



PUTUSAN

Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Mtp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

IRWAN SANTOSO, beralamat di Komplek P.Antasari No.41 b, Kelurahan Jawa, Kecamatan Martapura Kota, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **1. MUHAMMAD RUSDI, S.HI.,MH, 2. DARMAWAN SAPUTERA, S.Ag.,S.H.,M.Si, 3. ZAINAL ILMI, S.H dan 4. SRI HERLINA, S.H** Para Advokat tersebut berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MUHAMMAD RUSDI, S.HI.,M.H yang beralamat di Jalan Bauntung Komplek Bauntung Permai No.6 B RT.05 Desa Sungai Sipai Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2022 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 11 April 2022, dengan Register Nomor 34/PDT/SK/2022/PN.Mtp.Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT;**

MELAWAN

BANK OCBC NISP, berkedudukan di Jalan Lambung Mangkurat No.32 Kelurahan Kertak Baru Ilir, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. Dalam hal ini **PARWATI SURJAUDAJA dan JOSEPH CHAN FOOK ONN** selaku Presiden Direktur dan Direktur PT.Bank OCBC NISP Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan Profesor Doktor Satrio Kav.25 Jakarta Selatan. Memberikan Kuasa kepada **LINDA MARIE CHRISTINE ADAM** dalam Jabatannya selaku Aset Recovery Managemen Division Head (ARM Division Head). Kemudian **LINDA MARIE CHRISTINE ADAM**, memberikan Kuasa kepada **1. FX.TRI SUMARYANTO,S.H.,M.H, 2. J.P RENANTO HASIBUAN, S.H, 3. CHATARINA MUNDI BUDI SWARSI, S.H, 4.SUPRIYANTI, S.H.** Para Advokat tersebut berkantor pada Kantor Advokat Law Offices SGS MANDIRI, beralamat di Gedung MTH Square Lantai 2 Unit 0220, Jalan MT.Haryono Kav.10 Jakarta Timur. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.375/LIT-ARM/SK/GP/IV/2022 tertanggal

Halaman 1 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp

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

12 April 2022 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 27 April 2022, dengan Register Nomor 41/PDT/SK/2022/PN.Mtp. Selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT I;

KEMENTERIAN KEUANGAN RI, Cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq KANTOR WILAYAH PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BANJARMASIN, berkedudukan di Jalan Pramuka No.7 Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. Dalam hal ini Atas nama Menteri Keuangan Plh. Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat ROFFI EDY PURNOMO yang berkedudukan mewakili Pemerintah Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan, Lantai 3, Jalan Dr.Wahidin No.1 Jakarta Pusat. Memberikan Kuasa kepada kepada **1. SUGENG HARIJADI, S.H. 2. BAMBANG SUDARMADI, S.H., M.M 3. YENNI RATNA PRATIWI, S.Hut, 4. MEGA GOENSALES, 5. NISSA RAWINDADEFI, S.M 6.SUGMA TANGGUH PAMUNGKAS** mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kantor Wilyah DJKN Kalimantan Selatan dan Tengah cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-68/MK.6/KN.7/2022 tertanggal 18 Mei 2022 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 25 Mei 2022, dengan Register Nomor 52/PDT/SK/2022/PN.Mtp. Selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan secara tertulis tertanggal 30 Maret 2022, yang didaftarkan dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 30 Maret 2022, dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2022/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 2 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat pada tahun 2017 telah melakukan Pinjaman Uang sebesar Rp. 1.884.000.000,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh empat juta rupiah) dalam bentuk Kredit Pinjaman Rumah pada Tergugat I/**Bank OCBC NISP BANJARMASIN**, sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 018/CL/IR/PK/III/2017 tertanggal 31 Maret 2017 dalam jangka waktu 204 (dua ratus empat) bulan sejak tanggal pencairan kredit ke rekening penerima;
2. Bahwa atas Pinjaman Uang sebesar Rp. 1.884.000.000,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh empat juta rupiah) tersebut, Penggugat telah mengagunkan berupa : Sebidang tanah seluas 232 M² SHGB No. 00366 atas nama LIONI SUGIANTIO berikut bangunan di atasnya (Rumah tinggal) yang terletak di Jl. A. Yani Km. 7.5 Komp. Citraland Cluster Solitaire Blok B 6 No. 29 Kelurahan/Desa Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan;
3. Bahwa dari pinjaman uang sebesar sebesar Rp. 1.884.000.000,- (satu milyar delapan ratus delapan puluh empat juta rupiah) tersebut, sisa pinjaman pokok penggugat Penggugat pada Tergugat I tersisa sebesar Rp. 1.788.024.005,- (satu milyar tujuh ratus delapan puluh delapan juta dua puluh empat ribu lima rupiah), Penggugat sebenarnya bermaksud untuk melunasinya, tetapi karena usaha Penggugat mengalami penurunan keuntungan akibat Covid-19, sehingga tidak mencukupi untuk membayar pinjaman pada Tergugat I dan untuk hal tersebut Penggugat sudah pernah mengajukan Permohonan untuk menjual sendiri harta yang menjadi agunan pada Tergugat I, tetapi selalu ditolak oleh Tergugat I;
4. Bahwa Tergugat I tidak mempunyai itikad baik dan tidak memberikan kesempatan pada Penggugat untuk menyelesaikan sisa pinjaman sebesar Rp. 1.788.024.005,- (satu milyar tujuh ratus delapan puluh delapan juta dua puluh empat ribu lima rupiah) tersebut, ini terbukti Tergugat I melalui Tergugat II telah melakukan lelang berkali-kali terhadap objek Harta yang Penggugat agunkan pada Tergugat I dengan harga dibawah pasarasan, pada hal nilai agunan Penggugat tersebut nilainya lebih dari 3 (tiga) Milyar rupiah;
5. Bahwa Tergugat I telah melelang agunan Penggugat dengan harga dibawah pasarasan atas sebidang tanah seluas 232 M² SHGB No. 00366 atas nama LIONI SUGIANTIO berikut bangunan di atasnya (Rumah tinggal) yang terletak di Jl. A. Yani Km. 7.5 Komp. Citraland Cluster Solitaire Blok B 6 No. 29 Kelurahan/Desa Simpang Empat Kecamatan

Halaman 3 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp

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

Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan yang dilelang dengan harga sebesar Rp. 1.163.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh tiga juta rupiah);

6. Bawa total nilai agunan yang dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II, hanya senilai sebesar Rp. 1.163.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh tiga juta rupiah), sedangkan pinjaman Penggugat pada Tergugat I sebesar Rp. 1.788.024.005,- (satu milyar tujuh ratus delapan puluh delapan juta dua puluh empat ribu lima rupiah) belum termasuk bunga dan denda, sehingga lelang agunan milik Penggugat yang dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak dapat menyelesaikan seluruh pinjaman Penggugat;
7. Bahwa lelang Agunan milik Penggugat yang telah dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II dibawah harga pasar sangat merugikan Penggugat dan hal tersebut adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatigedaad*) yang mengakibatkan “kerugian” pada Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Hal ini dimaknai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah Cacat Hukum dan kerugian sebagaimana dimaksud adalah kerugian material yang dialami oleh Penggugat berupa :
 - a. Kehilangan tempat tinggal dan tempat usaha bagi Penggugat atas lelang tanggungan yang secara sepihak dilakukan oleh Tergugat I;
 - b. Lelang agunan yang dibawah harga pasar oleh Tergugat I Melalui Tergugat II sangat merugikan Penggugat dan menyebabkan Penggugat tidak memperoleh apa-apa dari lelang agunan tersebut, sedang Penggugat masih sanggup untuk melunasi pinjaman pada Tergugat I, dengan syarat diberi kesempatan untuk menjual sendiri seluruh harta yang menjadi agunan pada Tergugat I;
8. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut sebagai perbuatan melawan hukum sejalan dengan pendapat **Munir Fuady dalam bukunya berjudul Perbuatan melawan Hukum** terbitan Citra Aditya Bakti Tahun 2010 pada halaman 5 yang menjelaskan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang disebut dengan istilah “*Misfeasance*” yakni perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya, oleh sebab itu wajar, apabila Penggugat mohon untuk

Halaman 4 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp

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)



dibatalkan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II,
karena lelang tersebut sangat merugikan Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka kami untuk dan atas nama Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura Cq. Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil kedua belah pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta berkenan untuk memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

PRIMAIR :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melelang agunan milik Penggugat dibawah harga pasar adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*) dalam perkara ini;
4. Membatalkan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II;
5. Memerintahkan pada Penggugat untuk menjual sendiri harta yang menjadi agunan pada Tergugat I;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDIAIR

Dan atau apabila Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ARIEF MAHARDIKA,S.H Hakim pada Pengadilan Negeri Martapura sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban pada tanggal 27 Juli 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Gugatan Penggugat Bersifat Ne Bis In Idem

1. **M. Yahya Harahap, S.H.**, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Halaman 439, menyatakan "*ne bis in idem sering disebut juga exceptie van gewijsde zaak yang berarti bahwa sebuah perkara dengan obyek yang sama, para pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya*";

Pasal 1917 KUH Perdata menentukan syarat-syarat *ne bis in idem*, dimana syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, yaitu:

- Apa yang digugat sudah pernah digugat sebelumnya;
- Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
- Putusan bersifat positif;
- Subyek atau pihak yang berperkara sama;
- Obyek gugatan sama;

2. Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana perkara **No. 12/Pdt.G/2022/PN.Mtp.** yang sekarang sedang dalam tahap pemeriksaan di Pengadilan Negeri Martapura adalah "**sama dengan**" perkara yang sudah diajukan sebelumnya oleh Penggugat sebagai Penggugat di Pengadilan Negeri Banjarmasin, sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin **No. 62/Pdt.G/2020/PN.Bjm.** tanggal **2 Desember 2020** yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena terhadap perkara ini tidak ada pihak yang mengajukan upaya hukum banding;

Persamaan tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Perkara **No. 12/Pdt.G/2022/PN.Mtp.** yang sekarang sedang dalam tahap pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Martapura:
 - **Subyek atau pihak berperkara:** IRWAN SANTOSO sebagai Penggugat *Lawan* PT. Bank OCBC NISP Tbk. sebagai Tergugat I dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin sebagai Tergugat II;



- **Obyek Gugatan:** Pelaksanaan lelang atas barang tetap yang merupakan jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I, berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) No. 00366/Simpang Empat, terdaftar atas nama **LIONI SUGANTIO**, yang terletak di Desa Simpang Empat, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan, setempat dikenal dengan Komp. Citraland Jl. A.Yani Km. 7.5, Cluster Solitaire Blok B.6 No. 29;
- b) Perkara No. **62/Pdt.G/2020/PN.Bjm.** yang telah diputus pada tanggal 2 Desember 2020:
 - **Subyek atau Pihak Berperkara:** IRWAN SANTOSO sebagai Penggugat *Lawan* PT. Bank OCBC NISP Tbk. sebagai Tergugat dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin sebagai Turut Tergugat;
 - **Obyek Gugatan:** Pelaksanaan lelang atas barang tetap yang merupakan jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I, berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHGB No. 00366/Simpang Empat, terdaftar atas nama **LIONI SUGANTIO**, yang terletak di Desa Simpang Empat, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan, setempat dikenal dengan Komp. Citraland Jl. A.Yani Km. 7.5, Cluster Solitaire Blok B.6 No. 29;
 - Putusan yang dijatuhkan dalam Perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN.Bjm. tanggal 2 Desember 2020 **bersifat positif**, yaitu “**menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya**”;
 - Putusan atas Perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN.Bjm. tanggal 2 Desember 2020 **telah mempunyai kekuatan hukum tetap**, karena terhadap perkara ini **tidak ada pihak yang mengajukan upaya hukum banding**;
- 3. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa:
 - **Subyek atau Pihak Berperkara** antara Perkara No. 12/Pdt.G/2022/PN.Mtp. yang sekarang sedang dalam tahap pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Martapura **dengan** Perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN.Bjm. yang telah diputus pada tanggal 2 Desember 2020 adalah **sama**, yaitu IRWAN SANTOSO *Lawan* PT. Bank OCBC NISP Tbk. dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Obyek Gugatan** antara Perkara No. 12/Pdt.G/2022/PN.Mtp. yang sekarang sedang dalam tahap pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Martapura **dengan** Perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN.Bjm. yang telah diputus pada tanggal 2 Desember 2020 adalah **sama**, yaitu pelaksanaan lelang atas barang tetap yang merupakan jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I, berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHGB No. 00366/Simpang Empat, terdaftar atas nama **LIONI SUGANTIO**, yang terletak di Desa Simpang Empat, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan, setempat dikenal dengan Komp. Citraland Jl. A.Yani Km. 7.5, Cluster Solitaire Blok B.6 No. 29;
 - Putusan yang dijatuhkan dalam perkara sebelumnya, yaitu Perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN.Bjm. tanggal 2 Desember 2020 terbukti **bersifat positif**, yaitu menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - Putusan atas perkara sebelumnya, yaitu Perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN.Bjm. tanggal 2 Desember 2020 terbukti **telah mempunyai kekuatan hukum tetap**, karena terhadap perkara ini **tidak ada pihak yang mengajukan upaya hukum banding**;
4. Dengan demikian perkara gugatan Penggugat No. 12/Pdt.G/2022/PN.Mtp. yang sekarang sedang dalam tahap pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Martapura, TERBUKTI merupakan perkara yang bersifat **ne bis in idem** dengan putusan dalam perkara sebelumnya, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: 62/Pdt.G/2020/PN.Bjm. tanggal 2 Desember 2020 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terbukti gugatan Penggugat telah memenuhi unsur-unsur **ne bis in idem** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1917 KUH Perdata dan praktek peradilan, dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Gugatan Penggugat Kurang Pihak

1. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan utama dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya pelelangan atas Jaminan SHGB No. 00366/Simpang Empat, yang menurut Penggugat lelang tersebut sangat merugikan Penggugat karena dilakukan dibawah harga pasar,

Halaman 8 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp



- dan karenanya tindakan Tergugat I melalui Tergugat II melakukan lelang *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa lelang tersebut telah dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I pada tanggal 30 Maret 2022, dimana dalam pelaksanaan lelang tersebut telah tercapai penawaran tertinggi yang telah mencapai/melampaui Nilai Limit yang diajukan oleh **SUSANTO**, dan karenanya SUSANTO disahkan sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang *a quo*;
 3. Bahwa pengetahuan akan lelang *a quo* telah diketahui oleh Penggugat, sebagaimana ternyata dalam posita angka 5 yang pada pokoknya menyatakan "*Tergugat I telah melelang agunan Penggugat SHGB No. 0036 atas nama LIONI SUGANTIO dengan harga dibawah harga pasar yaitu sebesar Rp 1.163.000.000.00*";
 4. Dengan demikian, seharusnya Penggugat **mengikutsertakan Pembeli/Pemenang Lelang yang bernama SUSANTO** sebagai **pihak** dalam perkara gugatan *a quo* agar peristiwanya menjadi jelas dan terang, serta satu dan lain untuk memperoleh kebenaran hakiki dalam proses dan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I tersebut;
 5. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya **Pembeli/Pemenang Lelang yang bernama SUSANTO** sebagai pihak dalam perkara gugatan ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Gugatan Kabur (obscuur libel)

1. Bahwa seandainya benar *-quod non-* dasar gugatan Penggugat adalah "*perbuatan melawan hukum*", seharusnya Penggugat menguraikan apa saja yang menjadi penyebab timbulnya kerugian dan bentuk-bentuk kerugian yang dialaminya sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II. Tanpa adanya perincian mengenai apa yang menjadi penyebab timbulnya kerugian dan jenis/bentuk kerugian dimaksud, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas atau tidak sempurna (**vide:** Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1988 No. 1720 K/Pdt/1986);
2. Bahwa gugatan Penggugat ternyata sama sekali tidak disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutananya



(ganti rugi), sehingga gugatan menjadi **kabur** (*obscuur libel*), dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Bahwa kekaburan lainnya, yakni gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan hubungan hutang piutang antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Bank. Akan tetapi meskipun berkaitan langsung dengan perjanjian hutang piutang berdasarkan perjanjian, gugatan yang diajukan oleh Penggugat **bukanlah gugatan wanprestasi**, melainkan “**gugatan perbuatan melawan hukum**”, sebagaimana **posita angka 7** yang menyatakan “*tindakan Tergugat I melalui Tergugat II melakukan pelelangan atas obyek jaminan milik Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat*”. Padahal lelang tersebut dilaksanakan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II atas dasar wanprestasi dari Penggugat berdasarkan perjanjian;
4. Dengan demikian terbukti Penggugat telah mencampuradukkan antara gugatan yang mendasarkan pada **wanprestasi atas dasar perjanjian** dengan gugatan yang mendasarkan pada **perbuatan melawan hukum** dalam **1 (satu)** gugatan padahal keduanya berbeda dasar hukumnya, sehingga mengakibatkan dasar gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*), dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mohon apa yang telah dikemukakan *Dalam Eksepsi* dianggap termasuk dan diulangi kembali selengkapnya *Dalam Pokok Perkara* ini;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil posita dan petitum Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Berdasarkan dalil posita angka 1 dan 2 dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah mengakui telah memperoleh fasilitas pinjaman/kredit dari Tergugat I, dan karenanya pengakuan ini merupakan bukti yang sempurna. Dan untuk lebih jelasnya, proses pemberian fasilitas pinjaman/kredit tersebut adalah sebagai berikut:
 - a) Bahwa atas permohonan dari IRWAN SANTOSO (*i.c.* Penggugat), Tergugat I selaku Bank telah setuju untuk memberikan **pinjaman/kredit**, berupa Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (“**KPR**”)



kepada Penggugat selaku Debitur sebesar **Rp 1.884.000.000,-** untuk masa berlaku kredit selama 204 (dua ratus empat) bulan, dengan jumlah/besar angsuran per bulan sebesar **Rp 17.775.336,-** sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Kredit Nomor: 018/CL/IR/PK/III/2017 tanggal 31 Maret 2017 ("**Perjanjian Kredit**") *juncto* Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit ("**SKU**");

b) Bahwa untuk menjamin setiap kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat I, berupa: sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHGB No. 00366/Simpang Empat, terdaftar atas nama LIONI SUGANTIO, yang terletak di Desa Simpang Empat, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan, setempat dikenal dengan Komp. Citraland Jl. A.Yani Km. 7.5, Cluster Solitaire Blok B.6 No. 29;

c) Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Penggugat kepada Tergugat I, maka Nyonya LIONI SUGANTIO (Isteri Penggugat) telah memberikan **kuasa khusus** kepada Tergugat I untuk membebaskan Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan, berupa: sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHGB

No. 00366/Simpang Empat, terdaftar atas nama **LIONI SUGANTIO**, yang terletak di Desa Simpang Empat, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan, setempat dikenal dengan Komp. Citraland Jl. A.Yani Km. 7.5, Cluster Solitaire Blok B.6 No. 29, sebagaimana ternyata dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("**SKMHT**") Nomor: 238 tanggal 31 Maret 2017, yang dibuat dihadapan Noor Hasanah, S.H., Notaris di Banjarbaru;

d) Bahwa selanjutnya berdasarkan SKMHT tersebut, maka guna menjamin pelunasan piutangnya, Tergugat I selaku Penerima Kuasa telah membebani SHGB No. 00366/Simpang Empat dengan **Hak Tanggungan**, sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 00731/2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar tanggal 18 Juli 2017 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan ("**APHT**") No. 181/2017 tanggal 20 Juni 2017, yang dibuat dihadapan Retna Mahanani Kartadipura, S.H., M.Kn., selaku



Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kabupaten Banjar;

e) Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, **TERBUKTI**:

- Bahwa proses mulai dari pemberian Fasilitas KPR hingga ditandatanganinya Perjanjian Kredit jo SKU telah memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku atau undang-undang, karenanya **sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang** bagi Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Bank (*vide*: **Pasal 1320 jo Pasal 1337 jo Pasal 1338 KUH Perdata**), sehingga secara hukum para pihak terikat dengan isi Perjanjian Kredit jo SKU *a quo*;
- Bahwa pemberian SHGB No. 00366/Simpang Empat sebagai **jaminan** dan **Obyek Hak Tanggungan** telah **sah secara hukum**, karena diberikan sendiri oleh **Nyonya LIONI SUGANTIO** selaku Pemilik/Pemegang Hak/Pemberi Hak Tanggungan;

4. Bahwa atas Fasilitas KPR yang diterimanya, Penggugat selaku Debitur memang pernah melakukan pembayaran angsuran sebagaimana diwajibkan berdasarkan Perjanjian Kredit, akan tetapi kemudian Penggugat berhenti membayar atau melalaikan kewajibannya, dan atas kelalaiannya tersebut Tergugat I telah melakukan peneguran melalui surat peringatan I, II dan III kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang terutang/tertunggak tersebut, namun ternyata tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya. Oleh karena tidak ada itikad baik dari Penggugat, maka Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat bahwa Fasilitas KPR menjadi jatuh tempo;

Bahwa **keadaan berhenti membayar (wanprestasi)** tersebut telah diakui oleh Penggugat, sebagaimana posita angka 3 halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan “....., *tetapi karena usaha Penggugat mengalami penurunan keuntungan akibat Covid 19, sehingga tidak mencukupi untuk membayar pinjaman pada Tergugat I dan seterusnya*”, sehingga dengan demikian pengakuan ini merupakan bukti yang sempurna;

Dengan demikian terbukti bahwa Penggugat selaku Debitur telah melakukan **wanprestasi**, dan karenanya tindakan Tergugat yang menuntut kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan

Halaman 12 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp



kewajibannya yang terutang, sebagaimana dimaksud dalam Surat Peringatan I, II dan III serta Surat Pemberitahuan Fasilitas Menjadi Jatuh Tempo adalah **tindakan yang sah secara hukum**;

5. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita angka 4, 5, 6, 7 dan 8 yang pada pokoknya menyatakan "*lelang agunan milik Penggugat yang telah dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II dibawah harga pasar sangat merugikan Penggugat, dan hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata*", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Bahwa oleh karena Penggugat selaku Debitur telah **wanprestasi** dan Fasilitas KPR telah dinyatakan jatuh tempo, maka atas dasar wanprestasi dari Penggugat tersebut, Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan SHGB No. 00366/Simpang Empat, pada tanggal **3 Januari 2022** telah mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (**KPKNL**) Banjarmasin (*i.c.* Tergugat II), oleh karena dalam pelaksanaan lelang sebelumnya, Obyek Lelang SHGB No. 00366/Simpang Empat **belum/tidak terjual** dalam lelang *a quo*, karena tidak ada yang mengajukan penawaran atau tidak ada peminat (**TAP**);
- b) Bahwa dasar hukum pengajuan lelang tersebut adalah **Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UUHT**"), yang menyatakan "**Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut**";

Kemudian **Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT** menyatakan "*Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *Hak Pemegang Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6*";

Selanjutnya **Pasal 3 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 ("PMK No. 213/PMK.06/2020")** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa "*Lelang Eksekusi terdiri dari:*



(e) **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)**”;

- c) Selanjutnya tentang “**Nilai Limit Lelang**” dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 pada **Pasal 1 Angka 25** disebutkan bahwa “*Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual*”;

Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2) PMK No. 213/PMK.06/2020, menyatakan bahwa:

- (1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit;*
- (2) *Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;*

Pasal 48 ayat (1), (2) dan (3) PMK No. 213/PMK.06/2020, menegaskan bahwa:

- (1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*

- a. *Laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- b. *Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- c. *Harga perkiraan sendiri;*

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

- (3) **Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.**

Pasal 49 huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa *Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk: Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan **Nilai Limit paling sedikit Rp 5.000.000.000,-** (lima milyar rupiah);*

Pasal 51 PMK No. 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa *Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, **Nilai***



Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi;

- d) Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan lelang tersebut, Nilai Limit Lelang tidak mencapai **Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)**, sebagaimana disyaratkan dalam **Pasal 49 huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020**, maka Tergugat I selaku **Penjual** telah menetapkan nilai limit lelang dengan berdasarkan pada **laporan hasil penaksiran dari Penaksir** yang merupakan pihak yang berasal dari internal Tergugat I, sebagaimana diatur dalam **Pasal 48 ayat (1) huruf b dan Pasal 48 ayat (3) PMK No. 213/PMK.06/2020**, yaitu berdasarkan Laporan Internal Tergugat I dengan Nomor Register: 0017853/07116/36682/New LPA/IN/Consumer/08/2021/ Revisi 1 tanggal 3 Desember 2021. Dalam hal mana diperoleh hasil penaksiran yaitu:

- **Nilai Pasar sebesar Rp 2.325.400.000,-**
- **Nilai Likuidasi sebesar Rp 1.162.700.000,-**

Bahwa berdasarkan hasil nilai penaksiran tersebut di atas, Tergugat I selaku Penjual telah menetapkan nilai limit lelang untuk Jaminan (Obyek Lelang) SHGB No. 00366/Simpang Empat sebesar **Rp 1.163.000.000,-** dimana penetapan Nilai Limit Lelang tersebut **masih di atas Nilai Likuidasi** berdasarkan Laporan Internal Tergugat I dengan Nomor Register: 0017853/07116/36682/New LPA/IN/Consumer/08/2021/Revisi 1 tanggal 3 Desember 2021, yaitu sebesar **Rp 1.162.700.000,-**

Dengan demikian penetapan limit lelang *a quo* sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan **Pasal 51 PMK No. 213/PMK.06/2020** yang menyatakan bahwa *Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi;*

- e) Bahwa kemudian oleh karena dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka Tergugat II telah menetapkan Hari dan Tanggal Lelang, yakni pada hari Rabu tanggal 30 Maret 2022. Selanjutnya atas penetapan lelang ini, Tergugat I selaku penjual telah melakukan Pengumuman Lelang Pertama pada tanggal 1 Maret 2022 melalui Selebaran dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengumuman Lelang Kedua pada tanggal 16 Maret 2022 melalui Surat Kabar Harian "Radar Banjarmasin", demikian juga pelelangan ini telah diberitahukan kepada Penggugat selaku Debitur dan Nyonya Lioni Sugantio;

- f) Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan Lelang tersebut tercapai penawaran tertinggi yang telah mencapai/melampaui Nilai Limit dan disetujui oleh Tergugat I selaku Penjual, maka penawaran tertinggi yang diajukan oleh SUSANTO sebesar **Rp 1.301.000.000,-** (satu milyar tiga ratus satu juta rupiah) disahkan sebagai Pembeli dalam pelaksanaan lelang *a quo*;
- g) Dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 30 Maret 2022, atas Obyek Hak Tanggungan (Obyek Lelang) SHGB No. 00366/ Simpang Empat, telah memenuhi prosedur dan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, karenanya sah secara hukum, sehingga lelang *a quo* **patut dipertahankan**. Oleh karena itu tindakan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II melakukan pelelangan atas Obyek Hak Tanggungan SHGB No. 00366/Simpang Empat, hingga SUSANTO disahkan sebagai pembeli, terbukti **telah sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Penggugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat**;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa tindakan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II melakukan pelelangan atas Jaminan/Obyek Hak Tanggungan SHGB No. 00366/Simpang Empat, hingga SUSANTO disahkan sebagai pembeli, jelaslah **bukan merupakan perbuatan melawan hukum**, dan karenanya sangat beralasan dan sesuai dengan keadilan apabila Majelis Hakim Yang Mulia **MENOLAK** dalil-dalil Penggugat, baik dalam posita maupun petitum yang menyatakan **Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum**;

- h) Oleh karena itu, dalil posita angka 4, 5, 6, 7 dan 8 yang pada pokoknya menyatakan "*lelang agunan milik Penggugat yang telah dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II dibawah harga pasar sangat merugikan Penggugat, dan hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata*", sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut

Halaman 16 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum serta tidak terbukti kebenarannya, dan karenanya dalil posita a quo haruslah DITOLAK;

6. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II melakukan pelelangan atas Jaminan/Obyek Hak Tanggungan SHGB No. 00366/Simpang Empat, hingga SUSANTO disahkan sebagai pembeli, TERBUKTI bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka petitum angka 1, 2, 3, 4, 5 dan 6 menjadi tidak berdasar dan tidak beralasan, dan karenanya petitum a quo haruslah DITOLAK;
7. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan untuk selain dan selebihnya, oleh karena tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon agar dengan segala kewenangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban pada tanggal 27 Juni 2022, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. EKSEPSI MOHON DIKEMBALIKAN SEBAGAI PIHAK

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT. Bank OCBC NISP Tbk Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa:

1) Penjual bertanggung jawab terhadap :

k) gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual.

Halaman 17 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp

Disclaimer

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

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

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

l) tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

2. Bahwa PT. Bank OCBC NISP Tbk *in casu* tergugat dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada KPKNL Banjarmasin *in casu* Tergugat II telah menyatakan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan membebaskan Tergugat II dari segala tuntutan pembayaran uang ganti rugi dan/atau *dwangsom*/uang paksa, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh PT. Bank OCBC NISP Tbk dalam Surat Pernyataan Nomor: B.0512D/ARM-CONS-ES/LL/I/2022 Tanggal 3 Januari 2022.
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual yaitu PT. Bank OCBC NISP Tbk.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada PT. Bank OCBC NISP Tbk sebagai pemohon lelang. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II, sebagai pihak dalam perkara *a quo*

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam gugatannya adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Gugatan *a quo*, yang menurut Penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena tidak didasari oleh peraturan perundang-undangan yang sah.

PELELANGAN TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

3. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana

Halaman 18 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp

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

telah diubah dengan *Staatsblad* 1941:3 jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 yang merupakan Peraturan Lelang Peraturan Penjualan Di Muka Umum Di Indonesia.

4. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan juga bahwa **sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat II tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya**, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa dapat kami sampaikan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00366 seluas 232 m² atas nama Lioni Sugiantio yang terletak di jalan Komp Citra Land, Desa Simpang Empat, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan.
6. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Gugatan merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati oleh Debitur dan Kreditur apabila **Debitur wanprestasi** yang mana telah diatur dengan tegas dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi, "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*"
7. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa PT. Bank OCBC NISP Tbk sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Gugatan mempunyai hak untuk menjual Objek Gugatan melalui pelelangan umum jika Debitur tidak membayar kewajiban utangnya sebagaimana diatur dengan tegas dalam Pasal 6 UUHT. Selain itu, dapat Tergugat II sampaikan juga bahwa Penjual mempunyai wewenang untuk menjual Objek Gugatan secara lelang yang mana harus diajukan permohonan kepada Tergugat II dengan disertai dokumen persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
8. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan oleh karena Penggugat selaku Debitur tidak memenuhi kewajiban utangnya sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan oleh Penjual maka PT. Bank OCBC NISP Tbk selaku Kreditur bermaksud melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan

Halaman 19 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp

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)



sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.

9. Bahwa lelang tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, oleh karenanya Tergugat II tegaskan kembali bahwa Tergugat II telah melaksanakan tugas pokok dan fungsinya sebagai perantara lelang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak terdapat satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II.
10. Bahwa sesuai Pasal 25 dalam PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu pelaksanaan lelang *a quo* dengan hasil Susanto sebagai pembeli lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 184/58/2022 tanggal 30 Maret 2022, tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tentang pelaksanaan lelang.
11. Hal tersebut diatas juga sejalan dengan ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan:
"Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

HARGA LIMIT DALAM LELANG A QUO TELAH DITETAPKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

12. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil Para Penggugat pada halaman 10-11 angka 13, dan 14 yang menyatakan bahwa harga limit objek jaminan beberapa kali mengalami perubahan dan nilai limit penjualan objek lelang *a quo* tidak realistis /terlalu rendah. Dalil Penggugat ini selayaknya harus ditolak oleh Majelis Hakim karena mengenai nilai limit, penentuannya dan penetapan harga limit telah diatur mekanismenya dalam **Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yaitu ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai/ laporan hasil penaksiran oleh Penaksir.
13. Bahwa terkait penetapan nilai limit, dapat Tergugat II sampaikan hal-hal sebagai berikut:
- a. Bahwa harga limit merupakan harga taksaksi yaitu harga pasar



setelah dikurangi oleh risiko-risiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.

- b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang. Dengan demikian, harga lelang merupakan cerminan dari harga pasar atas suatu barang yang dijual secara lelang.

14. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan dalam pelaksanaan lelang *a quo*, penentuan harga limit telah sesuai dengan tata caranya dalam PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu dalam Pasal 48 yang menyatakan:

- 1) *Nilai Limit ditetapkan oleh penjual, berdasarkan:*
 - a. *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
 - b. *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
 - c. *hasil perkiraan sendiri*
- 2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.*
- 3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*
- 4) *Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela”.*

Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas, penentuan nilai limit wajib dilaksanakan oleh pihak yang independen berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu harga limit tidak bisa dipersamakan dengan harga pasar, karena harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga wajar setelah dikurangi resiko-resiko yang timbul dalam proses pelelangan.

15. Bahwa berdasarkan Pasal 51 PMK Nomor: 213/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa, “*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan*



Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi". Oleh karena itu jelas bahwa harga limit lelang yang paling sedikit sama dengan harga likuidasi bukan merupakan harga pasar.

16. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, mengenai nilai limit, penentuannya sudah dilaksanakan oleh Tergugat dengan dilaksanakan oleh Tergugat dengan menunjuk Penilai Internal PT.Bank OCBC NISP Tbk a.n Ari Wiriyanto dengan Appraisal Approval Deddy Theo Wurangin selaku pihak yang independen yang melakukan penilaian terhadap objek sengketa dimaksud.

17. Bahwa dengan demikian mengenai penentuan nilai limit telah dilakukan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan lelang dan dalil Penggugat terkait harga limit sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

18. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perbuatan Para Tergugat yang telah melelang objek jaminan hutang Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur di dalam pasal 1365 KUHPdata.

19. Bahwa terhadap dalil/alasan tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena tidak ada satupun tindakan dari Tergugat II yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang diatur dalam **pasal 1365 KUHPdata**, yakni:

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

20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil/alasan yang dikemukakan oleh Para Penggugat di dalam gugatannya sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

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

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adiknya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 03 Agustus 2022, yang bunyi selengkapnyanya sebagaimana terdapat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 10 Agustus 2022 dan Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 10 Agustus 2022, yang bunyi selengkapnyanya sebagaimana terdapat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi **IRWAN ADE SURYA, S.PI**, disumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa hubungan Saksi dengan Penggugat adalah berteman;

Halaman 23 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi akan menerangkan yang sehubungan dengan Bukti P- 1 dan P-2 dan tentang obyek sengketa yaitu berupa tanah dan bangunan yang di lelang murah di bawah standar lelang;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Penggugat adalah berteman;
- Bahwa Saksi mengetahui obyek sengketa tersebut di JL. A. Yani Km 7,5 Citraland Solitaire Blok B 6 No. 29 Kelurahan / desa Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar Kabupten Banjar Propinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita bahwa rumahnya telah di lelang oleh Bank OCBC NISP Banjarmasin dengan harga sangat murah dan Penggugat merasa keberatan;
- Bahwa Saksi mengetahui dari cerita Penggugat, tanah dan bangunannya di lelang senilai Rp 1.163.000.000,00 (satu milyar seratus enam puluh tiga juta rupiah), dan pinjaman Penggugat di Bank OCBC NISP Banjarmasin sebesar Rp 1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta ribu Rupiah);
- Bahwa penyebab Penggugat tidak dapat membayar pinjamannya karena usahanya mengalami penurunan akibat Covid-19;
- Bahwa Penggugat pernah mengajukan untuk menjual rumah anggungan tersebut sendiri, tetapi di tolak oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi anggungan pinjaman Bank Penggugat adalah Sertipikat tanah dan bangunan KPR di Citra Land;
- Bahwa Saksi sebelumnya pernah menjadi Saksi di Pengadilan Negeri Banjarmasin, mengenai perkara Penggugat ini;
- Bahwa telah ada lelang yang pertama sewaktu gugatan perkara di Pengadilan Negeri Banjarmasin;
- Bahwa menurut Saksi taksiran anggungan tersebut sekitar Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) sampai dengan Rp.3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta Rupiah), akan tetapi Tergugat I hanya di lelang senilai Rp 1.163.000.000,00 (satu milyar seratus enam puluh tiga juta Rupiah);

Atas keterangan Saksi tersebut akan ditanggapi oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dalam Kesimpulan;

2. Saksi MUHAMMAD ERVAN , S.H, disumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan Saksi adalah teman Penggugat;

Halaman 24 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp

Disclaimer

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

Halaman 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan tentang obyek berupa tanah dan bangunan sebagai anggunan kredit macet yang di lelang murah di bawah standar lelang;
- Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini berada di Jalan A. Yani Km.7,5 Komplek Citraland Cluster Solitaire Blok B 6 No. 29 Kelurahan/Desa Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa Saksi pernah datang kerumah Penggugat pada tahun 2020 yang di jadikan anggunan dengan Bank Ocbc Nisp Banjarmasin;
- Bahwa pengajuan pinjaman tersebut dengan menggunakan anggunan sertifikat rumah KPR yang Jl. A. Yani Km.7,5 Komplek Citraland Cluster Solitaire Blok B 6 No. 29 Kelurahan/Desa Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa besar pinjamannya Penggugat kepada Bank OCBC NISP Banjarmasin Rp 1.800.000 000,00 (satu milyar delapan ratus juta Rupiah);
- Bahwa Penggugat pernah bercerita pada Saksi kreditnya macet karena bisnisnya menurun;
- Bahwa Penggugat pernah cerita kepada Saksi, pernah mengajukan permohonan keringanan pada Bank Ocbc Nisp Banjarmasin tetapi tidak di setujui;
- Bahwa Saksi pada waktu sidang di Pengadilan Banjarmasin, Saksi juga sebagai saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang lelang tersebut nilai lelangnya sangat murah di bawah nilai pasar jauh, karena saksi bekerja di pengembangan perumahan KPR;
- Bahwa Saksi mengetahui rumah KPR milik Penggugat sudah di rubah / di renovasi seluas tanah dan di buat 2 (dua) lantai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui, apakah sudah direnovasi atau belum ketika di jadikan anggunan di Bank OCBC NISP Banjarmasin;
- Bahwa Saksi pernah di perlihatkan surat peringatan dari Bank OCBC NISP Banjarmasin melalui WA, ketika menjadi saksi di persidangan di Pengadilan Negeri Banjarmasin;
- Bahwa Saksi di mintai tolong untuk menjualkan rumah tersebut karena Saksi bekerja di pengembangan KPR, tetapi berhubung waktu itu masih dalam keadaan Covid 19 rumah tersebut belum laku;

Halaman 25 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat menawarkan rumah pada Saksi harga Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar Rupiah);
- Bahwa menurut Saksi rumah tersebut sudah di renovasi penuh dan rumah tersebut menjadi tipe 200 bil, Penggugat menawarkan harga Rp. 6.000.000.000,00 (enam milyar Rupiah), karena bangunannya berharga enam kali lipat dari bangunan asal;

Atas keterangan Saksi tersebut akan ditanggapi oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TI-1 sampai dengan TI-29, sebagai berikut :

1. Fotokopi dari Asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 62/Pdt.G/2020/PN Bjm tanggal 2 Desember 2020, selanjutnya fotokopi tersebut di beri tanda TI- 1;
2. Fotokopi dari Asli Surat dari Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: W.15.UI -1612-HK/IV/2022 tanggal 26 April 2022 Perihal: Permohonan Surat Keterangan Putusan Telah berkekuatan Hukum tetap, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI- 2;
3. Fotokopi dari Asli Perjanjian Kredit Nomor : 018/CL/IR/PK/III/2017 tanggal 31 Maret 2017, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI- 3;
4. Fotokopi dari Asli Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI- 4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 00366/Simpang Empat, terdaftar atas nama LIONI SUGANTIO, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI- 5;
6. Fotokopi dari Asli Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor : 238 tanggal 31 Maret 2017, yang di buat di hadapan Noor Hasanah, S.H., selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI- 6;
7. Fotokopi dari Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan NO. 181/2017 TANGGAL 20 juni 2017, yang di buat di hadapan Retna Mahanani Kartadipura, S.H., M. Kn, selaku Pejabat pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Banjar, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI- 7;
8. Fotokopi dari Fotokopi pada pemenang lelang Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 00731/2017, yang di terbitkan oleh Kepala Kantor Pertnahan Kabupaten Banjar tanggal 18 Juli 2017 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 181/2017 tanggal 20 Juni 2017, yang di

Halaman 26 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp

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

buat dio hadapan Retna Hahanani Kartadipura, S.H.,M.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan darrah kerja Kabupaten Banjar, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI- 8;

9. Fotokopi dari Fotokopi dari Surat dari PT. Bank OCBC NISP Tbk kepada IRWAN SANTOSO Tanggal 15 Juli 2019 No. 489/ARM – Cons – JL/SP/VII/2019 Perihal : Surat Peringatan - I (Pertama), selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI- 9;
10. Fotokopi dari Fotokopi i dari Surat dari PT. Bank OCBC NISP Tbk kepada IRWAN SANTOSO Tanggal 1 Agustus 2019 No. 537/ARM – Cons – JL/SP/VIII/2019 Perihal : Surat Peringatan - II (Kedua), selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI- 10;
11. Fotokopi dari Fotokopi dari Surat dari PT. Bank OCBC NISP Tbk kepada IRWAN SANTOSO Tanggal 26 Agustus 2019 No. 602/ARM – Cons – JL/SP/VIII/2019 Perihal : Surat Peringatan - III (Ketiga), selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T- 11;
12. Fotokopi dari Fotokopi Surat dari PT. Bank OCBC NISP Tbk kepada IRWAN SANTOSO Tanggal 9 September 2019 No. 630/ARM – Cons – JL/SP/IX/2019 Perihal : Pemberitahuan Fasilitas Menjadi Jatuh Tempo, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI- 12;
13. Fotokopi dari Fotokopi Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin kepada PT. Bank OCBC NISP Tbk, Nomor : S 722/WKN.12/KNL.03 /2020 tanggal 22 Mei 2020, perihal : Penetapan Jadwal Lelang PT. Bank OCBC NISP, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI- 13;
14. Fotokopi dari Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 232/58/2020 tanggal 24 Juni 2020, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI-14;
15. Fotokopi dari Fotokopi PT Bank OCBC NISP, Tbk. Kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Lelang (KPKNL) Banjarmasin tertanggal 23 Agustus 2021 No. 0293/ARM – CONS – TY/LL/VIII/2021, Perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Internet/ E- Auction serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), berikut Lampiran – lampiran, berupa Harga Daftar Barang, Harga Limut Lelang dan Uang Jaminan; Surat Pernyataan, Surat Keterangan, Permohonan Transfer Dana Hasil Lelang, Surat Penunjukan Penjual Gambar Obyek Lelang, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI-15;
16. Fotokopi dari Fotokopi Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin kepada PT. Bank OCBC NISP Tbk, Nomor : S-

Halaman 27 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp

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

1702/WKN.12/KNL.03/2021 TANGGAL 30 September 2021, perihal :
Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI-16;

17. Fotokopi dari asli Surat dari PT Bank OCBC NISP Tbk kepada IRWAN SABNTOSA, Nomor 0293 H/ARM – CONS – TY/LL/X/2021 tanggal 4 Oktober 2021, perihal : Surat Pemberitahuan Lelang, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI-17;

18. Fotokopi dari Fotokopi dari PT Bank OCBC NISP Tbk. Kepada LIONI SUGANTIO, Nomor 0293H/ARM – CONS-TY/LL/X/2021 tanggal 7 Oktober 2021, perihal : Surat Pemberitahuan Lelang, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI-18;

19. Fotokopi dari Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang EKSEKUSI Hak Tanggungan tertanggal 6 Oktober 2021, selanjutnya foto copy tersebut diberi tanda TI-19;

20. Fotokopi dari Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 21 Oktober 2021, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI-20;

21. Fotokopi dari Fotokopi Surat dari PT. Bank OCBC NISP, Tbk kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara LELANG (KPKNL) Banjarmasin tanggal 3 Januari 2022 No. 0512/ARM – CONS – ES/LL/I/2022, Perihal Permohonan Penetapan Hari & tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan mekalui internet/E-Auction serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), berikut Lampiran – lampirannya, berupa Harga Daftar Barang, , Harga Limit Lelang dan Uang Jaminan; Surat Pernyataan, Surat Keterangan, Permohonan Transfer Dana Hasdil Lelang, Surat Penunjukan PenjualAn Foto Obyek/Barang yang di Lelang, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI-21;

22. Fotokopi dari printout, Hasil Penilaian oleh Taksatur Internal Tergugat I dengan Laporan Nomor Register 001753/07116/366882/New LPA/IN/Consumer/08/2021/Revisi 1 tanggal 3 Desember 2021, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI-22;

23. Fotokopi dari Fotokopi, Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin kepada PT Bank OCBC NISP Tbk, Nomor : S -347/WKN.12/KNL.03/2022 tanggal 22 Februari 2022, perihal : Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI-23;

Halaman 28 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotokopi dari dari Asli, Surat dari PT. Bank OCBC NISP Tbk. Kepada IRWAN SANTOSO, Nomor : 0512H/ARM – CONS – ES/LL/III/2022 tanggal 1 Maret 2022, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI-24;
 25. Fotokopi dari Fotokopi, Surat dari PT. Bank OCBC NISP Tbk kepada LIONI SUGANTO, Nomor : 0512H/ARM – CONS – ES/LL/III/2022 tanggal 1 Maret 2022, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI-25;
 26. Fotokopi dari dari Asli, Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tertanggal 1 Maret 2022, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T-26;
 27. Fotokopi dari Asli, Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Radar Banjarmasin tertanggal 16 Maret 2022, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda TI-27;
 28. Fotokopi dari Print Out, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 15228/2022 tanggal 28 Maret 2022, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.I-28;
 29. Fotokopi dari Fotokopi, Salinan Risalah Lelang Nomor 184/58/2022 tanggal 30 Maret 2022, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.I -29;
- Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata surat bukti tersebut cocok dan sesuai kecuali T.I-5, T.I-8, TI-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15, T.I -16, T.I-18, T.I-19, T.I-20, T.I-21, T.I-23, T.I-25, bukti surat tersebut berupa Fotokopi dari Fotokopi dan untuk Bukti Surat T.I-22 dan T.I-28 bukti surat tersebut berupa Fotokopi dari Print Out;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut di atas, **Tergugat I** tidak mengajukan **saksi**, meskipun kesempatan/haknya telah ditawarkan kepadanya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II, telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa :

1. Fotokopi dari asli Risalah Lelang No. 184/58/2022, tanggal 30 Maret 2022, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.II - 1;
2. Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor S-347/WKN.12/KNL.03/2022. Hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya foto copy tersebut diberi tanda T.II - 2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor 0512/ARM-CONS-ES/LL/I/2022 tanggal 03 Januari 2022. hal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Internet / e – Auction serta

Halaman 29 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp

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)



Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.II – 3;

4. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan Nomor 0512D/LL/II/2022 tanggal 03 Januari 2022, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.II – 4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: 018/CL/IR/PK/III/2017 tanggal 31 Maret 2017, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.II – 5;
6. Fotokopi dari Asli, Surat Keterangan Pendataran Tanah (SKPT) 15228/2022 tanggal 28 Maret 2022 yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjar, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.II – 6a;
7. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.II – 6b;
8. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan -1 (satu) Nomor 489/ARM Cons – JL/SP/VII/2019 tanggal 15 Juli 2019, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.II – 7a;
9. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan II (kedua) Nomor 537/ARM-Cons JL/SP/VII/2019 tanggal 2019; selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.II – 7b ;
10. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 602/ARM- Cons JL/SP/VII/2019 tanggl 26 Agustus 2019, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.II – 7c;
11. Fotokopi dari asli Surat Nomor 01512H/ARM - Cons – ES/LL/III/2022 tanggal 01 Maret 2022 perihal Surat Pemberitahuan Lelang, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.II – 8a;
12. Fotokopi dari asli Surat Nomor 0512J/ARM – CONS – ES/LL/III/2022 tanggal 01 Matet 2022 perihal Surat Pemberitahuan Lelang, selanjutnya foto copy tersebut diberi tanda T.II – 8b;
13. Fotokopi dari asli Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 01 Maret 2022, selanjutnya Fotokopi, tersebut diberi tanda T.II – 9a;
14. Fotokopi dari asli Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Radar Banjarmasin yang terbit tanggal 16 Maret 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, selanjutnya Fotokopi tersebut diberi tanda T.II – 9b;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata surat bukti tersebut cocok dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti, T.II-2, T.II-3, T.II-5, T.II-6b, T.II-7a, T.II-7b, T.II-7c berupa Fotokopi dari Fotokopi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut di atas, Tergugat II tidak mengajukan saksi, meskipun kesempatan/haknya telah ditawarkan kepadanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi objek sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at tanggal 16 September 2022 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 05 Oktober 2022, dan pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini serta mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan pula serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya tersebut diatas, yang pada pokoknya adalah tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melelang agunan milik Penggugat dibawah harga pasar adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya pihak Tergugat I telah mengajukan eksepsinya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat bersifat Ne Bis In Idem;

Perkara gugatan Penggugat No. 12/Pdt.G/2022/PN.Mtp. yang sekarang sedang dalam tahap pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Martapura, merupakan perkara yang bersifat **ne bis in idem** dengan putusan dalam perkara sebelumnya, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor: 62/Pdt.G/2020/PN.Bjm. tanggal 2 Desember 2020 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Pembeli/Pemenang Lelang yang bernama SUSANTO sebagai pihak dalam perkara gugatan ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

3. Gugatan Kabur (*Obscuur libel*);

Bahwa gugatan Penggugat tidak disertai perincian kerugian dan gugatan Penggugat bukanlah gugatan wanprestasi melainkan gugatan perbuatan

Halaman 31 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum, sehingga mengakibatkan dasar gugatan Penggugat menjadi kabur (*Obscure libel*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya pihak Tergugat II telah mengajukan eksepsinya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak.

Bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual yaitu PT.Bank OCBC NISP Tbk. Dengan demikian sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II, sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Perkara gugatan Penggugat No. 12/Pdt.G/2022/PN Mtp yang sekarang sedang dalam tahap pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Martapura, merupakan perkara yang bersifat ***ne bis in idem*** dengan putusan dalam perkara sebelumnya, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 62/Pdt.G/2020/PN.Bjm tanggal 2 Desember 2020 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat telah membantah dalil eksepsi Tergugat I dengan mengemukakan pada pokoknya bahwa sebagai berikut perkara perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II telah melelang agunan Penggugat dibawah harga pasar, yaitu bahwa nilai agunan yang dilelang Tergugat I melalui Tergugat II hanya bernilai Rp.1.163.000.000,00 (satu milyar seratus enam puluh tiga juta Rupiah) sedangkan pinjaman Penggugat pada Tergugat I sebesar Rp.1.788.024.005,00 (satu milyar tujuh ratus delapan puluh delapan juta dua puluh empat ribu lima Rupiah), belum termasuk bunga dan denda, sehingga Penggugat tidak dapat menyelesaikan pinjamannya, oleh sebab itu sudah sepatutnya dan sewajarnya eksepsi Tergugat I mengenai *Nebis in idem* dalam perkara ini ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi, Pasal 136 HIR/162 RBg menyebutkan bahwa kecuali tangkisan tentang tidak berkuasanya Hakim, tidak boleh dimajukan dan dipertimbangkan terpisah, tetapi diperiksa dan diputus bersama-sama pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tidak tentang berkuasanya Hakim (kompetensi) maka diputus bersama dengan pokok perkara;

Halaman 32 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp

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)



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I diatas, sebagaimana akan dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat I diatas, Majelis Hakim akan mendeskripsikan aspek-aspek mengenai asas *nebis in idem*, baik ditinjau menurut landasan hukumnya, yurisprudensi maupun pendapat para sarjana;

Menimbang, bahwa *nebis in idem* dalam bidang perdata, diatur dalam ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan

“Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula” ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut bila ditinjau dari aspek Yurisprudensi sebagaimana termuat dalam kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyebutkan bahwa, “Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara yang terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas *nebis in idem*, mengingat kedua perkara itu pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sah jual beli tanah tersebut dan pihak- pihak pokoknya juga sama”;

Menimbang, bahwa selanjutnya asas *nebis in idem* menurut Pendapat Sarjana M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya mengemukakan bahwa, “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”;

Menimbang, bahwa berdasarkan tinjauan dari ketiga aspek di atas, dapat disimpulkan bahwa agar unsur *nebis in idem* melekat pada suatu putusan, maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut yaitu :

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Adanya putusan bersifat positif;
4. Subjek atau pihak yang berperkara sama;
5. Objek gugatan sama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan syarat pertama *nebis in idem* mengenai “apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya”;

Menimbang, bahwa inti gugatan dalam perkara ini adalah mengenai tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melelang agunan milik Penggugat dibawah harga pasar merupakan perbuatan melawan hukum, dan setelah Majelis Hakim mencermati dengan perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN Bjm yang telah diputus di Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 2 Desember 2020 (Bukti T.I-1) yaitu inti gugatan adalah sama dalam perkara ini yaitu mengenai tindakan Tergugat dengan sengaja melakukan penjualan secara lelang atas jaminan kredit (hak tanggungan) terhadap agunan milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa “apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya” telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan syarat kedua *nebis in idem* mengenai “terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati putusan perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN Bjm yang telah diputus di Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 2 Desember 2020 (Bukti T.I-1), Para Pihak tidak ada melakukan upaya hukum terhadap putusan tersebut, sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, dan hal ini dipertegas dalam Surat Keterangan Putusan Telah Berkekuatan Hukum Tetap pada tanggal 26 April 2022 (Bukti T.I-2).

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa “terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap” telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan syarat ketiga *nebis in idem* mengenai adanya suatu putusan yang bersifat positif;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung RI di dalam Putusannya Nomor : 1687 K/Pdt/1998 tanggal 29 September 1999 menegaskan, “Suatu putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang diajukan sebagai bukti dalam persidangan adalah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga diktum putusan tersebut harus diterima sebagai suatu kebenaran hukum oleh Pengadilan Negeri” .

Menimbang, bahwa suatu putusan bersifat positif apabila di dalam

Halaman 34 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp

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)



pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan, sedangkan bentuk amarnya adalah dalam bentuk menolak gugatan seluruhnya atau mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian;

Menimbang, bahwa penjatuhan putusan yang bersifat positif atas suatu perkara, mengakibatkan apa yang disengketakan sudah bersifat *litis finiri oppertet* (masalah yang disengketakan telah berakhir dengan tuntas dan kedudukan maupun status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati amar putusan perkara terdahulu yaitu putusan perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN Bjm, diketahui bahwa putusan perkara tersebut bersifat positif, karena amar putusan tersebut berbunyi menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sehingga pertimbangan hukum putusan tersebut sudah pasti karena telah mempertimbangkan materi pokok perkara sehingga sifat *litis finiri oppertet* (masalah yang disengketakan telah berakhir dengan tuntas, dan kedudukan maupun status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti);

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Nomor : 1687 K/Pdt/1998 tanggal 29 September 1999, yaitu kaidah hukum tersebut, maka putusan perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN Bjm, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, diktum putusannya pun harus dianggap sebagai suatu kebenaran hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa "suatu putusan yang bersifat positif" telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan syarat ke empat *nebis in idem* mengenai "Subjek atau pihak yang berperkara sama";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bahwa dengan putusan perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN Bjm, meskipun pada putusan perkara nomor 62/Pdt.G/2020/PN Bjm tersebut, Bank OCBC NISP ditarik sebagai Tergugat sedangkan dalam perkara *aquo* ditarik sebagai Tergugat I, dan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Kota Banjarmasin ditarik sebagai Turut Tergugat sedangkan dalam perkara *aquo* ditarik sebagai Tergugat II, hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan bahwa para pihak menjadi tidak sama, sehingga dengan demikian gugatan perkara ini adalah merupakan ulangan terhadap para pihak dalam perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN Bjm tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa "Subjek atau pihak yang berperkara sama" telah

Halaman 35 dari 38 Putusan No.12/Pdt.G/2022/PN Mtp



terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan syarat ke lima *nebis in idem* mengenai “Objek gugatan sama”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati putusan perkara No. 62/Pdt.G/2020/PN Bjm dengan perkara ini, bahwa objek gugatan adalah sama yaitu mengenai lelang terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00366/Simpang Empat, terdaftar atas nama LIONI SUGANTIO, yang terletak Komplek Citraland Jl. A.Yani Km. 7.5, Cluster Solitaire Blok B.6 No. 29 / Desa Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan, yang mana objek sengketa ini bersesuaian Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 16 September 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa “Objek gugatan sama” telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan telah terpenuhinya keseluruhan syarat-syarat kriteria *Nebis In Idem* dalam gugatan perkara ini, maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat adalah gugatan *Nebis In Idem* dan tidak dapat lagi diajukan untuk diperiksa kembali, sehingga eksepsi Tergugat I tentang gugatan Penggugat *Nebis In Idem* adalah beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas adalah beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat Bersifat *Ne Bis In Idem* dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, dan salah satu eksepsi dikabulkan, maka secara formalitas gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya salah satu eksepsi yaitu Eksepsi Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat Bersifat *Ne Bis In Idem*, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi yang lainnya dan selebihnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat Bersifat *Ne Bis In Idem*, sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan mengenai gugatan pokok dan gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan dinyatakan tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkaranya dan terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Pihak tidak perlu dibuktikan dan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dari segenap pertimbangan terdahulu ternyata bahwa Majelis Hakim telah memperoleh fakta-fakta hukum yang lengkap yang sekiranya relevan hubungannya dengan perkara ini sehingga tidak ada urgensinya lagi untuk mempertimbangkan Gugatan dan alat bukti lain selain yang sudah dipertimbangkan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Musyawarah Majelis Hakim ;

Memperhatikan, Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, PERMA No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan ;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Perlawanan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah **Rp. 3.009.000,00 (tiga juta sembilan ribu Rupiah)**;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura pada hari **RABU** tanggal **12 OKTOBER 2022** oleh **EMNA AULIA, S.H.,M.H** sebagai Hakim Ketua Majelis, **RISDIANTO, S.H** dan **GT. RISNA MARIANA, S.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan pada hari **RABU tanggal 19 OKTOBER 2022** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh **EMNA AULIA, S.H.,M.H** sebagai Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **MUHAMMAD ZELDY FERDIAN, S.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Martapura dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

RISDIANTO, S.H

EMNA AULIA, S.H.,M.H

GT. RISNA MARIANA, S.H

Panitera Pengganti

MUHAMMAD ZELDY FERDIAN, S.H

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp. 50.000,00
3. Biaya Relas	Rp. 1.409.000,00
4. Redaksi	Rp. 10.000,00
5. Materai	Rp. 10.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.500.000,00
Jumlah	Rp. 3.009.000,00

(tiga juta sembilan ribu Rupiah)