



PUTUSAN

Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN BPP

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA

Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata antara :

H.SYACHRIL, Tempat/TglLahir : BELAWA / 12 MARET 1983, Agama : Islam,

Pekerjaan : PEDAGANG, Alamat : Jl. R.E.MARTADINATA NO.22 RT.021 KEL. MEKAR SARI KEC.BALIKPAPAN TENGAH KOTA BALIKPAPAN PROVINSI KALIMANTAN TIMUR, No. KTP:6471041203830004, dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada 1. **DEWI DECANOVA,S.H**, 2.**MUH.THALIB,S.H.,M.H**, 3.**M.SYHRUN,S.H**, Advokat / Lawyer / Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “ **DEWI DECANOVA,SH & ASSOCIATE** “ beralamat di Jalan Syarifuddin Yoes, Perumahan Pelangi Grand Residence RT.55 Kel. Sepinggian Kec.Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Mei 2023, Selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN** ;

M e l a w a n

1. **BANK DANAMON Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN**, Alamat : Jl. Jendral Sudirman No.54, Kel. Damai Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, Selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN I** ;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA BALIKPAPAN**, Alamat : Jl. Ahmad Yani No.68, Kel. Klandasan Ilir Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur , Selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN II** ;
3. **IDAR SUPRASTIO**, Alamat : Jl. Sosial III Gg.1 No.4 RT.034, Kel. Sepinggian Kec.Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur, Selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN III** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dalam surat Perlawannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 29 Mei 2023, Register Perkara Nomor Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN BPP telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. Tentang KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PARA PIHAK

1. Bahwa **PELAWAN** adalah Debitur PT.Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Sudirman Balikpapan (**TERLAWAN I**) dengan menerima fasilitas kredit pada tanggal 30 Desember 2010 dengan nomor Akta Perjanjian Kredit No. 126 dan 127 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN,S.H. sebesar Rp.10.000.000.000,- (**Sepuluh Milyar Rupiah**)
;-
2. Bahwa TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN adalah Badan Hukum pemohon atas lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui TERLAWAN II / KANTOR PELAYANGAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BALIKPAPAN atas objek :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4151 dengan luas 200 m2 (**Dua Ratus Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare dan H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DC No.02, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4728 dengan luas 276 m2 (**Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DH No.05 Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - c. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1269 dengan luas 375 m2 (**Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare yang terletak di Jln.Supplyer Manunggal RT.039 No.049, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - d. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1207 dengan luas 170 m2 (**Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare, H.Syachril, Indrawati, Nurmalinda yang terletak di Jl.RE.Martadinata RT.022

Halaman 2 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-

- e. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.556 dengan luas 6.175 m2 (**Enam Ribu Seratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare, Syachril, Indrawati, Nurmalinda yang terletak di Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - f. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1235 dengan luas 9.425 m2 (**Sembilan Ribu Empat Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Syachril terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - g. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3449 dengan luas 150 m2 (**Seratus Lima Puluh Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - h. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3452 dengan luas 150 m2 (**Seratus Lima Puluh Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
3. Bahwa TERLAWAN II / KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA BALIKPAPAN adalah Badan Hukum penyelenggara lelang atas objek sebagai berikut :
- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4151 dengan luas 200 m2 (**Dua Ratus Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare dan H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DC No.02, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4728 dengan luas 276 m2 (**Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DH No.05 Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - c. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1269 dengan luas 375 m2 (**Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare yang terletak di Jln.Supplier Manunggal RT.039 No.049, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-



- d. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1207 dengan luas 170 m2 (**Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare, H.Syachril, Indrawati, Nurmalinda yang terletak di Jl.RE.Martadinata RT.022 Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
4. Bahwa TERLAWAN III / IDAR SUPRASTIO adalah orang / subjek hukum perdata yang memenangkan lelang yang diselenggarakan TERLAWAN II / KPKNL BALIKPAPAN yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4151 dengan luas 200 m2 (**Dua Ratus Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare dan H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DC No.02, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4728 dengan luas 276 m2 (**Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DH No.05 Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - c. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1269 dengan luas 375 m2 (**Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare yang terletak di Jln.Supplier Manunggal RT.039 No.049, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - d. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1207 dengan luas 170 m2 (**Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare, H.Syachril, Indrawati, Nurmalinda yang terletak di Jl.RE.Martadinata RT.022 Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa PELAWAN adalah pemilik yang sah atas :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4151 dengan luas 200 m2 (**Dua Ratus Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare dan H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DC No.02, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4728 dengan luas 276 m2 (**Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Meter Persegi**) atas nama H.Syachril



yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DH No.05 Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-

- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1269 dengan luas 375 m2 (**Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare yang terletak di Jln.Supplyer Manunggal RT.039 No.049, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - d. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1207 dengan luas 170 m2 (**Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare, H.Syachril, Indrawati, Nurmalinda yang terletak di Jl.RE.Martadinata RT.022 Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - e. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.556 dengan luas 6.175 m2 (**Enam Ribu Seratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare, Syachril, Indrawati, Nurmalinda yang terletak di Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - f. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1235 dengan luas 9.425 m2 (**Sembilan Ribu Empat Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Syachril terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - g. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3449 dengan luas 150 m2 (**Seratus Lima Puluh Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - h. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3452 dengan luas 150 m2 (**Seratus Lima Puluh Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
2. Bahwa PELAWAN pada sekitar tanggal 30 Desember 2010 berhutang sejumlah Rp.10.000,000.000,- (**Sepuluh Milyar Rupiah**) pada TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN dengan angsuran sebesar Rp. 150.000.000,- (**Seratus Lima Puluh Juta Rupiah**) dengan Akta Perjanjian Kredit No.126 dan 127 dihadapan ADI GUNAWAN,S.H ;-



3. Bahwa atas hutang tersebut, PELAWAN sesuai dengan perjanjian kredit tersebut, menjaminkan :
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4151 dengan luas 200 m² (**Dua Ratus Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare dan H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DC No.02, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4728 dengan luas 276 m² (**Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DH No.05 Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1269 dengan luas 375 m² (**Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare yang terletak di Jln.Supplier Manunggal RT.039 No.049, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1207 dengan luas 170 m² (**Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare, H.Syachril, Indrawati, Nurmalinda yang terletak di Jl.RE.Martadinata RT.022 Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No.556 dengan luas 6.175 m² (**Enam Ribu Seratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare, Syachril, Indrawati, Nurmalinda yang terletak di Manggar Baru, Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1235 dengan luas 9.425 m² (**Sembilan Ribu Empat Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Syachril terletak di Kelurahan Lamaru, Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3449 dengan luas 150 m² (**Seratus Lima Puluh Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3452 dengan luas 150 m² (**Seratus Lima Puluh Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Kelurahan



Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-

4. Bahwa atas hutang tersebut, PELAWAN telah mengangsur selama 5 (**Lima**) Tahun yaitu 60 (**Enam Puluh**) angsurang atau sebesar Rp.60 x Rp.150.000,000,- (**Seratus Lima Puluh Juta Rupiah**) dengan total Rp.9.000.000.000,0 (**Sembilan Milyar Rupiah**) ;-
5. Bahwa selanjutnya terjadi kemacetan, diakrenakan PELAWAN mengalami kesulitan ekonomi yang dialami semua orang sehingga kesulitan untuk melakukan pembayaran angsuran kepada TERLAWAN I /BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN ;-
6. Bahwa selama PELAWAN mengalami kesulitan ekonomi bukan berarti PELAWAN mengabaikan hutangnya dimana PELAWAN selalu berusaha melakukan negosiasi dengan TERLAWAN I agar PELAWAN dapat melakukan penebusan jaminan dengan masuknya surat tertanggal 18 April 2019 pada TERLAWAN I ;-
7. Bahwa atas surat PELAWAN tersebut, TERLAWAN I memberikan tanggapan dengan surat No.B.082/SK/SME-R/SND11/BPP/0519 tertanggal 29 Mei 2019 dimana menurut PELAWAN, tanggapan dari TERLAWAN I tersebut masih sangat memberatkan PELAWAN dimaan perekonomian PELAWAN saat itu masih belum Kembali seperti awal ;-
8. Bahwa pada tahun 2019 aset milik PELAWAN telah dilelang tanpa sepengetahuan dari PELAWAN dengan Salinan Risalah Lelang Nomor : RL-873/60/2019 yang dikeluarkan oleh TERLAWAN II / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan pada tanggal 31 Oktober 2019 ;-
9. Bahwa diketahui yang menjadi pemenang lelang pada saat itu adalah TERLAWAN III / IDAR SUPRASTIO yang beralamat di Jl.Sosial III GG.I No.04 RT.34 Kel.Sepinggan Kec.Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
10. Bahwa diketahui jarak antara tanggapan dan Risalah Lelang tersebut sangat dekat sehingga pada saat TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN telah dalam proses melelang asset milik PELAWAN ;-
11. Bahwa hal tersebut diatas seharusnya dihentikan karena tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No:106/PMK.06/2013 yang menyatakan : **" lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan**

Halaman 7 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari Lembaga peradilan umum “ ;-

12. Bahwa dengan adanya tanggapan surat tersebut seharusnya pejabat lelang dapat melakukan Pembatalan lelang setelah lelang dimulai dimana hal ini sesuai dengan Permenkeu 27/2016 Pasal 31 yang berbunyi :

“ Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal : keadaan memaksa (force majeure) atau kahar atau terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang “ ;-

13. Bahwa diikutkannya TERLAWAN II / KPKNL BALIKPAPAN dalam gugatan ini dikarenakan adanya ketidaktepatan pihak TERLAWAN II / KPKNL BALIKPAPAN dalam menerima dokumen pengajuan lelang dari TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN dimana adanya surat tanggapan dari TERLAWAN I terkait surat permohonan dari PELAWAN untuk dapat diringkaskan dalam pelunasan hutang PELAWAN, hal ini sesuai dengan Pasal 26 Ayat (6) PERMENKEU No.213/PMK.06/2020 Tentang PERATURAN PELAKSANAAN LELANG yang berbunyi :

“ Asli surat permohonan berikut dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan kepada Kepala KB+PKNL melalui Pejabat Lelang sebelum lelang dimulai “ ;-

14. Bahwa pada tahun 2022 PELAWAN telah melunasi salah satu jaminan hutang pada TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2281 yang terletak di Gunung Guntur Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur dengan harga sebesar Rp.600.000.000,- (**Enam Ratus Juta Rupiah**) ;-

15. Bahwa dengan telah dilunasinya salah satu jaminan milik PELAWAN tersebut menunjukkan PELAWAN masih memiliki itikad baik untuk menyelesaikan hutang piutang dengan TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN sehingga tidak seharusnya Bank mengabaikan hal tersebut dengan melakukan pelelangan asset milik PELAWAN ;-

C. Tentang PENDAFTARAN DAN PENJUALAN LELANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH MILIK PELAWAN

1. Bahwa terhadap penjualan lelang yang dilakukan TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN melalui TERLAWAN II / KANTOR PELAYANAN



KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KOTA BALIKPAPAN berdasarkan Risalah Lelang No.RL-873/60/2019 tertanggal 31 Oktober 2019 yang dimenangkan oleh TERLAWAN III / IDAR SUPRASTIO sebagai pembeli lelang hanya dengan harga sebesar Rp. **6.657.583.750 (Enam Milyar Enam Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah)** harus pula dinyatakan batal demi hukum atau sekurang-kurangnya harus dibatalkan dengan segala akibat hukumnya :-

2. Bahwa dengan demikian tindakan TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN yang memohon penjualan lelang atas tanah dan bangunan milik PELAWAN tanpa hak dan dasar hukum yang jelas dan tindakan TERLAWAN II /KPKNL BALIKPAPAN yang melakukan penjualan lelang tanpa memeriksa keabsahan dokumen penjualan lelang dan melakukan penjualan lelang hanya dengan harga sebesar Rp. **6.657.583.750 (Enam Milyar Enam Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Lima Puluh Rupiah)** serta tindakan TERLAWAN III / IDAR SUPRASTIO yang tidak memeriksa dan mempelajari dokumen-dokumen penjualan lelang merupakan tindakan yang melawan hukum (*onrecht matige daad*) :-

D. Tentang EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PASAL 224 HIR YANG NON EXECUTABLE

1. Bahwa proses eksekusi terhadap Hak Tanggunga berdasarkan Pasal 224 HIR yang didahului aanmaning kemudian penyitaan eksekusi (*executorial beslag*) dan penetapan eksekusi oleh Pengadilan Agama Balikpapan adalah tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan :-
2. 1. Tentang aanmaning oleh Pengadilan Negeri Balikpapan
 - a. Bahwa PELAWAN telah menerima risalah panggilan aanmaning Nomor: 9/Pdt.Eks/2023/PN.BPP tertanggal 15 Mei 2023 yang isinya agar PELAWAN dalam tenggang waktu 8 (**Delapan**) hari terhitung sejak teguran dilaksanakan untuk secara sukarela mengosongkan barang berupa :
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4151 dengan luas 200 m2 (**Dua Ratus Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare dan H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DC No.02, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur :-

Halaman 9 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4728 dengan luas 276 m2 (**Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DH No.05 Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1269 dengan luas 375 m2 (**Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare yang terletak di Jln.Supplyer Manunggal RT.039 No.049, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1207 dengan luas 170 m2 (**Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare, H.Syachril, Indrawati, Nurmalinda yang terletak di Jl.RE.Martadinata RT.022 Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-

PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal diatas, maka sudi kirannya Pengadilan Negeri Balikpapan berkenan:

I. DALAM PROVISI

1. Menunda pelaksanaan eksekusi atas tanah dan bangunan yang terdiri dari :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4151 dengan luas 200 m2 (**Dua Ratus Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare dan H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DC No.02, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4728 dengan luas 276 m2 (**Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DH No.05 Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - c. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1269 dengan luas 375 m2 (**Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare yang terletak di Jln.Supplyer Manunggal RT.039 No.049, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - d. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1207 dengan luas 170 m2 (**Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare, H.Syachril, Indrawati,

Halaman 10 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Nurmalinda yang terletak di Jl.RE.Martadinata RT.022 Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-

2. Menyatakan putusan provisi ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan banding maupun kasasi ;-

II. DALAM POKOK PERKARA

A. PRIMAIR

1. Mengabulkan seluruh gugatan PELAWAN ;-
2. Menyatakan TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam bentuk menyalahgunakan keadaan (**Misbruik Van Omstandigheden**)
3. Menyatakan TERLAWAN II / KPKNL BALIKPAPAN melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrecht Matige Daad**) ;-
4. Menyatakan TERLAWAN III / IDAR SUPRASTIO melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrecht Matige Daad**) :-
5. Menyatakan batal dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya penjualan lelang berdasarkan risalah lelang No.RL-873/60/2019 tertanggal 31 Oktober 2019 yang dilakukan oleh TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN kepada TERLAWAN III / IDAR SUPRASTIO dikantor TERLAWAN II / KPKNL BALIKPAPAN atas tanah :
 - A. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4151 dengan luas 200 m2 (**Dua Ratus Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare dan H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DC No.02, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - B. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4728 dengan luas 276 m2 (**Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DH No.05 Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-
 - C. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1269 dengan luas 375 m2 (**Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare yang terletak di Jln.Supplyer Manunggal RT.039 No.049, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-



D. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1207 dengan luas 170 m2 (**Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare, H.Syachril, Indrawati, Nurmalinda yang terletak di Jl.RE.Martadinata RT.022 Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-

6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (**uitvoerbaar bij voorraad**) ;-

7. Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II dan TERLAWAN III untuk secara tanggung menanggung membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;-

Atau

B. SUBSIDER

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan perlawanan PELAWAN ;-

2. Menyatakan tindakan TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN yang melakukan penjualan lelang atas tanah milik PELAWAN merupakan Perbuatan Melawan Hukum yaitu terhadap tanah :

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4151 dengan luas 200 m2 (**Dua Ratus Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare dan H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DC No.02, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.4728 dengan luas 276 m2 (**Dua Ratus Tujuh Puluh Enam Meter Persegi**) atas nama H.Syachril yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DH No.05 Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-

c. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1269 dengan luas 375 m2 (**Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare yang terletak di Jln.Supplyer Manunggal RT.039 No.049, Kelurahan Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-

d. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1207 dengan luas 170 m2 (**Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi**) atas nama Hj.Imare, H.Syachril, Indrawati, Nurmalinda yang terletak di Jl.RE.Martadinata RT.022 Kelurahan



Gunung Sari Ulu, Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur ;-

3. Menghukum TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN membayar ganti kerugian kepada PELAWAN sebesar Rp. 40.000.000.000,- (**Empat Puluh Milyar Rupiah**)

- Harga tanah	Rp. 12.000.000.000,-
- Harga bangunan	Rp. 28.000.000.000,-
- Total	Rp. 40.000.000.000,-

4. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, banding maupun kasasi ;-

5. Menghukum TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA Tbk CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;-

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, para pihak, yaitu :

Pelawan hadir Kuasanya;

Terlawan I hadir Kuasanya 1. Irwan Syaifuddin,SH, 2. Wahyudi,SH berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dan surat tugas tertanggal 26-6-2023;

Terlawan II hadir Kuasanya 1. Adi Suharna, 2. Mahdi, 3.Dwi Ariadi, 4. Toni Agus Wijaya, 5. Muh.Abdul Salam,6. Rizky Imaddudin,7.Sulastri,8.Agus Khairi Pratama Putra,9.Bagus Budi Prayogi,10.Rachel Jameria Augustniarta Sihite, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 01 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 09-08-2023 dan surat tugas tertanggal 7 Agustus 2023;

Terlawan III hadir Kuasanya 1. Irwan Syaifuddin,SH, 2. Wahyudin,SH, 3.Santi Flora Sirait,SH, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 12 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 26-6-2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Munir Hamid,SH,MH Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 25 Juli 2023, upaya perdamaian antara para pihak tersebut tidak berhasil;



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat Perlawanan Pelawan atas pertanyaan dari Majelis, Pelawan menyatakan tetap pada Perlawanannya;

Menimbang, terhadap Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I, Terlawan II, telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Jawaban Terlawan I :

I. DALAM EKSEPSI.

• **GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN NE BIS IN IDEM.**

1. Bahwa, sesuai dalil – dalil Pelawan di dalam Gugatan Perlawanannya, dalam perkara in casu Pelawan merupakan Debitur dari Terlawan I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 yang kedua Akta Perjanjian Kredit tersebut dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan;
2. Bahwa, Pelawan yang merupakan Debitur dari Terlawan I dalam perkara a quo telah mengajukan Gugatan Perlawanan yang ditujukan kepada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. sebagai Terlawan I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Balikpapan sebagai Terlawan II, dan Idar Suprastio sebagai Terlawan III;
3. Bahwa, perlu diketahui permasalahan hukum antara Pelawan (H. SYACHRIL) dengan Terlawan I (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.) mengenai Jaminan Kredit Hak Tanggungan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 antara Pelawan dengan Terlawan I, sebelumnya sudah pernah diperiksa dan diadili pada Pengadilan Negeri Balikpapan sebanyak 3 (tiga) kali yakni pada perkara Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp. yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 03 Juli 2017 dan perkara Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.BPP. yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 07 Agustus 2018, kemudian atas perkara Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.BPP. tersebut diperiksa dan diadili pula oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dalam tingkat Banding dengan register perkara Nomor : 173/PDT/2018/PT.SMR. yang diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada tanggal 12 Februari 2019; Dan terakhir dalam perkara

Halaman 14 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. yang baru diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 21 Juni 2023;

4. Bahwa, atas semua Putusan perkara perdata yang sudah pernah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Balikpapan yakni Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp. tanggal 03 Juli 2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.BPP. tanggal 07 Agustus 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 173/PDT/2018/PT.SMR. tanggal 12 Februari 2019, serta yang terbaru Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tanggal 21 Juni 2023 tersebut kesemuanya telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*);
5. Bahwa, sangat jelas dari ketiga perkara perdata yang sebelumnya sudah pernah diperiksa dan diadili pada Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut di atas, di mana dalam ketiga perkara tersebut yang menjadi Penggugat juga sama sebagai Pelawan dalam perkara a quo yakni H. SYACHRIL, dan sebagai pihak Terlawan I dalam perkara a quo juga sama sebagai pihak Tergugat I dalam perkara Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp. tanggal 03 Juli 2017 dan perkara Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.BPP. tanggal 07 Agustus 2018 *juncto* Nomor : 173/PDT/2018/PT.SMR. tanggal 12 Februari 2019, serta perkara Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. yang baru diputuskan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 21 Juni 2023 dan ketiga perkara perdata tersebut telah mempunyai Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*);
6. Bahwa, selain itu pula sangat jelas dari ketiga perkara perdata yang sebelumnya sudah pernah diperiksa dan diadili pada Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut di atas, yang menjadi obyek sengketa dalam ketiga perkara tersebut juga sama dengan obyek sengketa dalam perkara a quo yakni mengenai Jaminan Kredit Hak Tanggungan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 antara Pelawan dengan Terlawan I;
7. Bahwa, dikarenakan apa yang dipermasalahkan atau yang digugat oleh Pelawan dalam perkara a quo dengan subyek atau pihak yang berperkara adalah sama dan obyek sengketa yang dipermasalahkan atau yang digugat juga sama dengan perkara yang sebelumnya

Halaman 15 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



sudah pernah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Balikpapan, bahkan terhadap perkara terdahulu sudah mempunyai Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*), maka dengan demikian untuk menghindari kerancuan dalam Putusan Pengadilan atas Subyek dan Obyek perkara yang sama sebagai bentuk kepastian hukum yang perlu dijaga, sehingga dapat disimpulkan Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara a quo adalah Gugatan yang *ne bis in idem*, oleh karena itu gugatan perlawanan dalam perkara a quo sudah seharusnya *dinyatakan tidak dapat diterima*;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil yang dijadikan dasar dalam Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara in casu, kecuali yang Terlawan I akui secara tegas;
2. Bahwa, menanggapi dalil Gugatan Perlawanan Pelawan pada Huruf A dan Huruf B point 1, 2 dan 3 Surat Gugatan Perlawanan Pelawan, bahwa benar antara Pelawan selaku Debitur melakukan Perjanjian Kredit dengan Terlawan I selaku Kreditur berupa Fasilitas Kredit untuk tujuan penggunaan sebagai Modal Kerja dengan 2 (dua) Jenis Fasilitas Kredit yakni :
 - Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB) dengan jumlah fasilitas sebesar Rp. 6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah) dalam Jangka Waktu Kredit selama 102 (seratus dua) bulan terhitung sejak tanggal 30 Desember 2010 dan berakhir pada tanggal 30 Juni 2019 seperti yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan; dan
 - Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) dengan jumlah fasilitas sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah) dalam Jangka Waktu Kredit selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 30 Desember 2010 dan berakhir pada tanggal 30 Desember 2011 seperti yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan;
3. Bahwa, atas Addendum Akta Perjanjian Kredit antara Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta

Halaman 16 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 antara Pelawan dengan Terlawan I yang kedua Akta Perjanjian Kredit tersebut dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan tersebut, maka untuk menjamin pembayaran kredit sampai lunas, penuh, tertib dan dengan sebagaimana mestinya semua jumlah uang yang dipinjam / terhutang dan wajib dibayar oleh Pelawan selaku Debitur kepada Terlawan I selaku Kreditur berdasarkan kedua Akta Perjanjian Kredit baik jumlah pokok pinjaman, bunga dan biaya – biaya lainnya, Pelawan selaku Debitur telah menyerahkan jaminan kepada Terlawan I selaku Kreditur, berupa :

- a. Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan seluas 200 M² berikut bangunan di atasnya (Rumah Tinggal) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4151 / Kelurahan Damai tanggal 18 Februari 2004, sesuai Surat Ukur Nomor : 00082/Damai/2004 tanggal 17 Februari 2004 terdaftar atas nama HJ. IMARE (Penjamin) dan SYACHRIL (Pelawan), yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DC Nomor 2 Kelurahan Damai Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur;
Dan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4151 / Kelurahan Damai tanggal 18 Februari 2004 tersebut telah diikat dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 128 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan dan dilanjutkan dengan Pengikatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 33 / 2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan, kemudian dilanjutkan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 1867/2011 tertanggal 07 Juni 2011 atas nama Pemegang Hak Tanggungan yakni PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Terlawan I);
- b. Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan seluas 276 M² berikut bangunan di atasnya (Rumah Tinggal) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4728 / Kelurahan Damai tanggal 29 September 2005, sesuai Surat Ukur Nomor : 00489/Damai/2005 tanggal 28 September 2005 terdaftar atas nama H. SYACHRIL (Pelawan), yang terletak di Komplek Balikpapan Baru Blok DH Nomor

Halaman 17 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

05 Kelurahan Damai Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur;

Dan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4728 / Kelurahan Damai tanggal 29 September 2005 tersebut telah diikat dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 129 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan dan dilanjutkan dengan Pengikatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 34 / 2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan, kemudian dilanjutkan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 1249/2011 tertanggal 11 April 2011 atas nama Pemegang Hak Tanggungan yakni PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Terlawan I);

- c. Sebidang Tanah Hak Milik seluas 375 M² berikut bangunan di atasnya (Guest House) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1269 / Kelurahan Gn. Bahagia tanggal 11 September 2000, sesuai Surat Ukur Nomor : 414/Gn. Bahagia/2000 tanggal 11 Juli 2000 terdaftar atas nama HAJJAH IMARE (Penjamin), yang terletak di Jalan Suppyer Manunggal RT. 039 Nomor 049 Kelurahan Gunung Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur;

Dan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1269 / Kelurahan Gn. Bahagia tanggal 11 September 2000 tersebut telah diikat dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 130 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan dan dilanjutkan dengan Pengikatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 35 / 2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan, kemudian dilanjutkan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 1276/2011 tertanggal 12 April 2011 atas nama Pemegang Hak Tanggungan yakni PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Terlawan I);

- d. Sebidang Tanah Hak Milik seluas 170 M² berikut bangunan di atasnya (Guest House) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1207 / Kelurahan Gn. Sari Ulu tanggal 28 Juli 1989, sesuai Surat

Halaman 18 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Ukur Nomor : 1208/1989 tanggal 28 Juli 1989 terdaftar atas nama HJ. IMARE (Penjamin), SYACHRIL (Pelawan), INDRAWATI (Penjamin) dan NURMALINDA (Penjamin), yang terletak di Jln. R.E. Martadinata RT. 022 Kelurahan Gunung Sari Ulu Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur;

Dan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1207 / Kelurahan Gn. Sari Ulu tanggal 28 Juli 1989 tersebut telah diikat dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 132 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan dan dilanjutkan dengan Pengikatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 37 / 2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan, kemudian dilanjutkan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 1275/2011 tertanggal 12 April 2011 atas nama Pemegang Hak Tanggungan yakni PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Terlawan I);

e. Sebidang Tanah Hak Milik seluas 9.425 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1235 / Kelurahan Lamaru tanggal 06 Maret 2001, sesuai Surat Ukur Nomor : 19/Lamaru/2001 tanggal 02 Maret 2001 terdaftar atas nama SYACHRIL (Pelawan), yang terletak di Jalan Hufco Nomor 07 Kelurahan Lamaru Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur;

Dan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1235 / Kelurahan Lamaru tanggal 06 Maret 2001 tersebut telah diikat dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 133 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan dan dilanjutkan dengan Pengikatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 38 / 2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan, kemudian dilanjutkan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 1280/2011 tertanggal 12 April 2011 atas nama Pemegang Hak Tanggungan yakni PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Terlawan I);

f. Sebidang Tanah Hak Milik seluas 6.175 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 556 / Kelurahan Manggar Baru tanggal 04 Maret

Halaman 19 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



1996, sesuai Surat Ukur Nomor : 1682/1995 tanggal 08 Juni 1995 terdaftar atas nama HJ. IMARE (Penjamin), SYACHRIL (Pelawan), INDRAWATI (Penjamin) dan NURMALINDA (Penjamin), yang terletak di Jalan Persatuan RT. 038 Kelurahan Manggar Baru Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur;

Dan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 556 / Kelurahan Manggar Baru tanggal 04 Maret 1996 tersebut telah diikat dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 134 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan dan dilanjutkan dengan Pengikatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 39 / 2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan, kemudian dilanjutkan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 1251/2011 tertanggal 11 April 2011 atas nama Pemegang Hak Tanggungan yakni PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Terlawan I);

- g. Sebidang Tanah Hak Milik seluas 150 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3452 / Kelurahan Batu Ampar tanggal 14 Desember 2001, sesuai Surat Ukur Nomor : 772/Bt. Ampar/2001 tertanggal 10 Desember 2001 terdaftar atas nama Haji SYACHRIL (Pelawan), yang terletak di Jalan M.T. Haryono Gang Wihara RT. 033 Kelurahan Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur; dan

Sebidang Tanah Hak Milik seluas 150 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3449 / Kelurahan Batu Ampar tanggal 14 Desember 2001, sesuai Surat Ukur Nomor : 1769/Bt. Ampar/2001 tertanggal 10 Desember 2001 terdaftar atas nama Haji SYACHRIL (Pelawan), yang terletak di Jalan M.T. Haryono Gang Wihara RT. 033 Kelurahan Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur;

Dan atas Kedua Sertifikat Hak Milik tersebut di atas yakni Sertifikat Hak Milik Nomor : 3452 / Kelurahan Batu Ampar tanggal 14 Desember 2001 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3449 / Kelurahan Batu Ampar tanggal 14 Desember 2001 tersebut telah diikat dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 135

Halaman 20 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan dan dilanjutkan dengan Pengikatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 40 / 2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan, kemudian atas Kedua Sertifikat Hak Milik tersebut dilanjutkan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 1278/2011 tertanggal 12 April 2011 atas nama Pemegang Hak Tanggungan yakni PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. (Terlawan I);

4. Bahwa, setelah dibuatkannya Perjanjian Kredit antara Pelawan selaku Debitur dengan Terlawan I selaku Kreditur di atas, ternyata dalam jangka waktu angsuran kredit atas Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) yang diberikan oleh Terlawan I selaku Kreditur kepada Pelawan selaku Debitur berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan tersebut, Pelawan selaku Debitur kurang lancar dalam melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran hutangnya dengan tertib jumlah kredit uang yang dipinjam / terhutang dan wajib dibayar oleh Pelawan kepada Terlawan I, sehingga sampai berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 atas Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) yang diberikan Terlawan I kepada Pelawan yang berakhir pada tanggal 30 Desember 2011, Pelawan selaku Debitur mengajukan beberapa kali permohonan *Restrukturisasi Kredit* kepada Terlawan I selaku Kreditur untuk memperpanjang jangka waktu atas Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) yang diberikan Terlawan I kepada Pelawan agar Pelawan selaku Debitur dapat melakukan pembayaran kredit sampai lunas, penuh, tertib dan dengan sebagaimana mestinya semua jumlah uang yang dipinjam / terhutang dan wajib dibayar oleh Pelawan selaku Debitur kepada Terlawan I sebagai Kreditur;
5. Bahwa, atas beberapa kali permohonan *Restrukturisasi Kredit* dari Pelawan untuk memperpanjang jangka waktu atas Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) yang diberikan Terlawan I kepada Pelawan tersebut, telah disetujui oleh Terlawan I, sehingga dibuatkanlah beberapa kali Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit atas



Akta Perjanjian Kredit sebelumnya yang sudah dibuat antara Pelawan selaku Debitur dengan Terlawan I selaku Kreditur, antara lain :

- PERJANJIAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/160/2011 tanggal 27 Desember 2011 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur untuk Jangka Waktu Kredit dari tanggal 30 Desember 2011 sampai dengan tanggal 30 Desember 2012;
- PERJANJIAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/276/2012 tanggal 26 Desember 2012 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur untuk Jangka Waktu Kredit dari tanggal 30 Desember 2012 sampai dengan tanggal 30 Januari 2013;
- PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWK/014/2013 tanggal 20 Januari 2013 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur untuk Jangka Waktu Kredit dari tanggal 30 Januari 2013 sampai dengan tanggal 30 Desember 2013;
- PERJANJIAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/273/2013 tanggal 23 Desember 2013 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur untuk Jangka Waktu Kredit dari tanggal 30 Desember 2013 sampai dengan tanggal 30 Januari 2014;
- PERJANJIAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWK/014/2014 tanggal 28 Februari 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur untuk Jangka Waktu Kredit dari tanggal 30 Januari 2014 sampai dengan tanggal 28 Februari 2014;
- PERJANJIAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWK/030/2014 tanggal 28 Februari 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur untuk Jangka Waktu Kredit dari tanggal 28 Februari 2014 sampai dengan tanggal 30 Juni 2014;
- PERJANJIAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWK/095/2014 tanggal 02 Juli 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur untuk

Halaman 22 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Jangka Waktu Kredit dari tanggal 30 Juni 2014 sampai dengan tanggal 30 September 2014;

- PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWK/135/2014 tanggal 30 September 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur untuk Jangka Waktu Kredit dari tanggal 30 September 2014 sampai dengan tanggal 30 Desember 2014;
- PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/167/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur untuk Jangka Waktu Kredit dari tanggal 30 Desember 2014 sampai dengan tanggal 30 Juni 2015;

6. Bahwa, Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Perlawanan Pelawan yang pada intinya Pelawan menyatakan Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang terurai dalam Gugatan Perlawanan Pelawan pada huruf C point 2, yang pada intinya Pelawan mendalilkan :

"Bahwa dengan demikian tindakan TERLAWAN I / BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. CABANG SUDIRMAN BALIKPAPAN yang memohon penjualan lelang atas tanah dan bangunan milik PELAWAN tanpa hak dan dasar hukum yang jelas merupakan tindakan yang melawan hukum (onrechtmatige daad)";

7. Bahwa, benar Terlawan I sebagai pihak pemegang Hak Tanggungan atas obyek sengketa in casu telah meminta dilakukan Lelang Eksekusi terhadap objek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi objek sengketa dalam perkara in casu kepada Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara, namun dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa tersebut baik dari awal pelaksanaan lelang sampai dilakukan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Milik oleh pembeli atau pemenang lelang, menurut hemat Terlawan I tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terlawan khususnya Terlawan I atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, hal ini dikarenakan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilakukan dengan cara dan prosedur

Halaman 23 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tanpa adanya suatu pelanggaran prosedur hukum;

8. Bahwa, Terlawan I melalui Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa yang menjadi jaminan kredit Pelawan selaku Debitur kepada Terlawan I, hal ini didasarkan dikarenakan Pelawan selaku Debitur telah cidera janji atau wanprestasi atas kesepakatan dan/atau perjanjian yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 yang kedua Akta Perjanjian Kredit tersebut dibuat di hadapan ADI GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan dan beberapa PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur;
9. Bahwa, sesuai dengan kesepakatan dan/atau perjanjian yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 dan terakhir sesuai dengan PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/167/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur, Pelawan berjanji akan melakukan penyelesaian pembayaran hutangnya kepada Terlawan I paling lambat sampai dengan tanggal 30 Juni 2015, namun sampai berakhirnya jangka waktu Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan I yakni pada tanggal 30 Juni 2015 meskipun sudah diberikan beberapa kali perpanjangan jangka waktu kredit sejak tanggal 30 Desember 2011 Pelawan sebagai Debitur tidak juga menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Terlawan I, sehingga dengan sangat terpaksa Terlawan I harus memberikan Surat Peringatan kepada Pelawan agar Pelawan dengan segera dapat menyelesaikan kewajiban komersialnya dengan membayar hutangnya atas fasilitas kredit yang Terlawan I berikan kepada Pelawan, hal ini berdasarkan surat – surat peringatan yang telah Terlawan I kirimkan secara patut kepada Pelawan selaku Debitur, antara lain :
 - Surat Nomor : 030/SP/SARM-BPP/R5/1015 Perihal : **Surat Peringatan I** tertanggal 15 Oktober 2015 yang ditujukan kepada **H. SYACHRIL** selaku Debitur (PELAWAN);

Halaman 24 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



- Surat Nomor : 035/SP/SARM-BPP/R5/0915 Perihal : **Surat Peringatan II** tertanggal 27 Oktober 2015 yang ditujukan kepada **H. SYACHRIL** selaku Debitur (PELAWAN);
 - Surat Nomor : 039/SP/SARM-BPP/R5/1115 Perihal : **Surat Peringatan III** tertanggal 13 November 2015 yang ditujukan kepada **H. SYACHRIL** selaku Debitur (PELAWAN);
10. Bahwa, berdasarkan ketentuan Bank Indonesia yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor : 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 Perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang saat ini sudah diganti dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor : 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang ditetapkan pada tanggal 19 Desember 2019, telah menjabarkan secara detail mengenai penetapan kualitas kredit atau kolektibilitas kredit Debitur, yang mana kolektibilitas kredit tersebut dinilai berdasarkan ketepatan pembayaran, antara lain :
- Lancar (kolektibilitas 1) yaitu apabila tidak terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok ataupun bunga;
 - Dalam Perhatian Khusus (kolektibilitas 2) yaitu apabila terdapat tunggakan pinjaman pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 hari;
 - Kurang Lancar (kolektibilitas 3) yaitu apabila terdapat tunggakan pinjaman pembayaran pokok dan/atau bunga sampai 120 hari;
 - Diragukan (kolektibilitas 4) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok dan atau bunga sampai 180 hari;
 - Macet (kolektibilitas 5) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pinjaman pokok dan atau bunga di atas 180 hari;
11. Bahwa, apabila dinilai dengan mengacu pada ketentuan Bank Indonesia yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor : 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 Perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang saat ini sudah diganti dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor : 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang ditetapkan pada tanggal 19 Desember 2019, mengenai penetapan kualitas kredit atau kolektibilitas kredit Debitur seperti yang terurai di atas, maka dapat disimpulkan pembayaran hutang Pelawan selaku Debitur berdasarkan

Halaman 25 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



kesepakatan dan/atau perjanjian yang telah disepakati dapat dikategorikan sebagai Kredit Macet, karena sudah melewati ketentuan tunggakan pembayaran pinjaman pokok dan atau bunga di atas 180 hari;

12. Bahwa, dengan demikian berdasarkan uraian Terlawan I di atas, di mana Pelawan selaku Debitur tidak melaksanakan janjinya atau prestasinya dengan tidak melakukan pembayaran hutangnya kepada Terlawan I sebagai kreditur seperti yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 dan terakhir sesuai dengan PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/167/2014 tanggal 18 Desember 2014, maka sudah sangat tepat dan benar apabila Pelawan selaku Debitur dikategorikan sebagai Debitur yang telah cidera janji atau wanprestasi;
13. Bahwa, mengenai apa yang dimaksud dengan prestasi, berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata, ada 3 (tiga) macam bentuk prestasi, yaitu Untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu, maka dengan mengacu Pasal 1234 KUHPdata tersebut di atas apabila dikaitkan dengan perjanjian kredit antara Pelawan dengan Terlawan I dalam perkara in casu, wujud wanprestasi bisa berupa Debitur sama sekali tidak berprestasi, Debitur keliru berprestasi, dan Debitur terlambat berprestasi;
14. Bahwa, dari uraian Terlawan I di atas, apabila dikaitkan dengan perbuatan Pelawan selaku Debitur yang tidak melakukan pembayaran hutangnya dan telah menunggak pembayaran pinjaman pokok dan/atau bunga di atas 180 hari dengan kategori sebagai Kredit Macet, maka sudah selayaknya Pelawan selaku Debitur dikategorikan sebagai Debitur yang telah Cidera Janji atau Wanprestasi berdasarkan kesepakatan dan/atau perjanjian yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 dan terakhir sesuai dengan PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/167/2014;
Sehingga apa yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II dengan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam

Halaman 26 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



perkara in casu tersebut bukanlah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum, dikarenakan hal tersebut dilakukan dengan cara dan prosedur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tanpa adanya suatu pelanggaran prosedur hukum;

15. Bahwa, berdasarkan dalil – dalil Terlawan I tersebut di atas, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan jika debitur cidera janji atau wanprestasi, maka Terlawan I sebagai pemegang hak tanggungan Peringkat I (Pertama) atas tanah obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu memiliki hak untuk mengeksekusi tanah obyek sengketa yang telah dijadikan jaminan kredit dan hak tanggungan untuk dijual secara lelang guna pembayaran hutang Pelawan selaku Debitur karena telah cidera janji atau wanprestasi melaksanakan kewajibannya berdasarkan kesepakatan atau perjanjian yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 dan terakhir sesuai dengan PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/167/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur;
16. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan untuk dijual secara lelang jika debitur cidera janji atau wanprestasi, maka guna pembayaran hutang Pelawan selaku Debitur karena telah cidera janji atau wanprestasi melaksanakan kewajibannya kepada Terlawan I selaku Kreditur, meskipun Terlawan I telah memberikan surat peringatan dan menunggu realisasi pembayaran hutang dari Pelawan selaku Debitur, namun setelah ditunggu sampai dengan bulan September tahun 2016 (\pm 450 hari atau 15 bulan), Pelawan tidak juga memenuhi kewajiban komersialnya untuk melakukan pembayaran hutangnya kepada Terlawan I, sehingga dengan sangat terpaksa Terlawan I harus melakukan proses lelang eksekusi dengan mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Terlawan II selaku Pejabat

Halaman 27 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Lelang Negara untuk melakukan Lelang Eksekusi terhadap obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu guna pembayaran hutang Pelawan selaku Debitur atas Fasilitas Kredit yang telah diberikan oleh Terlawan I kepada Pelawan berdasarkan kesepakatan dan/atau perjanjian yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 serta sesuai dengan PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/167/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur;

17. Bahwa, berdasarkan atas permohonan dari Terlawan I kepada Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara tersebut di atas maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 *Juncto* Pasal 20 Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Terlawan I telah memenuhi dan menyerahkan dokumen – dokumen yang menjadi persyaratan lelang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu kepada Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara;
18. Bahwa, dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang Terlawan I laksanakan melalui Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara tersebut, Terlawan I telah memberitahukan secara resmi kepada Pelawan selaku Debitur melalui Surat dengan Nomor : 197/SARM-BPP/R5/0916 tertanggal 08 September 2016 Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang mana lelang eksekusi hak tanggungan tersebut akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 27 September 2016;
19. Bahwa, atas surat pemberitahuan dari Terlawan I tersebut, bukannya itikad baik yang diterima oleh Terlawan I dari Pelawan untuk melakukan realisasi pembayaran hutangnya, melainkan Pelawan justru mengajukan Gugatan Perdata melalui Pengadilan Negeri Balikpapan sesuai Surat Gugatan Pelawan (H. Syachril) tertanggal 19 September 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 22 September 2016 terdaftar dengan register perkara Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp., yang mana dalil – dalil yang dijadikan alasan Pelawan dalam Gugatan Perdata Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp. tersebut adalah sama dengan dalil – dalil Gugatan Pelawan dalam perkara in

Halaman 28 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



casu yang seolah – olah Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit Pelawan kepada Terlawan I yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu, padahal sangat jelas Pelawanlah yang telah cidera janji atau wanprestasi atas Perjanjian Kredit berdasarkan kesepakatan dan/atau perjanjian yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 dan terakhir sesuai dengan PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/167/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur;

20. Bahwa, dikarenakan Pelawan (H. Syachril) mengajukan Gugatan Perdata melalui Pengadilan Negeri Balikpapan dengan register perkara Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp. tersebut atas proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang akan Terlawan I laksanakan melalui Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara tersebut, sehingga untuk memberikan kepastian hukum dengan itikad baik pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Terlawan I melalui Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara tersebut dengan terpaksa Terlawan I harus menunda pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Terlawan II tersebut sampai dengan pemeriksaan perkara Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp. tersebut selesai diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan;

21. Bahwa, setelah melalui proses jawab menjawab dan pemeriksaan bukti - bukti oleh Majelis Hakim dalam perkara Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp., akhirnya pada tanggal 03 Juli 2017 proses pemeriksaan perkara perdata Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp. tersebut selesai berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp. tanggal 03 Juli 2017 dengan amar Putusan :

M E N G A D I L I :

Dalam Provisi :

- **Menolak Provisi Penggugat;**

Dalam Eksepsi :

- **Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II, IV tersebut;**

Dalam Pokok Perkara :

- 1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;**

Halaman 29 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



2. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.825.000,- (Dua juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

22. Bahwa, atas Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp. tanggal 03 Juli 2017 tersebut Pelawan tidak mengajukan upaya hukum banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp. tanggal 03 Juli 2017 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*);

23. Bahwa, meskipun upaya hukum yang dilakukan oleh Pelawan tersebut di atas tidak diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan bahkan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Pelawan tetap tidak juga memenuhi kewajiban komersialnya untuk melakukan pembayaran hutangnya kepada Terlawan I, bahkan dengan sengaja Pelawan kembali menunda proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang akan Terlawan I laksanakan melalui Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara guna pembayaran hutang Pelawan kepada Terlawan I, dengan sengaja Pelawan kembali mengajukan Gugatan Perdata melalui Pengadilan Negeri Balikpapan sesuai Surat Gugatan Pelawan (H. Syachril) tertanggal 13 Desember 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 19 Desember 2017 terdaftar dengan register perkara Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.Bpp., yang mana dalil – dalil yang dijadikan alasan Pelawan dalam Gugatan Perdata Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.Bpp. tersebut juga sama dengan dalil – dalil Gugatan Pelawan dalam perkara Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp., yang mana dalil – dalil Pelawan dalam Gugatan Perdatanya tersebut seolah – olah Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit Pelawan kepada Terlawan I yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu, padahal sangat jelas Pelawanlah yang telah cidera janji atau wanprestasi atas Perjanjian Kredit berdasarkan kesepakatan dan/atau perjanjian yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 dan terakhir sesuai dengan PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT No.: PPWKP/167/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur;

Halaman 30 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



24. Bahwa, setelah melalui proses jawab menjawab dan pemeriksaan bukti oleh Majelis Hakim dalam perkara Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.Bpp., akhirnya pada tanggal 07 Agustus 2018 proses pemeriksaan perkara perdata Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.Bpp. tersebut selesai berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.Bpp. tanggal 07 Agustus 2018 dengan amar Putusan :

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi para Tergugat;
2. Menyatakan Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum (legitima standi in judicio) untuk menggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 2.951.000,- (dua juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);
25. Bahwa, atas Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.Bpp. tanggal 07 Agustus 2018 tersebut Pelawan mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, dan terdaftar di Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dengan register perkara Nomor : 173/PDT/2018/PT.SMR.;
26. Bahwa, dalam proses upaya hukum Banding Pelawan ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur atas Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.Bpp. tersebut, akhirnya pada tanggal 12 Februari 2019 proses pemeriksaan perkara perdata Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.Bpp. dalam tingkat Banding tersebut selesai berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 173/PDT/2018/PT.SMR. tanggal 12 Februari 2019 dengan amar Putusan

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.Bpp. tanggal 7 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 31 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



27. Bahwa, atas Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 173/PDT/2018/PT.SMR. tanggal 12 Februari 2019 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.Bpp. tanggal 07 Agustus 2018 tersebut Pelawan tidak mengajukan upaya hukum Kasasi, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 173/PDT/2018/PT.SMR. tanggal 12 Februari 2019 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.Bpp. tanggal 07 Agustus 2018 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*);
28. Bahwa, dikarenakan Pelawan tidak ada lagi mengajukan upaya hukum berkaitan dengan obyek sengketa yang menjadi jaminan kredit hak tanggungan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 dan terakhir sesuai dengan PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/167/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur, meskipun Pelawan secara nyata telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi dan Terlawan I tetap menunggu realisasi pembayaran hutang Pelawan selaku Debitur sejak tanggal 30 Juni 2015, namun setelah ditunggu sampai dengan akhir bulan September tahun 2019 (\pm 1.530 hari atau 51 bulan) bahkan setelah Pelawan melakukan upaya hukum ke Pengadilan Negeri Balikpapan sebanyak 2 (dua) kali upaya hukum, Pelawan tidak juga memenuhi kewajiban komersialnya untuk melakukan pembayaran hutangnya kepada Terlawan I, sehingga dengan sangat terpaksa Terlawan I harus kembali melakukan proses lelang eksekusi atas obyek sengketa yang menjadi jaminan kredit Pelawan dengan kembali mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara untuk melakukan Lelang Eksekusi terhadap obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu guna pembayaran hutang Pelawan selaku Debitur atas Fasilitas Kredit yang telah diberikan oleh Terlawan I kepada Pelawan;
29. Bahwa, berdasarkan atas permohonan dari Terlawan I kepada Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara tersebut di atas maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 *Juncto* Pasal 20 Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Terlawan I kembali memenuhi

Halaman 32 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



dan menyerahkan dokumen – dokumen yang menjadi persyaratan lelang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas beberapa obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu kepada Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara;

30. Bahwa, dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang Terlawan I laksanakan kembali melalui Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara tersebut, Terlawan I kembali memberitahukan secara resmi kepada Pelawan selaku Debitur melalui Surat dengan Nomor : B.157/SME-R/SnD11/BPP/1019 tertanggal 02 Oktober 2019 Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang mana lelang eksekusi hak tanggungan tersebut akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 31 Oktober 2019, serta telah diumumkan melalui selebaran yang terbit pada tanggal 02 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Kaltim Post yang terbit pada tanggal 17 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Kedua serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang melalui Internet pada laman [https : //www.lelang.go.id](https://www.lelang.go.id);
31. Bahwa, dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang Terlawan I laksanakan melalui Terlawan II pada tanggal 31 Oktober 2019 tersebut, banyak penawaran lelang yang masuk dan sah, dan tercapai penawaran tertinggi. Oleh karena penawaran tertinggi untuk obyek lelang atas jaminan kredit yang telah diberikan oleh Pelawan selaku Debitur tersebut telah mencapai atau melampaui Nilai Limit dari nilai Obyek Jaminan Kredit Hak Tanggungan sesuai hitungan atau penetapan atau laporan dari pihak Appraisal, maka penawar tertinggi tersebut disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang Terlawan I laksanakan melalui Terlawan II pada tanggal 31 Oktober 2019 berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor : RL – 873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Balikpapan (Terlawan II);
32. Bahwa, dikarenakan tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit Pelawan selaku Debitur tersebut telah laku terjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang tujuannya digunakan untuk membayar sebagian hutang Pelawan kepada Terlawan I, maka dengan segera Terlawan I memberitahukan kepada Pelawan selaku Debitur secara resmi melalui Surat Nomor : 201/SP/SME-R/SnD11/BPP/1119 tanggal

Halaman 33 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



14 November 2019 Perihal : Surat Pemberitahuan yang pada intinya dalam surat pemberitahuan tersebut dikarenakan tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit Pelawan selaku Debitur tersebut telah laku terjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan maka Terlawan I meminta kepada Pelawan selaku Debitur untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit Pelawan selaku Debitur tersebut selambat – lambatnya tanggal 14 Desember 2019;

33. Bahwa, atas surat pemberitahuan dari Terlawan I tersebut, bukannya itikad baik yang diterima oleh Terlawan I dari Pelawan untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit Pelawan selaku Debitur tersebut, melainkan Pelawan justru kembali mengajukan Gugatan Perdata melalui Pengadilan Negeri Balikpapan sesuai Surat Gugatan Pelawan (H. Syachril) yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 17 Oktober 2022 terdaftar dengan register perkara Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp., yang mana dalil – dalil yang dijadikan alasan Pelawan dalam Gugatan Perdata Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tersebut adalah sama dengan dalil – dalil Gugatan Pelawan dalam perkara in casu serta sama dengan perkara – perkara sebelumnya yang telah mempunyai putusan yang kekuatan hukum tetap (*Inkracht*), yang mana seolah – olah Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit Pelawan kepada Terlawan I yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu, padahal sangat jelas Pelawanlah yang telah cidera janji atau wanprestasi atas Perjanjian Kredit berdasarkan kesepakatan dan/atau perjanjian yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 dan terakhir sesuai dengan PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT No.: PPWKP/167/2014 tanggal 18 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Terlawan I selaku Kreditur dengan Pelawan selaku Debitur;
34. Bahwa, setelah melalui proses jawab menjawab dan pemeriksaan bukti - bukti oleh Majelis Hakim dalam perkara Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp., akhirnya pada tanggal 21 Juni 2023 proses pemeriksaan perkara perdata Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tersebut selesai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 202/Pdt.G/
2022/PN.Bpp. tanggal 21 Juni 2023 dengan amar Putusan :

MENGADILI :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

- Menolak gugatan Provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian ;
 2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 yang keduanya dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan dan beberapa Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan terhadap Perjanjian Kredit antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.) selaku Kreditur dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi selaku Debitur;
 3. Menyatakan sah menurut hukum dan mengikat Salinan Risalah Lelang Nomor : RL-873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Balikpapan (Tergugat III Konvensi);
 4. Menyatakan sebagai hukum (Verklaard voor rechts) bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Debitur telah melakukan Wanprestasi/Cidera Janji atas Akta Perjanjian Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 yang keduanya dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan dan beberapa Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan terhadap Perjanjian Kredit antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.) selaku Kreditur dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi;

Halaman 35 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



5. Menyatakan sah menurut hukum proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi melalui Tergugat III Konvensi sebagai Pejabat Lelang Negara atas obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Debitur untuk menyerahkan dan mengosongkan secara sukarela seluruh tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 yang keduanya dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan dan beberapa Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan terhadap Perjanjian Kredit antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.) selaku Kreditur dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Debitur, yang telah laku terjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor : RL-873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Kota Balikpapan (Tergugat III Konvensi) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi atau kepada Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah Putusan dalam perkara in casu dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan;
7. Menolak selain dan selebihnya gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.686.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah);
35. Bahwa, atas Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tanggal 21 Juni 2023 tersebut Pelawan tidak mengajukan upaya hukum banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tanggal 21 Juni 2023 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*);



36. Bahwa, meskipun telah ada Putusan Pengadilan yang menyatakan sah menurut hukum proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.) melalui Terlawan II sebagai Pejabat Lelang Negara atas obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tanggal 21 Juni 2023 bahkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tanggal 21 Juni 2023 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*), namun sampai saat ini Pelawan selaku Debitur tidak juga menampakkan itikad baiknya untuk melakukan kewajibannya kepada Terlawan I selaku Kreditur atau kepada Terlawan III sebagai pemenang lelang, bahkan dengan dalih – dalih yang tanpa dasar hukum dan dengan dalil – dalil yang sama dengan gugatan – gugatan sebelumnya Pelawan selaku Debitur kembali lagi mengajukan Gugatan Perlawanan melalui Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara a quo dengan kembali mendalihkan Terlawan I telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum atas proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang Terlawan I laksanakan melalui Terlawan II terhadap obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu, Gugatan ini baru diajukan oleh Pelawan setelah 4 (Empat) tahun lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilaksanakan dengan cara dan prosedur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tanpa adanya suatu pelanggaran prosedur hukum, dan juga setelah beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Milik yang menjadi obyek sengketa a quo beralih dan sudah dibaliknamakan kepada Terlawan III sebagai pemenang lelang berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor : RL – 873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Balikpapan (Terlawan II) dan tentunya saat ini harga tanah dan bangunan obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu tersebut telah mahal dan jauh lebih tinggi dibandingkan harga tanah dan bangunan pada saat tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut dilakukan penjualan secara lelang eksekusi hak tanggungan melalui Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara, hal ini telah membuktikan adanya itikad buruk dari Pelawan selaku Debitur yang telah cidera janji atau wanprestasi;

Halaman 37 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



37. Bahwa, berdasarkan uraian – uraian Terlawan I tersebut di atas, secara fakta hukum apa yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II sebagai Pejabat Lelang Negara dengan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit hak tanggungan bukanlah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum, dikarenakan hal tersebut dilakukan dengan cara dan prosedur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tanpa adanya suatu pelanggaran prosedur hukum karena telah sesuai dengan aturan hukum yang telah diatur pada ketentuan Pasal 6 *Juncto* Pasal 20 Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahkan sebelum Terlawan I melalui Terlawan II sebagai Pejabat Lelang Negara melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit hak tanggungan tersebut, terlebih dahulu Terlawan I mengirimkan secara patut kepada Pelawan selaku Debitur surat – surat peringatan dan surat pemberitahuan serta telah diumumkan secara resmi melalui selebaran dan surat kabar harian akan dilaksanakannya proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit hak tanggungan tersebut, sehingga sudah sangat patut dan layak dalil – dalil Pelawan yang pada intinya Pelawan menyatakan Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang terurai dalam Gugatan Perlawanan Pelawan pada huruf C point 2 tersebut di atas haruslah ditolak secara keseluruhan atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;
38. Bahwa, begitu juga Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan pada posita huruf B point 8 halaman 7 Surat Gugatan Pelawan yang pada intinya Pelawan mendalilkan :
- "Bahwa pada tahun 2019 aset milik PELAWAN telah dilelang tanpa sepengetahuan dari PELAWAN dengan Salinan Risalah Lelang Nomor : RL – 873/60/2019 yang dikeluarkan oleh TERLAWAN II / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Balikpapan tanggal 31 Oktober 2019";*
39. Bahwa, Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan tersebut di atas, karena sangat jelas sesuai dalil – dalil Terlawan I sebelumnya di atas, dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang Terlawan I laksanakan kembali melalui Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara tersebut, Terlawan I sudah memberitahukan secara resmi kepada Pelawan selaku Debitur melalui Surat dengan Nomor : B.157/SME-R/SnD11/BPP/1019 tertanggal 02 Oktober 2019 Perihal :

Halaman 38 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang mana lelang eksekusi hak tanggungan tersebut akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 31 Oktober 2019, selain itu pula dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang Terlawan I laksanakan kembali melalui Terlawan II selaku Pejabat Lelang Negara tersebut juga diumumkan melalui selebaran yang terbit pada tanggal 02 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Kaltim Post yang terbit pada tanggal 17 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Kedua serta ditayangkan juga melalui Aplikasi Lelang melalui Internet pada alamat laman <https://www.lelang.go.id>;

40. Bahwa, dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang Terlawan I laksanakan melalui Terlawan II pada tanggal 31 Oktober 2019 tersebut, banyak penawaran lelang yang masuk dan sah, dan tercapai penawaran tertinggi. Oleh karena penawaran tertinggi untuk obyek lelang atas jaminan kredit yang telah diberikan oleh Pelawan selaku Debitur tersebut telah mencapai atau melampaui Nilai Limit dari nilai Obyek Jaminan Kredit Hak Tanggungan sesuai hitungan atau penetapan atau laporan dari pihak Appraisal, maka penawar tertinggi tersebut disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang Terlawan I laksanakan melalui Terlawan II pada tanggal 31 Oktober 2019 berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor : RL – 873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Balikpapan (Terlawan II);
41. Bahwa, dikarenakan tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit Pelawan selaku Debitur tersebut telah laku terjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang tujuannya digunakan untuk membayar sebagian hutang Pelawan kepada Terlawan I, maka dengan segera Terlawan I memberitahukan kepada Pelawan selaku Debitur secara resmi melalui Surat Nomor : 201/SP/SME-R/SnD11/BPP/1119 tanggal 14 November 2019 Perihal : Surat Pemberitahuan yang pada intinya dalam surat pemberitahuan tersebut dikarenakan tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit Pelawan selaku Debitur tersebut telah laku terjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 31 Oktober 2019 maka Terlawan I meminta kepada Pelawan selaku Debitur untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang



menjadi jaminan kredit Pelawan selaku Debitur tersebut selambat – lambatya tanggal 14 Desember 2019;

42. Bahwa, berdasarkan uraian – uraian Terlawan I tersebut di atas, secara fakta hukum Pelawan sangat mengetahui adanya proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II sebagai Pejabat Lelang Negara dengan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit hak tanggungan Pelawan, bahkan telah diumumkan secara resmi melalui selebaran dan surat kabar harian akan dilaksanakannya proses lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit hak tanggungan tersebut, sehingga sudah sangat patut dan layak dalil – dalil Pelawan yang pada intinya Pelawan menyatakan *aset milik PELAWAN telah dilelang tanpa sepengetahuan dari PELAWAN* seperti yang terurai dalam posita huruf B point 8 halaman 7 Surat Gugatan Pelawan tersebut di atas adalah dalil yang mengada – ada dan tanpa dasar hukum, maka sudah sepatutnya dalil Pelawan tersebut haruslah ditolak secara keseluruhan atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;
43. Bahwa, selain itu pula, setelah mencermati dalil – dalil Pelawan pada huruf D halaman 9 Surat Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara a quo, ternyata Pelawan dalam mengajukan Gugatan Perlawanan a quo sengaja hanya untuk menunda proses eksekusi riil / pengosongan yang sudah dimohonkan oleh Terlawan III / Pemenang Lelang melalui Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan, yang mana sesuai dalil Pelawan pada huruf D halaman 9 Surat Gugatan Perlawanan tersebut, Pelawan sudah diperingatkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berdasarkan Penetapan Aanmaning Nomor : 9/Pdt.Eks/2023/PN.Bpp. tertanggal 15 Mei 2023 yang isinya agar Pelawan dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak teguran dilaksanakan untuk secara sukarela mengosongkan tanah dan bangunan yang telah laku terjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor : RL – 873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Balikpapan (Terlawan II) dan juga setelah beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Milik yang menjadi obyek sengketa a quo beralih dan sudah dibaliknamakan kepada Terlawan III sebagai pemenang lelang berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor : RL – 873/60/2019 tanggal

Halaman 40 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



- 31 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Balikpapan (Terlawan II);
44. Bahwa, meskipun Pelawan sudah diperingatkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berdasarkan Penetapan Aanmaning Nomor : 9/Pdt.Eks/2023/PN.Bpp. tertanggal 15 Mei 2023, namun sampai saat ini Pelawan selaku Termohon Eksekusi tidak juga menampakkan itikad baiknya untuk secara sukarela mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa a quo dan sudah beralih serta sudah dibaliknamakan kepada Terlawan III sebagai pemenang lelang berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor : RL – 873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Balikpapan (Terlawan II), bahkan dengan dalih – dalih yang tanpa dasar hukum dan dengan dalil – dalil yang sama dengan gugatan – gugatan sebelumnya Pelawan selaku Termohon Eksekusi kembali lagi dengan sengaja untuk menunda kewajibannya dengan mengajukan Gugatan Perlawanan melalui Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara a quo dengan kembali mendalihkan Terlawan I telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum atas proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang Terlawan I laksanakan melalui Terlawan II terhadap obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu, meskipun sangat diketahui oleh Pelawan telah ada Putusan Pengadilan yang menyatakan sah menurut hukum proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.) melalui Terlawan II sebagai Pejabat Lelang Negara atas obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tanggal 21 Juni 2023 bahkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tanggal 21 Juni 2023 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*), hal ini telah membuktikan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dalam mengajukan Gugatan Perlawanan a quo;
45. Bahwa, berdasarkan uraian – uraian Terlawan I tersebut di atas, secara fakta hukum apa yang dilakukan oleh Pelawan dengan mengajukan Gugatan Perlawanan dalam perkara a quo hanyalah untuk menunda proses eksekusi riil / pengosongan yang sudah dimohonkan oleh

Halaman 41 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Terlawan III / Pemenang Lelang melalui Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berdasarkan Penetapan Aanmaning Nomor : 9/Pdt.Eks/2023/PN.Bpp. tertanggal 15 Mei 2023, hal ini telah membuktikan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dalam mengajukan Gugatan Perlawanan a quo, sehingga sudah sangat patut dan layak dalil – dalil Pelawan pada huruf D halaman 9 Surat Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tersebut di atas haruslah ditolak secara keseluruhan atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima;

46. Bahwa, begitu pula Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan pada petitum Subsider point 3 halaman 13 Surat Gugatan Pelawan, mengenai tuntutan kerugian. Karena dalil tersebut adalah dalil yang tidak mempunyai dasar hukum sama sekali. Karena sangat jelas sesuai dalil – dalil Terlawan I di atas, apa yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II dengan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu tersebut bukanlah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum, hal tersebut dilakukan dikarenakan Pelawan selaku Debitur telah **melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Terlawan I**, yaitu dengan tidak melaksanakan kewajiban Pelawan selaku Debitur untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan kesepakatan dan/atau perjanjian yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 dan terakhir sesuai dengan PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/167/2014 tanggal 18 Desember 2014, selain itu pula dalam pelaksanaan proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I melalui Terlawan II telah dilaksanakan dengan cara dan prosedur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tanpa adanya suatu pelanggaran prosedur hukum, hal ini sudah dibuktikan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tanggal 21 Juni 2023 yang menyatakan sah menurut hukum proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.) melalui Terlawan II sebagai Pejabat Lelang Negara atas obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu bahkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tanggal 21 Juni 2023 tersebut telah

Halaman 42 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*), sehingga sudah sangat patut dan layak tuntutan Pelawan pada petitum Subsider point 3 halaman 13 Surat Gugatan Pelawan tersebut haruslah ditolak atau setidak – tidaknya tidak dapat diterima;

47. Bahwa, demikian juga Terlawan I menolak dengan tegas tuntutan – tuntutan atau permohonan – permohonan lain dalam petitum Surat Gugatan Perlawanan Pelawan baik Dalam Provisi maupun Dalam Pokok Perkara, karena secara fakta hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tanggal 21 Juni 2023 pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa yang merupakan jaminan kredit dan hak tanggungan tersebut telah dilakukan secara benar dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku; Selain itu pula Pelawan selaku Debitur telah cidera janji atau wanprestasi atas Perjanjian Kredit berdasarkan kesepakatan dan/atau perjanjian yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 dan terakhir sesuai dengan PERJANJIAN PERUBAHAN DAN PERPANJANGAN TERHADAP PERJANJIAN KREDIT Nomor : PPWKP/ 167/2014 tanggal 18 Desember 2014, maka sudah sangat patut dan layak tuntutan – tuntutan Pelawan yang terurai dalam Gugatan Perlawanan Pelawan tersebut haruslah ditolak secara keseluruhan atau setidak – tidaknya tidak dapat diterima;
48. Bahwa, berdasarkan hal – hal yang Terlawan I uraikan tersebut di atas, dan akan didukung dengan bukti – bukti yang tidak dapat dibantah akurasi kebenarannya, serta sangat jelas adanya itikad buruk dari Pelawan meskipun sudah ada Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. tanggal 21 Juni 2023 yang menyatakan sah menurut hukum proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I (PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.) melalui Terlawan II sebagai Pejabat Lelang Negara atas obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in casu bahkan Putusan Pengadilan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*), maka dalil dan tuntutan Pelawan agar Para Terlawan dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil dan tuntutan yang tidak mempunyai dasar hukum dan oleh karenanya gugatan dan tuntutan Pelawan terhadap



Para Terlawan harus ditolak secara keseluruhan atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa, berdasarkan hal – hal yang Terlawan I uraikan di atas, maka dalam kesempatan ini Terlawan I memohon kepada Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu untuk memberikan putusan :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan I;
2. Menyatakan Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan secara keseluruhan, atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul;

JAWABAN TERLAWAN II

1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang Terlawan II akui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas barang jaminan kredit berupa 4 (empat) bidang tanah yang terdiri dari
 - a. Sebidang tanah seluas 375 m² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1269/ Gunung Bahagia atas nama Hajjah Imare;
 - b. Sebidang tanah seluas 200 m² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4151/ Damai atas nama Hj. Imare, Syachril;
 - c. Sebidang tanah seluas 170 m² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1207/ Gunung Sari Ulu atas nama Hj. Imare, Syachril, Indrawati, dan Nurmalinda;
 - d. Sebidang tanah seluas 276 m² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4728/ Damai atas nama H. Syachril;yang mana kesemua selanjutnya disebut sebagai **objek perkara**.
3. Bahwa Pelawan dalam gugatannya mendalilkan beberapa hal, yang kami ringkas sebagaimana berikut:



- a. Bahwa pelaksanaan lelang sebagaimana yang telah diberitakan dalam Risalah Lelang Nomor 873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 tidak diberitahukan sebelumnya kepada Penggugat. Bahwa Pelawan mendalihkan sebelumnya telah bersurat dengan Terlawan I dan mendapatkan tanggapan pada tanggal 29 Mei 2019. **Jarak antara tanggapan dan pelaksanaan lelang tersebut menurut Pelawan adalah berdekatan sehingga sudah seharusnya dihentikan karena tidak sesuai dengan PMK No. 106/PMK.06/2013.**
- b. **Dengan adanya surat tanggapan tersebut, sudah seharusnya Pejabat Lelang membatalkan lelang** sesuai dengan Permenkeu 27/2016 Pasal 31.
- c. Bahwa **karena ketidaktelitian Pejabat Lelang dalam menerima dokumen pengajuan lelang dari Terlawan I, maka Terlawan II diikutkan sebagai para pihak dan menunjukkan bahwa Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum.**
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR, **yang didahului *aanmaning* kemudian penyitaan eksekusi (*excecutorial beslag*) dan penetapan eksekusi oleh Pengadilan Agama Balikpapan tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan.**
- e. Bahwa dalil-dalil Pelawan tersebut diatas tidak berlandaskan hukum, jelas-jelas keliru dalam memahami peraturan perundang-undangan, dan cenderung beriktikad buruk karena berupaya menunda dan menghindari kewajiban Pelawan yang seharusnya dilaksanakan. Guna membantah dalil-dalil Pelawan, maka Terlawan II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II.
2. **Eksepsi *Nebis in Idem***
 - 2.1. Bahwa gugatan perkara *a quo* sebelumnya telah pernah disampaikan gugatannya kepada Pengadilan Negeri Balikpapan yaitu pada perkara nomor 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp yang mana objek perkara pada gugatan tersebut adalah sama yaitu:



- a. Sebidang tanah seluas 375 m² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1269/ Gunung Bahagia atas nama Hajjah Imare;
 - b. Sebidang tanah seluas 200 m² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4151/ Damai atas nama Hj. Imare, Syachril;
 - c. Sebidang tanah seluas 170 m² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1207/ Gunung Sari Ulu atas nama Hj. Imare, Syachril, Indrawati, dan Nurmalinda;
 - d. Sebidang tanah seluas 276 m² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4728/ Damai atas nama H. Syachril;
- 2.2. Subjek yang digugat pada perkara *a quo* pun kesemuanya telah digugat dan menjadi para pihak pada perkara 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. Sehingga subjek dan objek perkara *a quo* adalah sama dan merupakan pengulangan pada perkara 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp.
- 2.3. Atas perkara nomor 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp tersebut, telah diberikan putusan pada tanggal 21 Juni 2023 yang mana isi putusan tersebut adalah:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- **Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

- Menolak gugatan Provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Kredit Nomor: 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 127 tanggal 30 Desember 2010 yang keduanya dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan dan beberapa

Halaman 46 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan terhadap Perjanjian Kredit antara Penggugat Rekonvensi/Terlawan I Konvensi (PT. bank Danamon Indonesia, Tbk.) selaku Kreditur dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Debitur;

- **Menyatakan sah menurut hukum dan mengikat Salinan Risalah Lelang Nomor: RL-873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019** yang dikeluarkan oleh Pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Balikpapan (Terlawan III Konvensi);
- Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard voor rechts*) bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Debitur telah melakukan Wanprestasi/Cidera Janji atas Akta Perjanjian Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 yang keduanya dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan dan beberapa Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan terhadap Perjanjian Kredit antara Penggugat Rekonvensi/Terlawan I Konvensi (PT. bank Danamon Indonesia, Tbk.) selaku Kreditur dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
- Menyatakan sah menurut hukum proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Terlawan I Konvensi melalui Terlawan III Konvensi sebagai Pejabat Lelang Negara atas obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *in casu*;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Debitur untuk menyerahkan dan mengosongkan secara sukarela seluruh tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 yang keduanya dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan dan beberapa Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan terhadap Perjanjian Kredit antara Penggugat Rekonvensi/ Terlawan I Konvensi (PT. bank Danamon Indonesia, Tbk.) selaku Kreditur dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Debitur, yang telah laku terjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Salinan Risalah Lelang

Halaman 47 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Nomor : RL-873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Kota Balikpapan (Terlawan III Konvensi) kepada Penggugat Rekonvensi/Terlawan I Konvensi atau kepada Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah Putusan dalam perkara in casu dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan;

- Menolak selain dan selebihnya gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.686.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

2.4. Bahwa atas putusan tersebut, Pelawan yang juga sebagai Penggugat pada perkara nomor 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp **tidak mengajukan upaya hukum apapun dalam batas waktu yang ditentukan**. Sehingga, putusan itu seharusnya telah diterima oleh Pelawan dan menjadi suatu putusan yang bersifat hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Mengingat pula bahwa putusan itu bukanlah putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), **melainkan putusan yang bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), maka jelas bahwa putusan itu telah sampai kepada pokok perkara.**

2.5. Bahwa sebagaimana Pasal 1917 KUH Perdata menyatakan: Kekuatan suatu putusan hakim yang telah mempunyai hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.

2.6. Bahwa terhadap kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali (**M. Yahya Harahap, S.H., 2017,**

Halaman 48 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Edisi 2, Cet. 1. – Jakarta : Sinar Grafika, hal. 504).

2.7. Lebih lanjut M. Yahya Harahap menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata, intisari dari ketentuan tersebut, menyatakan:

- Suatu Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu;
- Gugatan (Tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut, melekat unsur *Ne Bis In Idem* atau *Res Judicata*;

2.8. Melihat pula pada putusan-putusan Mahkamah Agung yaitu:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan “*Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem.*”
- b. Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan “*Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sah nya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama.*”
- c. Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan “*karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan pengugat tidak dapat diterima.*”

2.9. Bahwa karena telah jelas perkara *a quo* adalah *Nebis in Idem* dan merupakan pengulangan perkara nomor 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp yang telah *inkracht van gewijsde*, maka Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa,



mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan
Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

3. **Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel***

3.1. Bahwa pada posita gugatan, Pelawan beberapa kali mencatatkan peraturan lelang dari Peraturan Menteri Keuangan namun tidak bisa mengkorelasikan hubungan antara peraturan tersebut dengan permasalahan yang digugat kepada Terlawan II.

3.2. Pada posita gugatan poin 6 dan 7 halaman 7 Pelawan menyatakan telah bersurat dengan Terlawan I untuk negosiasi penebusan jaminan dan kemudian telah ditanggapi oleh Terlawan I dengan surat nomor B.082/SK/SME-R/SND11/BPP/0519 tertanggal 29 Mei 2019. Kemudian atas tanggapan tersebut, Pelawan menghubungkannya dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan pada tanggal 31 Oktober 2019 sesuai Risalah Lelang Nomor 873/60/2019. Menurut Pelawan sesuai dengan posita poin 10 dan 11 halaman 7 dan 8, **karena jarak antara tanggapan dengan pelaksanaan lelang ini berdekatan maka sudah seharusnya dihentikan** sesuai dengan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi

“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan.”

3.3. Bahwa Pelawan dalam gugatannya **tidak memberikan penjelasan mengenai apa isi tanggapan dari Terlawan I** pada surat nomor B.082/SK/SME-R/SND11/BPP/0519 tertanggal 29 Mei 2019 **dan hubungannya dengan pelaksanaan lelang**. Belum lagi Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 menjelaskan bahwa pembatalan lelang hanya dapat dilakukan karena permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan. Penjual atau Pemohon Lelang yang mana dalam hal ini adalah PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, SME Remedial SnD11 Kalimantan (*in casu* Terlawan I) tidak pernah melakukan permohonan pembatalan lelang kepada Terlawan II, dan tidak ada penetapan provisional atau putusan dari Lembaga peradilan yang memutus agar pelaksanaan lelang tanggal 31 Oktober 2019 sesuai

Halaman 50 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Risalah Lelang Nomor 873/60/2019 untuk dibatalkan. **Sehingga hal-hal yang menjadi penyebab dibatalkannya lelang pada Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sudah jelas tidak terpenuhi dan tidak berhubungan dengan surat jawab jinawab antara Pelawan dengan Terlawan I** mengenai negosiasi penebusan jaminan.

3.4. Apabila yang dipermasalahkan adalah Terlawan I telah melakukan proses lelang saat surat tanggapan nomor B.082/SK/SME-R/SND11/BPP/0519 tertanggal 29 Mei 2019 disampaikan pada Pelawan sesuai dengan posita poin 10 halaman 7. Maka hal itu adalah tidak benar, **karena permohonan lelang yang disampaikan oleh Terlawan I kepada Terlawan II adalah pada bulan September 2019** sesuai dengan surat Nomor B.134/SME-R/SnD11/BPP/0919 tanggal 09 September 2019 Perihal Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT. Itupun apabila memang dilakukan bersamaan antara tanggapan Terlawan I kepada Pelawan dengan permohonan lelang dari Terlawan I kepada Terlawan II, tidak serta merta membatalkan lelang karena tidak diketahui apa isi tanggapan dari Terlawan I kepada Pelawan sesuai nomor B.082/SK/SME-R/SND11/BPP/0519 tertanggal 29 Mei 2019, dan hal itu bukanlah termasuk hal-hal yang membatalkan lelang sesuai dengan pasal 36 sampai dengan pasal 40 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3.5. Pelawan juga pada poin 1 dan 2 halaman 9 posita gugatan mendalilkan bahwa penetapan eksekusi oleh Pengadilan Agama Balikpapan adalah tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan. Namun Pelawan tidak menjelaskan kenapa penetapan eksekusi tersebut harus batal dan hubungannya dengan Pasal 224 HIR. Pelawan juga pada poin 2 menyebutkan tentang aanmaning oleh Pengadilan Negeri Balikpapan, padahal pada poin 1 yang dimintakan untuk batal adalah putusan eksekusi Pengadilan Agama Balikpapan. Bahwa sangat jelas disini ada blunder yang menjadikan gugatan Pelawan *obscuur libel*.

3.6. Terkait hal ini, M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" (*Civil Procedural Law*)

Halaman 51 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



regarding Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit, and Court Decision)
Cetakan ke 9 halaman 448 menjelaskan pengertian *obscuur libel* sebagai berikut:

“yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”

- 3.7. Dikarenakan gugatan yang disampaikan Pelawan kepada Terlawan II sudah terbukti *obscuur libel*, maka Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* **untuk menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Terlawan II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini
2. **Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit**
 - 2.1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Pelawan, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Pelawan maka telah jelas bahwa **akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit atau Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Pelawan.**
 - 2.2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 127 tanggal 30 Desember 2010 (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit) adalah Pelawan (*in casu* Debitur) dan Terlawan I (*in casu* Kreditur) dengan beberapa barang jaminan yang beberapa diantaranya adalah SHM 1269, SHGB 4151, SHM 1207, dan SHGB 4728 yang kesemuanya dijamin untuk menjamin pelunasan Perjanjian Kredit.
 - 2.3. Bahwa faktanya, Pelawan (*in casu* Debitur) telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit. Hal ini terlihat pada dokumen

Halaman 52 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



persyaratan lelang yang diserahkan oleh Terlawan I yaitu **Surat Nomor 030/SP/SARM-BPP/R5/1015 tanggal 15 Oktober 2015 Perihal Surat Peringatan I, Nomor 035/SP/SARM-BPP/R5/1015 tanggal 27 Oktober 2015 Perihal Surat Peringatan II, dan Nomor 039/SP/SARM-BPP/R5/1115 tanggal 13 November 2015 Perihal Surat Peringatan III.** Ketiga surat peringatan tersebut ditujukan kepada Sdr. H. Syachril (*in casu* Pelawan) dan telah disampaikan dengan patut dengan memuat berapa sisa pokok hutang serta bunga dan tunggakan lainnya. Selain daripada itu, Pelawan sendiri telah mengakui bahwa pembayaran atas hutangnya telah macet dari tahun 2015 sebagaimana yang disampaikan pada poin 5 posita gugatan halaman 7.

- 2.4. **Tunggakan pembayaran tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Debitur telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian a quo** (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Terlawan I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur termasuk diantaranya untuk melakukan tindakan hukum atas barang jaminan yang dijaminakan oleh Penanggung/Penjamin (Pasal 1820 KUH Perdata).
- 2.5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
- 2.6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Pelawan berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan adanya posita yang tidak jelas yang menyudutkan Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena ketidaktelitian untuk memeriksa surat nomor B.082/SK/SME-R/SND11/BPP/0519 tertanggal 29 Mei 2019. Padahal yang harus diketahui, surat tersebut tidak termasuk sebagai dokumen permohonan lelang yang disampaikan oleh Terlawan I dan bukan sebagai syarat legalitas formil subjek dan objek lelang. **Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Pelawan yang tidak mau**



bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

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

- Alinea kedua halaman 92 putusan

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

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

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



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

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

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

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

3.1. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Pelawan merupakan barang jaminan kredit Pelawan pada Terlawan I yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 127 tanggal 30 Desember 2010 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1249/2011 tanggal 11 April 2011, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1275/2011 tanggal 12 April 2011, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1276/2011 tanggal 12 April 2011, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1867/2011 tanggal 07 Juni 2011 dengan APHT Nomor 34/2011 tanggal 24 Januari 2011, APHT Nomor 35/2011 tanggal 24 Januari 2011, APHT Nomor 35/2011 tanggal 24 Januari 2011 dan APHT Nomor 33/2011 tanggal 24 Januari 2011.

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

3.3. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Pelawan atas Perjanjian *a quo*, maka **Terlawan I selaku pemegang**



hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

- 3.4. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah “**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**” menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
- 3.5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Terlawan I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Terlawan II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Terlawan I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Pelawan melalui Terlawan II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
- 3.6. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 34/2011 tanggal 24 Januari 2011, APHT Nomor 35/2011 tanggal 24 Januari 2011, APHT Nomor 35/2011 tanggal 24 Januari 2011 dan APHT Nomor 33/2011 tanggal 24 Januari 2011, Pasal 2 poin 6 huruf a menyatakan bahwa:
- “Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*
- a) menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; ...”**
- 3.7. Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul Peristiwa Kelalaian Akta Perjanjian Kredit Nomor 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor 127 tanggal 30 Desember 2010 yang berbunyi:
- Pasal 9. Peristiwa Kelalaian:



*“Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang disebut dalam ketentuan 1.1 diatas, berikut segala perubahannya, seluruh pinjaman dari DEBITUR terhadap BANK, baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan Perjanjian ini, dapat ditagih dan wajib dibayarkan Kembali seketika dan sekaligus seluruhnya, **tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantaraan Pengadilan, BANK dapat dapat langsung menjual harta benda yang dijaminan oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK baik dibawah-tangan maupun dimuka umum (secara lelang)** dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada DEBITUR dan/atau PENJAMIN sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada BANK.*

Sebaliknya apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK, maka kekurangan tersebut tetap menajadi kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK dan wajib dibayar oleh DEBITUR dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh BANK, yaitu dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu kejadian di bawah ini:

- a. **Bilamana angsuran hutang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah yang terhutang lain yang timbul berdasarkan Perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan** dalam Perjanjian ini dan/atau perubahan dan/atau perpanjangannya, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya.*
- b. Bilamana menurut BANK, **DEBITUR tidak memenuhi, terlambat atau memenuhi namun hanya sebagian, paling tidak salah satu dari syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain dalam Perjanjian ini dan/atau terjadi kelalaian atau pelanggaran yang termaktub dalam perjanjian-perjanjian jaminan yang dibuat berkenaan dengan Perjanjian ini.**”*



3.8. Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian *a quo*, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Pelawan. **Klausul tersebut juga telah menegasi bahwa keadaan wanprestasi/cidera janji harus terlebih dahulu melalui penetapan Pengadilan sebagaimana yang didalilkan Pelawan pada posita nomor 6 halaman 9.**

Pelawan yang dengan sadar menyetujui Perjanjian Kredit tersebut dan telah menerima fasilitas kredit berarti harus mematuhi isi Perjanjian Kredit seperti halnya perundang-undangan (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara) dalam artian bahwa **Pelawan harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Terlawan I.**

3.9. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Pelawan dan Terlawan I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, **dalil petitum angka 2 dan 3 gugatan serta dalil-dalil Pelawan yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.**

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

4.1. Bahwa dapat Terlawan II jelaskan kembali, **bahwa pelelangan terhadap objek perkara *a quo* adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Pelawan** atas perjanjian antara Pelawan selaku debitur dengan Terlawan I selaku kreditur.

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

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

Halaman 58 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



4.3. Bahwa atas tindakan wanprestasi debitur, Terlawan I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Pelawan untuk melunasi kewajibannya melalui:

- a. Surat Nomor 030/SP/SARM-BPP/R5/1015 tanggal 15 Oktober 2015 Perihal Surat Peringatan I.
- b. Nomor 035/SP/SARM-BPP/R5/1015 tanggal 27 Oktober 2015 Perihal Surat Peringatan II;
- c. INomor 039/SP/SARM-BPP/R5/1115 tanggal 13 November 2015 Perihal Surat Peringatan III.

Kemudian karena debitur tidak dapat menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan apa yang dimaksud dalam upaya penagihan tersebut, maka Terlawan I menyatakan debitur telah wanprestasi.

4.4. Bahwa dengan Pelawan selaku debitur telah wanprestasi, maka Terlawan I menjalankan haknya untuk melakukan proses permohonan penjualan aset jaminan yang merupakan objek perkara. Selanjutnya Terlawan I melakukan permohonan lelang kepada Terlawan II terhadap objek perkara a quo, melalui:

B.134/SME-R/SnD11/BPP/0919 tanggal 09 September 2019 perihal Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT.

Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

“Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”

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

Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang No. S-811/WKN.13/KNL.01/2019 tanggal 01 Oktober 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang.



Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

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

- 4.6. Bahwa selanjutnya, sesuai ketentuan Pasal 54 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur Pengumuman Lelang Eksekusi Barang tidak Bergerak sebagai berikut:

“Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar”

- 4.7. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (in casu Terlawan I) telah melaksanakan pengumuman lelang yaitu

- a. Melalui selebaran tertanggal 02 Oktober 2019 sebagai pengumuman pertama, dan

- b. Melalui surat kabar harian “Kaltim Post” tanggal 17 Oktober 2019. Dikarenakan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum, sehingga pengumuman melalui selebaran dan surat kabar harian tersebut sudah sah dan patut yang mana didalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas

- 4.8. Bahwa Terlawan I telah memberikan pemberitahuan kepada Pelawan selaku Debitur melalui:

Surat Nomor B.157/SME-R/SnD11/BPP/0718 tanggal 02 Oktober 2019 hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Sdr. H. Syachril;

Hal ini kemudian membantah apa yang disampaikan oleh Pelawan pada posita gugatan poin 8 halaman 7 yang menyatakan bahwa

Halaman 60 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



pelaksanaan lelang ini tanpa sepengetahuan Pelawan, **karena pada dasarnya informasi pelaksanaan lelang telah diberitahukan jauh hari sebelum pelaksanaan lelang dilakukan.**

4.9. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang objek sengketa telah dilengkapi dengan

a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai berikut Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 2003/2019 tanggal 17 Oktober 2019 atas SHM No. 01269;

b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai berikut Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1880/2019 tanggal 08 Oktober 2019 atas SHGB No. 04151;

c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai berikut Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 2082/2019 tanggal 24 Oktober 2019 atas SHM No. 01207;

d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai berikut Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1881/2019 tanggal 08 Oktober 2019 atas SHGB No. 04728;

yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, untuk keperluan lelang eksekusi. Hal tersebut, sesuai dengan Pasal 25 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

“Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT / SKPT dari Kantor Pertanahan setempat.”

4.10. Dengan demikian prosedur lelang telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I terkait pelaksanaan lelang yang dimohonkannya melalui Terlawan II.

4.11. Bahwa Terlawan II merupakan kantor operasional/kantor pelayanan dan lembaga jasa lelang milik Negara, dan Terlawan II adalah instansi vertikal Eselon III di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah, yang bernaung di bawah **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Timur Dan Utara**, sedangkan secara **ex officio** Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan



perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Kalimantan Timur Dan Utara.

- 4.12. Bahwa Terlawan II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
- 4.13. Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:
- **putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007** yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
 - **putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007** yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi.
- 4.14. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli Lelang, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.
- 4.15. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Terlawan II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.
- 4.16. Bahwa pembeli yang beritikad baik, dilindungi oleh hukum, sehingga perjanjian jual beli tidak dapat dibatalkan, termasuk bagi pembeli dalam konteks pemenang lelang. Dalam hal di kemudian hari terbit putusan lain yang telah berkekuatan hukum tetap, namun tumpang

Halaman 62 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



tindih dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap lainnya, **Langkah yang memungkinkan bukanlah membatalkan lelang dan produknya yang bernama Risalah Lelang, melainkan gugatan perdata berupa ganti rugi dari pemohon lelang.**

4.17. Bahwa dikarenakan pembeli lelang terhadap objek perkara berdasarkan Risalah Lelang Nomor 873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 adalah **pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi oleh hukum, serta Risalah Lelang Nomor 873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 tidak dapat dibatalkan.**

4.18. Bahwa Terlawan II menolak dalil-dalil dan petitum Pelawan dalam Gugatan selain dan selebihnya.

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

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan pelaksanaan lelang oleh Terlawan II atas objek sengketa dengan Risalah Lelang Nomor 873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 telah sesuai dengan ketentuan yang ada, sah serta berkekuatan hukum tetap;
- Menyatakan Terlawan II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun ketika melakukan lelang atas objek sengketa;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Terlawan I, Terlawan II, tersebut, Pelawan telah mengajukan Replik tertanggal 06 September 2023 (terlampir dalam berita acara persidangan), dan atas Replik Pelawan tersebut, Terlawan I dan Terlawan II masing-masing telah mengajukan Duplik Tertanggal 13 September 2023 (terlampir dalam berita acara persidangan);



Menimbang, dalam upaya membuktikan dalil Perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Foto copy sesuai copynya Buku Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1207 Kel. Gunung Sari Ulu Kec. Balikpapan Tengah Kota Balikpapan Prov. Kalimantan Timur atas nama Pemegang Hak Hj. Imare, Syachril, Indrawati dan Nurmalinda, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Foto copy sesuai copynya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4151 Kel. Damai Kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Prov. Kalimantan Timur atas nama pemegang hak Hj. Imare dan Syachril, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Foto copy sesuai copynya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4728 Kel. Damai Kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Prov. Kalimantan Timur atas nama pemegang hak H. Syachril, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Foto copy sesuai copynya Sertifikat Hak Milik (SHM) 1269 Kel. Gunung Bahagia Kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Prov. Kalimantan Timur atas nama pemegang hak Hj. Imare, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Foto copy sesuai copynya Surat Pernyataan tertanggal 26 Februari 2020, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Foto copy sesuai aslinya Surat Tanggapan dari Terlawan I tertanggal 29 Mei 2019, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6a;
7. Foto copy sesuai copynya Tanda Terima Surat Pengaduan Pelawan pada Polres Kota Balikpapan tertanggal 31 Maret 2023, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6b;
8. Foto copy sesuai copynya Tanda Terima Surat Permohonan Pengawasan pada OJK Pusat tertanggal 6 Juni 2023, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
9. Foto copy sesuai aslinya Relas Panggilan Aanmaning dari Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 9/Pdt.Eks/2023/PN.Bpp tertanggal 15 Mei 2023, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;

Halaman 64 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



10. Foto copy sesuai copynya Surat Permohonan Penundaan Eksekusi tertanggal 28 Mei 2023, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
11. Foto copy sesuai copynya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2281 Kel. Gunung Sari Ulu Kec. Balikpapan Tengah Kota Balikpapan Prov. Kalimantan Timur atas nama pemegang hak H. Syachril, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
12. Foto copy sesuai copynya Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan tertanggal 14 September 2023, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
Menimbang, bahwa di lain pihak, Terlawan I dalam upaya membuktikan dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti surat, berupa :
 1. Foto copy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor: 126 tanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1;
 2. Foto copy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor: 127 tanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-2;
 3. Foto copy sesuai copynya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4151/kelurahan Damai tanggal 18 Februari 2004 sesuai Surat Ukur Nomor: 00082/Damai/2004 tanggal 17 Februari 2004 terdaftar atas nama Hj. Imare dan Syachril, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-3;
 4. Foto copy sesuai aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 128 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-4;
 5. Foto copy sesuai copynya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-5;
 6. Foto copy sesuai copynya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 1867/2011 tertanggal 7 Juni 2011 atas nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., bukti

Halaman 65 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-6;

7. Foto copy sesuai copynya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4728/ Kelurahan Damai tanggal 29 September 2005 sesuai Surat Ukur Nomor 00489/Damai/2005 tanggal 28 September 2005 terdaftar atas nama H. Syachril, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-7;
8. Foto copy sesuai aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 129 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-8;
9. Foto copy sesuai copynya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 34/2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-9;
10. Foto copy sesuai copynya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 1249/2011 tertanggal 11 April 2011 atas nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-10;
11. Foto copy sesuai copynya Sertifikat Hak Milik Nomor: 1269 Kelurahan Gunung Bahagia tanggal 11 September 2000 sesuai Surat Ukur Nomor 414/Gn.Bahagia/2000 tanggal 11 Juli 2000 terdaftar atas nama Hj. Imare, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-11;
12. Foto copy sesuai aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 130 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-12;
13. Foto copy sesuai copynya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 35/2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-13;
14. Foto copy sesuai copynya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 1276/2011 tertanggal 12 April 2011 atas nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., bukti



surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-14;

15. Foto copy sesuai copynya Sertifikat Hak Milik Nomor: 1207 Kelurahan Gunung Sari Ulu tanggal 28 Juli 1989 sesuai Surat Ukur Nomor 1208/1989 tanggal 28 Juli 1989 terdaftar atas nama Hj. Imare, Syachril, Indrawati dan Nurmalinda, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-15;
16. Foto copy sesuai aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 132 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-16;
17. Foto copy sesuai copynya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 37/2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat dihadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-17;
18. Foto copy sesuai copynya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 1275/2011 tertanggal 12 April 2011 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-18;
19. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor: 1235 Kelurahan Lamaru tanggal 6 Maret 2001 sesuai Surat Ukur Nomor 19/Lamaru/2001 tanggal 2 Maret 2001 terdaftar atas nama Syachril, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-19;
20. Foto copy sesuai aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 133 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-20;
21. Foto copy sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 38/2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat dihadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-21;
22. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 1280/2011 tertanggal 12 April 2011 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. bukti surat tersebut



bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-22;

23. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor: 556 Kelurahan Manggar Baru tanggal 4 Maret 1996 sesuai Surat Ukur Nomor 1682/1995 tanggal 8 Juni 1995 terdaftar atas nama Hj. Imare, Syachril, Indrawati dan Nurmalinda bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-23;
24. Foto copy sesuai aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 134 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-24;
25. Foto copy sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 39/2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat dihadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-25;
26. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 1251/2011 tertanggal 11 April 2011 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-26;
27. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 3452/ Kelurahan Batu Ampar tanggal 14 Desember 2001, sesuai Surat Ukur Nomor 772/Bt.Ampar/2001 tertanggal 10 Desember 2001 terdaftar atas nama Haji Syachril, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-27;
28. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 3449/ Kelurahan Batu Ampar tanggal 14 Desember 2001 sesuai Surat Ukur Nomor 1769/Bt.Ampar/2001 tertanggal 10 Desember 2001 terdaftar atas nama Haji Syachril, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-28;
29. Foto copy sesuai aslinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 135 tertanggal 30 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-29;
30. Foto copy sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 40/2011 tertanggal 24 Januari 2011 yang dibuat dihadapan Adi Gunawan,



S.H. Notaris di Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-30;

31. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 1278/2011 tertanggal 12 April 2011 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-31;
32. Foto copy sesuai aslinya Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWKP/160/2011 tanggal 27 Desember 2012, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-32;
33. Foto copy sesuai aslinya Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWKP/276/2011 tanggal 26 Desember 2012, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-33;
34. Foto copy sesuai aslinya Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWK/014/2013 tanggal 20 Januari 2013, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-34;
35. Foto copy sesuai aslinya Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWKP/273/2013 tanggal 23 Desember 2013, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-35;
36. Foto copy sesuai aslinya Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWKP/014/2014 tanggal 28 Februari 2014, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-36;
37. Foto copy sesuai aslinya Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWKP/030/2014 tanggal 28 Februari 2014, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-37;
38. Foto copy sesuai aslinya Perjanjian Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWKP/095/2014 tanggal 2 Juli 2014, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-38;
39. Foto copy sesuai aslinya Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWK/135/2014 tanggal 30 September

Halaman 69 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



- 2014, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-39;
40. Foto copy sesuai aslinya Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWK/167/2014 tanggal 18 Desember 2014, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-40;
 41. Foto copy sesuai copynya Surat Nomor 030/SP/SARM-BPP/R5/1015 Perihal Surat Peringatan I tertanggal 15 Oktober 2015 yang ditujukan kepada H. Syachril selaku Debitur, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-41;
 42. Foto copy sesuai copynya Surat Nomor 035/SP/SARM-BPP/R5/0915 Perihal Surat Peringatan II tertanggal 27 Oktober 2015 yang ditujukan kepada H. Syachril selaku Debitur, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-42;
 43. Foto copy sesuai copynya Surat Nomor 039/SP/SARM-BPP/R5/1115 Perihal Surat Peringatan III tertanggal 13 November 2015 yang ditujukan kepada H. Syachril selaku Debitur, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-43;
 44. Foto copy sesuai copynya Surat Nomor 197/SARM-BPP/R5/0916 tertanggal 8 September 2016 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-44;
 45. Foto copy sesuai copynya Surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor KPKNL Kota Balikpapan Nomor B.134/SME-R/SnD11/BPP/0919 tertanggal 9 September 2019 Perihal Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-45;
 46. Foto copy sesuai copynya Surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor KPKNL Kota Balikpapan Nomor B.136/SME-R/SnD11/BPP/0919 tertanggal 9 September 2019 Perihal Limit Lelang Debitur, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-46;
 47. Foto copy sesuai copynya Surat dari PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Yang ditujukan kepada kepala Kantor KPKNL Kota Balikpapan Nomor B.138/SME-R/SnSD11/BPP/0919 tertanggal 9 September 2019 Perihal Daftar Jaminan Debitur, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-47;

Halaman 70 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



48. Foto copy sesuai copynya Surat Pernyataan Nilai Limit Lelang tertanggal 9 September 2019, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-48;
49. Foto copy sesuai copynya Surat Nomor B.157/SME-R/SnD11/BPP/1019 tertanggal 2 Oktober 2019 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-49;
50. Foto copy sesuai copynya Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran yang terbit tanggal 2 Oktober 2019, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-50;
51. Foto copy sesuai copynya Pengumuman Lelang Kedua melalui selebaran yang terbit tanggal 2 Oktober 2019, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-51;
52. Foto copy sesuai aslinya Salinan Risalah Lelang Nomor RL-873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-52;
53. Foto copy sesuai copynya Surat Nomor 201/SP/SME-R/SnSD11/BPP/1119 tanggal 14 November 2019 Perihal Surat Pemberitahuan yang ditujukan kepada Debitur H. Syachril, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-53;
54. Foto copy sesuai aslinya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara Nomor 124/Pdt.G/2016/PN Bpp tanggal 3 Juli 2017, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-54;
55. Foto copy sesuai copynya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara Nomor 203/Pdt.G/2017/PN Bpp tanggal 7 Agustus 2018, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-55;
56. Foto copy sesuai aslinya Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 173/PDT/2018/PN SMR tanggal 12 Februari 2019, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-56;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

57. Foto copy sesuai aslinya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara Nomor 202/Pdt.G/2022/PN Bpp tanggal 21 Juni 2023, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-57;
58. Foto copy sesuai aslinya Laporan Penilaian Aset an. PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Qq H. Syachril atas Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur Nomor: 00119/2.0098-01/PI/07/ 0315/1/V/2019 tertanggal 27 Mei 2019 Perihal Laporan Penilaian Aset, yang disusun oleh KANTOR JASA PENILAI PUBLIK WAHYU, YASIR, PURNAMASARI DAN REKAN Certified Public Property & Business Appraiser Nomor Izin: 2.11.0098, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-58;
Menimbang, bahwa di lain pihak, Terlawan II dalam upaya membuktikan dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti surat berupa :
 1. Foto copy sesuai aslinya Risalah Lelang Nomor 873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-1;
 2. Foto copy sesuai aslinya Surat Permohonan Lelang PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. SME Remedial SnD11 Kalimantan Nomor B.134/SME-R/SnD11/BPP/0919 tanggal 9 September 2019 Perihal Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-2;
 3. Ad informandum Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-3;
Menimbang, bahwa di lain pihak, Terlawan III dalam upaya membuktikan dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti surat, berupa :
 1. Foto copy sesuai copynya Salinan Risalah Lelang Nomor RL-837/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-1;
 2. Foto copy sesuai copynya Kutipan Risalah Lelang Nomor RL-873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 untuk obyek lelang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4151/ Kelurahan Damai tanggal 18 Februari 2004 atas nama Hj. Imare dan Syachril, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-2;

Halaman 72 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp

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)



3. Foto copy sesuai copynya Kutipan Risalah Lelang Nomor RL-873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 untuk obyek lelang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4728/ Kelurahan Damai tanggal 29 September 2005 atas nama H. Syachril, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-3;
4. Foto copy sesuai copynya Kutipan Risalah Lelang Nomor RL-873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 untuk obyek lelang Sertifikat Hak Milik Nomor 1269/ Kelurahan Gunung Bahagia tanggal 11 September 2000 atas nama Hajjah Imare, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-4;
5. Foto copy sesuai copynya Kutipan Risalah Lelang Nomor RL-873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 untuk obyek lelang Sertifikat Hak Milik Nomor 1207/ Kelurahan Gunung Sari Ulu tanggal 28 Juli 1989 atas nama HJ. Imare, Syachril, Indrawati dan Nurmalinda, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-5;
6. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00971/ Damai Baru sesuai Surat Ukur Nomor 01380/2021 tanggal 1 Mei 2021 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) Nomor 16.02.05.01.01504 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 18 Februari 2004 tercatat atas nama Idar Suprastio, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-6;
7. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 00936/Damai Baru seluas 276 m2 sesuai Surat Ukur Nomor 01632/Damai Baru/2022 tanggal 7 Juli 2022 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) Nomor 16.02.05.01.01636 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 18 Agustus 2022 tercatat atas nama Idar Suprastio, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-7;
8. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 00582/Damai Bahagia seluas 375 m2 sesuai Surat Ukur Nomor 00893/2021 tanggal 1 Mei 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 11 September 2000 tercatat atas nama Idar Suprastio, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-8;



9. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 01432/Mekar Sari seluas 170 m2 sesuai Surat Ukur Nomor 00598/2021 tanggal 1 Mei 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 28 Juli 1989 tercatat atas nama Idar Suprastio, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-9;
10. Foto copy sesuai aslinya Surat Nomor 15/A-PH/IWWS&R/II/2023 Perihal Somasi/ Peringatan tanggal 20 Februari 2023 yang ditujukan kepada Hj. Imare, H. Syachril, Hj. Ayu Elsy Ramadhaniaty atau pihak yang menguasai atas Obyek bangunan milik Terlawan III berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00971/ Damai Baru sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01380/2021 tanggal 1 Mei 2021 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) Nomor 16.02.05.01.01504 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 18 Februari 2004 tercatat atas nama Idar Suprastio, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-10;
11. Foto copy sesuai aslinya Surat Nomor 16/A-PH/IWWS&R/II/2023 Perihal Somasi/ Peringatan tanggal 20 Februari 2023 yang ditujukan kepada H. Syachril dan Hj. Ayu Elsy Ramadhaniaty atau pihak yang menguasai atas Obyek bangunan milik Terlawan III berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00936/ Damai Baru seluas 276 m2 sesuai Surat Ukur Nomor 01632/Damai Baru/2022 tanggal 7 Juli 2022 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) Nomor 16.02.05.01.01636 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 18 Agustus 2022 tercatat atas nama Idar Suprastio, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-11;
12. Foto copy sesuai aslinya Surat Nomor 17/A-PH/IWWS&R/II/2023 Perihal Somasi/ Peringatan tanggal 20 Februari 2023 yang ditujukan kepada Hj. Imare, H. Syachril dan Hj. Ayu Elsy Ramadhaniaty atau pihak yang menguasai atas Obyek bangunan milik Terlawan III berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00582/ Damai Bahagia seluas 375 m2 sesuai Surat Ukur Nomor 00893/2021 tanggal 1 Mei 2021 dengan Nomor 16.02.05.05.01099 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 11 September 2000 tercatat atas nama Idar Suprastio, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-12;
13. Foto copy sesuai aslinya Surat Nomor 18/A-PH/IWWS&R/II/2023 Perihal Somasi/ Peringatan tanggal 20 Februari 2023 yang ditujukan kepada H.

Halaman 74 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Syachril, Hj. Ayu Elsy Ramadhaniaty dan Nurmalindan atau pihak yang menguasai atas Obyek bangunan milik Terlawan III berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01432/ Mekar Sari seluas 170 m2 sesuai Surat Ukur Nomor 00598/2021 tanggal 1 Mei 2021 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No. 16.02.04.05.01935 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 28 Juli 1989 tercatat atas nama Idar Suprastio, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-13;

14. Foto copy sesuai aslinya Surat Nomor 25/A-PH/IWWS&R/III/2023 Perihal Somasi terakhir tanggal 7 Maret 2023 yang ditujukan kepada Hj. Imare, H. Syachril, Hj. Ayu Elsy Ramadhaniaty atau pihak yang menguasai atas Obyek bangunan milik Terlawan III berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00971/ Damai Baru sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01380/2021 tanggal 1 Mei 2021 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) Nomor 16.02.05.01.01504 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 18 Februari 2004 tercatat atas nama Idar Suprastio, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-14;
15. Foto copy sesuai aslinya Surat Nomor 26/A-PH/IWWS&R/III/2023 Perihal Somasi terakhir tanggal 7 Maret 2023 yang ditujukan kepada H. Syachril dan Hj. Ayu Elsy Ramadhaniaty atau pihak yang menguasai atas Obyek bangunan milik Terlawan III berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00936/ Damai Baru seluas 276 m2 sesuai Surat Ukur Nomor 01632/Damai Baru/2022 tanggal 7 Juli 2022 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) Nomor 16.02.05.01.01636 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 18 Agustus 2022 tercatat atas nama Idar Suprastio, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-15;
16. Foto copy sesuai aslinya Surat Nomor 27/A-PH/IWWS&R/III/2023 Perihal Somasi terakhir tanggal 7 Maret 2023 yang ditujukan kepada Hj. Imare, H. Syachril dan Hj. Ayu Elsy Ramadhaniaty atau pihak yang menguasai atas Obyek bangunan milik Terlawan III berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00582/ Damai Bahagia seluas 375 m2 sesuai Surat Ukur Nomor 00893/2021 tanggal 1 Mei 2021 dengan Nomor 16.02.05.05.01099 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 11 September 2000 tercatat atas nama Idar Suprastio, bukti surat tersebut



bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-16;

17. Foto copy sesuai aslinya Surat Nomor 28/A-PH/IWWS&R/III/2023 Perihal Somasi terakhir tanggal 7 Maret 2023 yang ditujukan kepada H. Syachril, Hj. Ayu Elsy Ramadhaniaty dan Nuralindan atau pihak yang menguasai atas Obyek bangunan milik Terlawan III berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01432/ Mekar Sari seluas 170 m2 sesuai Surat Ukur Nomor 00598/2021 tanggal 1 Mei 2021 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No. 16.02.04.05.01935 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tanggal 28 Juli 1989 tercatat atas nama Idar Suprastio, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-17;
18. Foto copy sesuai aslinya Surat Nomor 37/A-PH/IWWS&R/III/2023 Perihal Permohonan Eksekusi Riil/ Pengosongan tanggal 29 Maret 2023 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-18;
19. Foto copy sesuai aslinya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 9/Pdt.Eks/2023/PN Bpp tertanggal 14 April 2023, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-19;

Menimbang, bahwa baik Pelawan maupun Para Terlawan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk ringkasnya uraian putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dinyatakan telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisah dengan putusan ini.

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan adalah seperti tersebut di atas;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Terlawan tersebut, Pelawan dalam repliknya telah memberikan tanggapan pada pokoknya menyatakan bahwa menolak keseluruhan eksepsi tersebut karena tidak beralasan hukum.



Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah diutarakan di atas baik eksepsi yang diajukan oleh Para Terlawan maupun tanggapan dari Pelawan, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pendapatnya sebagai berikut ini.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Para Terlawan berikut tanggapan Pelawan di atas, lebih dahulu dikemukakan bahwa mengenai eksepsi (tangkisan), menurut Yahya Harahap adalah tangkisan atau bantahan (*objection*). Namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, yaitu:

1. ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*);
2. dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principe*).

Bahwa dari pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang eksepsi tersebut di atas, di mana terhadap eksepsi yang substansinya sama akan dipertimbangkan sekaligus.

Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan II dalam eksepsinya tentang Nebis In Idem yang mana Eksepsi tersebut substansinya sama sehingga Majelis akan mempertimbangkan sekaligus;

Menimbang, bahwa, permasalahan hukum antara Pelawan (H. SYACHRIL) dengan Terlawan I (PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk.) mengenai Jaminan Kredit Hak Tanggungan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 antara Pelawan dengan Terlawan I, sebelumnya sudah pernah diperiksa dan diadili pada Pengadilan Negeri Balikpapan sebanyak 3 (tiga) kali yakni pada perkara Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp. yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 03 Juli 2017 dan perkara Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.BPP. yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 07 Agustus 2018, kemudian atas perkara Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.BPP. tersebut diperiksa dan diadili pula oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dalam tingkat Banding dengan register perkara Nomor : 173/PDT/ 2018/PT.SMR. yang diputuskan

Halaman 77 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada tanggal 12 Februari 2019; Dan terakhir dalam perkara Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. yang baru diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 21 Juni 2023;

Menimbang, bahwa Perlawanan Pelawan Nebis In Idem sangat jelas dari ketiga perkara perdata yang sebelumnya sudah pernah diperiksa dan diadili pada Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut di atas, di mana dalam ketiga perkara tersebut yang menjadi Penggugat juga sama sebagai Pelawan dalam perkara a quo yakni H. SYACHRIL, dan sebagai pihak Terlawan I dalam perkara a quo juga sama sebagai pihak Tergugat I dalam perkara Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp. tanggal 03 Juli 2017 dan perkara Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.BPP. tanggal 07 Agustus 2018 *juncto* Nomor : 173/PDT/2018/PT.SMR. tanggal 12 Februari 2019, serta perkara Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. yang baru diputuskan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 21 Juni 2023 dan ketiga perkara perdata tersebut telah mempunyai Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*);

Menimbang, bahwa ada beberapa kali Gugatan yang diajukan di Pengadilan Negeri Balikpapan oleh Pelawan dan ketiga perkara perdata tersebut telah mempunyai Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*);

1. Perkara Nomor : 124/Pdt.G/2016/PN.Bpp Tidak dapat diterima.
2. Perkara Nomor : 203/Pdt.G/2017/PN.BPP Tidak dapat diterima.
3. Perkara Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. di Tolak

Menimbang, bahwa ketiga perkara tersebut nomor :124,203 masih boleh diajukan selama hasil Putusannya NO akan tetapi kemudian Perkara Nomor : 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. yang nota benenya hasil Putusannya adalah di Tolak oleh karena itu Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan perkara a quo sebelumnya telah pernah disampaikan gugatannya kepada Pengadilan Negeri Balikpapan yaitu pada perkara nomor 202/Pdt.G/2022/ PN.Bpp yang *nota bene* objek perkara pada gugatan tersebut adalah sama yaitu:

1. Sebidang tanah seluas 375 m² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1269/ Gunung Bahagia atas nama Hajjah Imare;
2. Sebidang tanah seluas 200 m² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4151/ Damai atas nama Hj. Imare, Syachril;

Halaman 78 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sebidang tanah seluas 170 m² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1207/ Gunung Sari Ulu atas nama Hj. Imare, Syachril, Indrawati, dan Nurmalinda;
4. Sebidang tanah seluas 276 m² berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4728/ Damai atas nama H. Syachril;

Menimbang, bahwa Subjek yang digugat pada perkara *a quo* pun kesemuanya telah digugat dan menjadi para pihak pada perkara 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp. Sehingga subjek dan objek perkara *a quo* adalah sama dan merupakan pengulangan pada perkara 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp.

Menimbang, bahwa Atas perkara nomor 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp tersebut, telah diberikan putusan pada tanggal 21 Juni 2023 yang mana isi putusan tersebut adalah:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- **Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

- Menolak gugatan Provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Kredit Nomor: 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 127 tanggal 30 Desember 2010 yang keduanya dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan dan beberapa Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan terhadap Perjanjian Kredit antara Penggugat Rekonvensi/Terlawan I Konvensi (PT. bank Danamon Indonesia, Tbk.) selaku Kreditur dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Debitur;
- **Menyatakan sah menurut hukum dan mengikat Salinan Risalah Lelang Nomor: RL-873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019** yang dikeluarkan oleh Pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Balikpapan (Terlawan III Konvensi);
- Menyatakan sebagai hukum (*Verklaard voor rechts*) bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Debitur telah melakukan

Halaman 79 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Wanprestasi/Cidera Janji atas Akta Perjanjian Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 yang keduanya dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan dan beberapa Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan terhadap Perjanjian Kredit antara Penggugat Rekonvensi/Terlawan I Konvensi (PT. bank Danamon Indonesia, Tbk.) selaku Kreditur dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

- Menyatakan sah menurut hukum proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Terlawan I Konvensi melalui Terlawan III Konvensi sebagai Pejabat Lelang Negara atas obyek jaminan kredit hak tanggungan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *in casu*;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Debitur untuk menyerahkan dan mengosongkan secara sukarela seluruh tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor : 126 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 127 tanggal 30 Desember 2010 yang keduanya dibuat di hadapan Adi Gunawan, S.H. Notaris di Balikpapan dan beberapa Perjanjian Perubahan dan Perpanjangan terhadap Perjanjian Kredit antara Penggugat Rekonvensi/Terlawan I Konvensi (PT. bank Danamon Indonesia, Tbk.) selaku Kreditur dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Debitur, yang telah laku terjual melalui lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor : RL-873/60/2019 tanggal 31 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Kota Balikpapan (Terlawan III Konvensi) kepada Penggugat Rekonvensi/Terlawan I Konvensi atau kepada Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah Putusan dalam perkara *in casu* dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan;
- Menolak selain dan selebihnya gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.686.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut, Pelawan yang juga sebagai Penggugat pada perkara nomor 202/Pdt.G/2022/PN.Bpp tidak mengajukan

Halaman 80 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



upaya hukum apapun dalam batas waktu yang ditentukan, sehingga, putusan itu seharusnya telah diterima oleh Pelawan dan menjadi suatu putusan yang bersifat hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), mengingat pula bahwa putusan itu bukanlah putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), melainkan putusan yang bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), maka jelas bahwa putusan itu telah sampai kepada pokok perkara.

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 1917 KUH Perdata menyatakan: Kekuatan suatu putusan hakim yang telah mempunyai hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula, terhadap kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali, apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali (M. Yahya Harahap, S.H., 2017, Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Edisi 2, Cet. 1. – Jakarta : Sinar Grafika, hal. 504) oleh karena itu menurut Majelis Hakim Gugatan (Tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut, melekat unsur *Ne Bis In Idem* atau *Res Judicata* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas oleh karena Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II yang menyatakan bahwa Perlawanan Pelawan yang sebelumnya sudah pernah di Putus ditingkat Pengadilan Negeri Balikpapan yang Putusannya bersifat hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) maka Perlawanan Pelawan menjadikan Perkara tersebut *Ne Bis In Idem* oleh karena itu menurut Majelis Hakim beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil eksepsi Terlawan I dan Terlawan II dipandang beralasan menurut Hukum dan diterima, Maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan pokok Perkara, sehingga dengan demikian Perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 81 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara; Memperhatikan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, dan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat ditrima;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya Perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 261.000,00 (dua ratus enam puluh satu ribu rupiah).

Demikianlah di Putuskan dalam Rapat Pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari Jumat, Tanggal 10 November 2023 oleh kami **ARI SISWANTO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **LILA SARI, S.H., M.H.** dan **IMRON ROSYADI, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang secara elektronik yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 15 November 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sukaitok, S.H. Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Pelawan dan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

1. **LILA SARI, S.H., M.H.**

ARI SISWANTO, S.H., M.H.

2. **IMRON ROSYADI, S.H.**

Panitera Pengganti,

Halaman 82 dari 84 Putusan Nomor 98/Pdt.Bth/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukaitok, S.H.

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

Perincian Biaya :

1. PNBP Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp 96.000,00
4. PNBP panggilan	Rp 40.000,00
5. Biaya Redaksi	Rp 10.000,00
6. Biaya Materai	<u>Rp 10.000,00</u>

Total biaya Rp 261.000,00

(dua ratus enam puluh satu ribu rupiah)