



PUTUSAN

Nomor 71/PDT/2021/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rosalina, berkedudukan di Jl. Tiga No. 05 Rt. 30 Kel. Gunung Samarinda, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Muhammad Saleh, S.H.** beralamat di Jl. DR. Sutomo RT. VI/17 (RT. 29 No. 20) Kel. Karang Rejo Kec. Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2019, sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. Bank OCBC NISP, Tbk. Balikpapan**, bertempat tinggal di Jl. MT. Haryono RT. 075 Kel. Gunung Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **PT. Bank OCBC NISP, Tbk.**, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Gedung OCBC NISP Tower, Jl. Prof. DR. Satrio No. 25 Jakarta, sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;
Dalam hal ini **Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II** memberikan kuasa kepada **FX. Tri Sumaryanto, S.H., M.H., J.P. Renanto Hasibuan, S.H., dan Chatarina Mundi Budi Swarsi, S.H.**, para Advokat dari **Law Offices SGS Mandiri**, beralamat di Gedung MTH Square Lantai 2 Unit 0220, Jl. MT. Haryono Kav. 10, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 807/LIT-ARM/ SK/AH/XI/2019 tanggal 8 Nopember 2019;
3. **Ngatmini**, bertempat tinggal di Jl. Kampung Timur (Jl. Satu) No. 66 RT. 057 (sekarang No. 25 RT. 13) Kel. Gunung Samarinda, Kec. Balikpapan Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Klara Yustiani Sitingjak, SH**, Advokat/Pengacara dari Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum "**Klara Yustianni Sitingjak, SH & Rekan**", beralamat di Puri Mandastana Blok Q No. 02 RT. 053 Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Oktober 2019, sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;
4. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang cq. Kantor KPKNL Balikpapan**, bertempat tinggal di Jl. Ahmad Yani No.68, Rt 01,

Halaman 1 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



Gedung Keuangan Negara Lantai 2 Balikpapan, Kelurahan. Klandasan Ilir, Kecamatan. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Hendra Saputra, dan kawan-kawan**, Pegawai Negeri Sipil pada **Kantor KPKNL Balikpapan**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-18/MK.6/WKN.13/2019 tertanggal 30 Oktober 2019, sebagai **Terbanding IV semula Tergugat IV**;

5. Kantor Kementrian Agraria Dan Tata Ruang Bpn Kota Balikpapan, bertempat tinggal di Jl. Ruhui Rahayu I, Kel. Sepinggian, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **M. Rizal Fachlevi, S.ST dan kawan-kawan**, Pegawai Negeri Sipil pada **Kantor Pertanahan Kota Balikpapan**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1128/Sku-64.71.MP.02.02/X/2019 tertanggal 31 Oktober 2019, sebagai **Terbanding V semula Tergugat V**;

6. Hengky Ribowo, S.H., bertempat tinggal di Jl. MT. Haryono No. 18, Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, sebagai **Terbanding VI semula Tergugat VI**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 71/PDT/2021/PT SMR tanggal 14 April 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 71/PDT/2021/PT SMR tanggal 14 April 2020, tentang hari dan tanggal sidang pertama;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp tanggal 20 Januari 2021 dan surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 14 Oktober 2019 dalam Register Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik rumah bersertipikat hak milik No. No.1160 atas nama Penggugat (Rosalina), tanah beserta rumah yang



terletak di Jl.Tiga No.05 RT 30, Kel Gunung samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur.

2. Bahwa Tergugat III (NGATMINI) telah meminjam sertipikat hak milik No. No.1160 atas nama Penggugat (Rosalina) dengan cara melakukan pelepasan hak jual beli melalui NOTARIS HENGKY RIBOWO. SH untuk mengajukan pinjaman kredit ke PT.BANK OCBC NISP Tbk (Tergugat I&II), untuk mendapatkan dana bagi Tergugat III (NGATMINI) dengan iming-iming /janji untuk dapat dipakai sebagai modal usaha kerjasama dengan Penggugat untuk proyek PT.PERTAMINA dan Tergugat III bersedia/menyanggupi membayar biaya cicilan kredit perbulannya apabila dana pinjaman yang diajukan cair.
3. Bahwa berhubung karena sertipikat yang akan dijaminkan ke PT.BANK OCBC , NISP,Tbk (Tergugat I&II) adalah milik Penggugat dan bukan milik Tergugat III (Ngatmini), maka dibuatkanlah surat jual beli oleh Tergugat VI (NOTARIS HENGKY RIBOWO,SH) yang hanya bersifat formalitas saja dan pihak PT.BANK OCBC NISP Tbk/ Tergugat I&II juga mengetahui hal tersebut dan selanjutnya Tergugat I & II (PT.BANK OCBC NISP, Tbk.) menyetujui pengajuan kredit yang diajukan oleh Tergugat III (Ngatmini) dan pihak NOTARIS HENGKY RIBOWO. SH (Tergugat VI) pun mengetahui permasalahan ini.
4. Bahwa setelah Tergugat III (Ngatmini) memperoleh dana dari PT.BANK OCBC NISP,Tbk. (Tergugat I&II) sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan alasan untuk keperluan pekerjaan proyek di PT.PERTAMINA dengan janji kerja sama dengan Penggugat dan akan membayar angsuran dan pelunasannya pada PT.BANK OCBC NISP,Tbk. (Tergugat I&II), tetapi Tergugat III (Ngatmini) tidak pernah melakukan pembayaran cicilan kredit ke PT. BANK OCBC NISP,Tbk. (Tergugat I &II) sehingga Penggugat sangat dirugikan.
5. Bahwa Tergugat III (Ngatmini) setelah memperoleh dana dari PT.BANK OCBC NISPJbk (Tergugat I&II) , mulai sejak awal/pembayaran angsuran pertama, Tergugat III (Ngatmini) tidak pernah melakukan angsuran pembayaran cicilan kredit pada PT. BANK OCBC NISPJbk (Tergugat I&II) , sehingga dari pihak PT.BANK OCBC NISPJbk menghubungi Penggugat (Rosalina) untuk membayar angsuran cicilan kredit Tergugat III (Ngatmini).
6. Bahwa karena pekerjaan yang dijanjikan oleh Tergugat III (Ngatmini) kepada Penggugat (Rosalina) sampai saat ini tidak ada, seperti yang dijanjikan oleh Tergugat III (Ngatmini) dan juga Tergugat III belum pernah membayar cicilan ke PT.BANK OCBC NISPJbk sehingga penggugat kesulitan untuk membayar angsuran cicilan kredit kepada PT.BANK OCBC

Halaman 3 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



NISPJbk (Tergugat I&II) dan jaminan sertipikat milik Penggugat akan dilelang oleh Tergugat IV (KANTOR KPKNL Balikpapan) sehingga Penggugat sangat dirugikan.

7. Bahwa hingga sampai saat ini Tergugat III (Ngatmini) belum juga menyelesaikan dana Penggugat yang telah diambilnya sebesar Rp. 2.500.000.000,-(Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) sehingga Pengugat sangat dirugikan, maka dengan sangat terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Balikpapan, supaya mendapatkan kepastian hukum dan kepastian pembayaran dari Tergugat III (Ngatmini) dan agar PT.BANK OCBC NISP,Tbk.(Tergugat I & II) untuk mengembalikan sertipikat hak milik Penggugat No.1160 dan Tergugat IV mengangkat atau mencabut lelang atas sertipikat hak milik Penggugat No.1160 atas nama Penggugat, Rumah dan tanah perwatasannya yang terletak di Jl.Tiga No.05 RT 30, Kel Gunung samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara.
8. Bahwa perbuatan Tergugat III (Ngatmini) yang telah memakai dana milik penggugat yang telah dicairkan/dikeluarkan oleh PT. BANK OCBC NISP,Tbk sebesar Rp. 2.500.000.000,-(Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) dan uang tersebut dipergunakan oleh Tergugat III (Ngatmini) dengan janji Tergugat III (Ngatmini) akan membayar cicilan /angsuran perbulannya kepada PT.BANK OCBC NISP, Tbk. (Tergugat I & II) sedangkan sampai saat ini Tergugat III (Ngatmini) tidak pernah membayar kepada Penggugat ataupun membayar angsuran cicilan kredit kepada PT.BANK OCBC NISP, Tbk. (Tergugat I&II) dan tidak pula menepati janji-janjinya untuk memberikan proyek pekerjaan di PT.PERTAMINA kepada Penggugat sampai saat ini, sehingga merugikan Penggugat dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (Onrech Matige Daad) sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata dengan segala akibat hukumnya dari padanya dan sertipikat hak milik Penggugat dilelang oleh Tergugat Tergugat IV sehingga Penggugat sangat dirugikan baik secara formil maupun secara materil.
9. Bahwa rumusan perbuatan melawan hukum diatur pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, “ seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain dan pengertian Perbuatan Melawan hukum (Onrech Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup, kebiasaan dimasyarakat pada umumnya yang termasuk dalam perkara ini.
Bahwa Tergugat I, II dan Tergugat IV telah melelang sertipikat milik Penggugat tanpa memberitahukan/pemberitahuan lelang kepada



Penggugat, sehingga dengan lelang tersebut sangat merugikan Peggugat sebagai pemilik sertipikat hak milik No.1160 atas nama Peggugat, Rumah dan tanah perbatasannya yang terletak di Jl.Tiga No.05 RT 30, Kel Gunung samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara , sehingga perbuatan Tergugat 1,11 dan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak Peggugat.

10. Bahwa Tergugat V (Kantor Badan Pertanahan kota Balikpapan) telah ikut serta merekomendasikan pelelangan sertipikat milik Peggugat (Rosalina) yang dijaminan untuk atas nama Tergugat III (Ngatmini) tanpa pemberitahuan kepada Peggugat sebagai pemilik sertipikat dan Tergugat V telah menerbitkan SKT/SKPT untuk keperluan lelang, sehingga Peggugat sangat dirugikan baik secara moriil maupun materiil dan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak.
11. Bahwa Tergugat VI (NOTARIS HENGKY RIBOWO SH) telah menandatangani transaksi jual beli antara Peggugat (Rosalina) dengan Tergugat III (Ngatmini) yang sebelumnya Tergugat VI (NOTARIS HENGKY RIBOWO SH) mengetahui bahwa transaksi tersebut akan dipergunakan hanya sebagai formalitas saja untuk pengajuan kredit ke PT.BANK OCBC NISP, Tbk. sehingga perikatan jual beli antara Peggugat (Rosalina) dengan Tergugat III (Ngatmini) yang diproses dan ditandatangani oleh Tergugat VI adalah cacat hukum.
12. Bahwa untuk menjamin terlaksananya tuntutan Peggugat serta agar tanah obyek sengketa tidak beralih kepada pihak lain, sehingga gugatan yang diajukan oleh Peggugat menjadi tidak sia-sia, maka beralasan kiranya apabila Peggugat memohon agar Pengadilan Negeri Balikpapan untuk menyatakan bahwa rumah dan tanah bersertipikat hak milik No.1160 atas nama Rosalina/ Peggugat, Rumah yang terletak di Jl.Tiga No.05 RT 30, Kel Gunung samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara dinyatakan dalam satu Quo dan sertipikat tersebut dalam pengawasan Peggugat sepenuhnya.
13. Bahwa selanjutnya untuk menjamin kepastian pembayaran dari Tergugat III (NGATMINI) kepada Peggugat, maka Peggugat menuntut Tergugat III (NGATMINI) untuk menyerahkan satu unit mobil Tergugat III dengan Nomor Polisi KT.6376 LZ dan rumah beserta tanah perbatasannya dan surat kepemilikannya yang terletak di Jl. Kampung Timur(Jl.Satu) RT.57 NO.66 (sekarang RT.13,No.25) Kelurahan Gunung Samarinda, kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur untuk menyerahkan Kepada PT.BANK OCBC NISP,Tbk (Tergugat I & II) sebagai penganntian jaminan kredit oleh Tergugat III (Ngatmini).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan atau menyerahkan kepada Penggugat sebagai kompensasi ganti kerugian atas uang kredit yang telah diterima oleh Tergugat III (Ngatmini) dari (PT.BANK OCBC NISP,Tbk)Tergugat I & II atas Rumah dan sertipikat hak milik No. 1160 atas nama Rosalina (Penggugat) yang telah dijadikan jaminan/agunan oleh Tergugat III (Ngatmini).

14. Bahwa untuk menjamin kepastian pembayaran Tergugat III (NGATMINI) kepada Penggugat dan dikhawatirkan Tergugat III (NGATMINI) akan mengalihkan mobil Tergugat III dengan Nomor Polisi KT.6376 LZ dan rumah beserta tanah perbatasannya dan surat kepemilikannya yang terletak di JL. Satu (Kampung Timur) RT.57 NO.66 (Sekarang RT. 13 No.25), Kelurahan Gunung Samarinda, kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur kepada pihak lain untuk menghindari tanggung jawabnya , maka mohon kepada Majelis Hakim untuk menyita Aset Tergugat III (NGATMINI) berupa mobil Tergugat III dengan Nomor Polisi KT.6376 LZ dan rumah beserta tanah perbatasannya dan surat kepemilikannya yang terletak di JL.Satu (Kampung Timur) RT.57 NO.66 (Sekarang RT.13, No.25), Kelurahan Gunung Samarinda, kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur.
15. Bahwa untuk menghindari kerugian yang terus menerus dengan ini mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (UITVOOR BAOR BIJVORRAT) walaupun ada upaya vreset, banding, kasasi maupun peninjauan kembali dari Para Tergugat.

MAKA:

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah Penggugat uraikan tersebut diatas, mohon supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melawan hak.
3. Menghukum Tergugat III (Ngatmini) untuk membayar kepada Tergugat I & II (PT.BANK OCBC NISP,Tbk) utang pokok sebesar Rp. 2.500.000.000,-(Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) beserta bunga atas uang yang telah diterima dari Tergugat 1 dan Tergugat II (PT.BANK OCBC NISP,Tbk).
4. Menghukum Tergugat I & II (PT.BANK OCBC NISP, Tbk.) dan Tergugat IV (KANTOR KPKNL/KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG) untuk mencabut, mengangkat lelang eksekusi atas rumah dan tanah bersertipikat hak milik No.1160 atas nama Penggugat, Rumah yang terletak di Jl.Tiga No.05 RT 30, Kel Gunung samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara.

Halaman 6 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa transaksi jual beli yang dibuat dan ditandatangani di NOTARIS HENCKY RIBOWO (Tergugat VI) adalah cacat hukum.
6. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga yang menguasai dan yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya untuk menyerahkan sertifikat hak milik No.1160 atas nama Rosalina kepada Penggugat.
7. Menghukum Tergugat III (NGATMINI) untuk menyerahkan mobil Tergugat III dengan Nomor Polisi KT.6376 LZ dan rumah beserta tanah perbatasannya dan surat kepemilikannya yang terletak di Jl.Kampung Timur (Jl.satu) RT.57 NO.66 (Sekarang RT. 13 No.25), Kelurahan Gunung Samarinda, kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur kepada PT.BANK OCBC NISP Tbk .(Tergugat I & II) sebagai penggantian jaminan /agunan kredit atas sertifikat hak milik No.1160 atas nama Rosalina.
8. Dan atau Menghukum Tergugat III (Ngatmini) menyerahkan kepada Penggugat mobil Tergugat III dengan Nomor Polisi KT.6376 LZ dan rumah beserta tanah perbatasannya dan surat kepemilikannya yang terletak di Jl.Kampung Timur (Jl.Satu) RT.57 NO.66 (Sekarang RT. 13 No.25), Kelurahan Gunung Samarinda, kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, sebagai kompensasi /ganti rugi atas sertifikat hak milik Penggugat No.1160 atas nama Rosalina yang telah dijadikan jaminan /agunan kredit oleh Tergugat III (Ngatmini).
9. Menghukum Tergugat I & II (PT.BANK OCBC NISP,Tbk.) menyerahkan rumah beserta sertifikat hak milik No.1160 atas nama Rosalina , dan atau siapapun yang menguasai, memperoleh hak atau kuasa daripadanya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan aman dan bebas dari tuntutan apapun.
10. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam pelaksanaan putusan perkara ini.

SUBSIDAIR:

Dan atau; Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang terasa adil dan bijak berdasarkan hukum dan keadilan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II memberikan eksepsi dan jawabannya tertanggal 23 Januari 2020, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Tuntutan Hak Yang Diajukan Oleh Penggugat Untuk Menghukum Tergugat I, II dan IV Untuk Mencabut, Mengangkat Lelang Eksekusi atas Rumah dan

Halaman 7 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1160 atas nama Penggugat Dalam Bentuk “Gugatan” Adalah Keliru, Seharusnya Dalam Bentuk “Perlawanan”

1. Bahwa keberatan Penggugat adalah sehubungan dengan adanya **pelelangan** yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan perantaraan Tergugat IV terhadap rumah dan tanah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik (**SHM**) No. 1160/Gn. Samarinda, yang menurut Para Penggugat dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, sehingga lelang tersebut sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik, karenanya perbuatan Tergugat I, II dan IV merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak Penggugat. Dengan demikian Penggugat menganggap beralasan mengajukan gugatan *a quo* terhadap Para Tergugat;

In casu jelaslah bahwa yang digugat oleh Penggugat dalam perkara ini adalah proses dan pelaksanaan lelang atas SHM No. 1160/Gn. Samarinda milik Penggugat, sebagaimana diuraikan dalam posita point 6, 7, 8, 9 dan 10 serta petitum point 4 yang pada pokoknya menuntut “menghukum Tergugat I, II dan IV untuk mencabut, mengangkat lelang eksekusi atas rumah dan tanah SHM No. 1160/Gn. Samarinda atas nama Penggugat”;

2. M. YAHYA HARAHAHAP, S.H., dalam bukunya “**Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata**”, Penerbit PT. Gramedia – Jakarta, 1991, halaman 290, menyatakan “salah satu syarat agar perlawanan dapat diperhatikan dan dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, perlawanan harus diajukan “**sebelum**” eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, sudah jelas tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi. Lagipula menurut yurisprudensi pun, seperti yang dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, yang menegaskan tentang formalitas pengajuan “perlawanan” terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan, kalau lelang sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui “**gugatan**”;

3. Bahwa lelang atas SHM No. 1160/Gn. Samarinda (“**Obyek Lelang**”), yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan perantaraan Tergugat IV, ternyata dalam pelaksanaannya Obyek Lelang tersebut **belum/tidak terjual**, karena tidak ada yang mengajukan penawaran, sehingga menurut hukum lelang *a quo* “**belum selesai dijalankan**”;

4. Dengan demikian tuntutan hak yang diajukan oleh Penggugat dalam bentuk gugatan adalah **keliru (tidak tepat)**, oleh karena ternyata lelang tersebut “**belum selesai dijalankan**”, seharusnya dalam bentuk “**perlawanan atas**



lelang”, dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Petitim/Tuntutan Tidak Jelas

1. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., sebagaimana diuraikan dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara perdata Indonesia”, Penerbit Liberty 1993-Yogyakarta, halaman 41, menyatakan bahwa “*petitum atau tuntutan ialah apa yang oleh penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh hakim. Jadi petitum itu akan mendapatkan jawabannya didalam dictum atau amar putusan. Maka oleh karena itu penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (:Pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut*”;
2. Bahwa *in casu* Penggugat telah merumuskan *petitum/tuntutan* point 5 secara **tidak jelas**, yaitu: “*Menyatakan bahwa transaksi jual beli yang dibuat dan ditandatangani di Notaris Hengky Ribowo (Tergugat VI) adalah cacat hukum*”;
3. Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan melalui **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan **akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”)** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide*: Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
4. Dengan demikian Penggugat seharusnya merumuskan jual beli tersebut secara jelas, tidak cukup hanya menyebutkan “*transaksi jual beli yang dibuat dan ditandatangani di Notaris Hengky Ribowo (Tergugat VI) adalah cacat hukum*”, tetapi harus disebutkan nomor dan tahun serta tanggal Akta Jual Beli *a quo* dibuat dan ditandatangani dihadapan HANGKY RIBOWO, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kota Balikpapan;
5. Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa *petitum/tuntutan* point 5 **tidak jelas**, karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*vide*: *Putusan Mahkamah Agung tanggal 18 Desember 1975 No. 582 K/sip/1973*);

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 dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam



gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II;

3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita point 1, yang pada pokoknya menyatakan "*Penggugat adalah sebagai pemilik rumah Sertipikat Hak Milik No. 1160 atas nama Penggugat (Rosalina), yang terletak di Jl. Tiga No. 05 RT 30, Kel. Gunung Samarinda, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan*", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

a) Berdasarkan tanda bukti hak Sertipikat Hak Milik ("**SHM**") No. 1160/Gn. Samarinda yang diterbitkan oleh kepala Kantor Agraria Balikpapan tertanggal 21-3-1986, pada *Lembar Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertipikat, Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya*, jelaslah bahwa Nama Pemegang Hak **ROSALINA** telah **dicoret**, dan selanjutnya telah dibaliknama menjadi atas nama **NGATMINI**, yang diperolehnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 50/2017 tanggal 18 Januari 2017, yang dibuat oleh HANGKY RIBOWO, S.H., PPAT Kota Balikpapan;

b) Bahwa menurut hukum Akta Jual Beli ("**AJB**") Nomor: 50/2017 tanggal 18 Januari 2017, yang dibuat dihadapan HANGKY RIBOWO, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ("**PPAT**") dengan daerah kerja Kota Balikpapan, adalah **akta otentik** yang berdasarkan Pasal 165 HIR merupakan **bukti yang sempurna**;

c) Dengan demikian Tanah dan Bangunan sebagaimana SHM No. 1160/Gn. Samarinda, terhitung sejak JUAL BELI tertanggal 18 Januari 2017 sudah bukan miliknya Penggugat ROSALINA lagi. Hal ini diperkuat dengan Nama Pemegang Hak sebelumnya yaitu atas nama ROSALINA telah **dicoret** kemudian **dibalik nama** menjadi atas nama **NGATMINI**, sehingga **alas hak** kepemilikan NGATMINI (*i.c.* Tergugat III) atas SHM No. 1160/Gn. Samarinda, yang diperolehnya berdasarkan AJB Nomor: 50/2017 tanggal 18 Januari 2017, yang dibuat dihadapan HANGKY RIBOWO, S.H. selaku PPAT dengan daerah kerja Kota Balikpapan, **telah sah dan sempurna menurut hukum**;

d) Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil posita point 1 yang pada pokoknya menyatakan "*Penggugat adalah sebagai pemilik rumah Sertipikat Hak Milik No. 1160 atas nama Penggugat (Rosalina), yang terletak di Jl. Tiga No. 05 RT 30, Kel. Gunung Samarinda, Kec. Balikpapan Utara, Kota Balikpapan*", menjadi tidak berdasar dan tidak terbukti kebenarannya, karenanya posita *a quo* haruslah DITOLAK;

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan ini tidak mempunyai kepentingan hukum yang cukup dan layak



serta tidak mempunyai dasar hukum, sehingga menurut hukum Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat dalam perkara ini (*:disqualificatoir*), karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita point 2 dan 3 yang pada pokoknya menyatakan "*Tergugat III telah meminjam SHM No. 1160 atas nama Penggugat (Rosalina) dengan cara melakukan pelepasan hak jual beli melalui Notaris Hangky Ribowo, SH, dengan dibuatkan surat jual beli yang hanya bersifat formalitas saja untuk mengajukan pinjaman kredit ke Tergugat I dan II, dimana pihak Tergugat I dan II mengetahui hal tersebut, yang selanjutnya Tergugat I dan II menyetujui pengajuan kredit yang diajukan oleh Tergugat III, demikian pula Tergugat VI mengetahui permasalahan ini*", dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut:
 - a) Bahwa dalam perkara ini Tergugat I dan II selaku Bank hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III (**NGATMINI**), dalam hal mana Tergugat III dengan persetujuan suaminya yaitu Eko Dwi Prayitno telah mengajukan permohonan kepada Tergugat I dan II untuk dapat diberikan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("**KPR**"), dan atas permohonan tersebut, Tergugat I dan II (Bank) telah setuju untuk memberikan Fasilitas KPR kepada Tergugat III (Debitur) dengan plafond kredit sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), untuk jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan, sebagaimana ternyata dari Perjanjian Kredit Nomor: 004/CL/ET/PK/II/2017 tanggal 18 Januari 2017 *juncto* Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit;
 - b) Bahwa sebelum pengajuan Fasilitas KPR tersebut disetujui oleh Tergugat I dan II, maka Tergugat I dan II selaku Kreditur/Bank telah menganalisis permodalan (*capital*) dari Debitur NGATMINI (*i.c.* Tergugat III), diantaranya modal sendiri, selanjutnya dianalisa kemampuan (*capacity*) untuk membayar kembali hutangnya dikaitkan dengan penghasilan/pendapatan Debitur, juga dikaitkan dengan kewajiban lainnya terhadap pihak ketiga;
 - c) Berdasarkan hasil analisa tersebut, dan juga mendasarkan pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada Tergugat I dan II, aspek hukum dan ketersediaan dana, maka Tergugat I dan II memutuskan untuk memberikan fasilitas KPR kepada Tergugat III, karena dianggap layak;



- d) Bahwa sebagai jaminan atas Fasilitas KPR, Tergugat III selaku Debitur telah memberikan beberapa jaminan kepada Tergugat I dan II, yaitu: sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana SHM No. 1160/Gn. Samarinda, seluas 538 M2, yang terletak di Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, setempat dikenal dengan Jalan Strat III, terdaftar atas nama **NGATMINI** (*i.c.* Tergugat III);
- e) Bahwa dasar pertimbangan Tergugat I dan II bersedia menerima SHM No. 1160/Gn. Samarinda **sebagai jaminan** atas Fasilitas KPR yang diberikan kepada Tergugat III, adalah sebagai berikut:
- SHM No. 1160/Gn. Samarinda sebagai jaminan terbukti diberikan sendiri oleh pemiliknya, yaitu NGATMINI (*i.c.* Tergugat III) dengan persetujuan suaminya yaitu EKO DWI PRAYITNO, yang diperolehnya berdasarkan AJB Nomor: 50/2017 tanggal 18 Januari 2017, yang dibuat dihadapan HANGKY RIBOWO, S.H. selaku PPAT dengan daerah kerja Kota Balikpapan;
 - Berdasarkan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan serta pengecekan di lapangan tidak ditemukan adanya permasalahan hukum atas jaminan SHM No. 1160/Gn. Samarinda;
 - Menurut hukum AJB Nomor: 50/2017 tanggal 18 Januari 2017, yang dibuat dihadapan HANGKY RIBOWO, S.H. selaku PPAT dengan daerah kerja Kota Balikpapan adalah **akta otentik**, yang berdasarkan Pasal 165 HIR merupakan **bukti yang sempurna**, sehingga AJB *a quo* SAH dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, karenanya alas hak kepemilikan Tergugat III atas SHM No. 1160/Gn. Samarinda telah **sah dan sempurna secara hukum**;
- f) Bahwa untuk menjamin pelunasan kewajiban Tergugat III selaku Debitur kepada Tergugat I dan II selaku Bank, maka Tergugat III selaku pemilik jaminan telah memberikan Surat Kuasa Khusus kepada Tergugat II untuk membebaskan Hak Tanggungan atas SHM No. 1160/Gn. Samarinda, sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("**SKMHT**") Nomor: 51/2017 tanggal 18 Januari 2017, yang dibuat dihadapan HANGKY RIBOWO, S.H. selaku PPAT dengan daerah kerja Kota Balikpapan;
- g) Selanjutnya berdasarkan SKMHT *a quo*, maka guna menjamin pelunasan piutangnya, Tergugat II selaku Penerima Kuasa telah membebani SHM No. 1160/Gn. Samarinda dengan **Hak Tanggungan**, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 0936/2017 tanggal 30 Maret 2017, yang diterbitkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan (“**APHT**”) No. 275/2017 tanggal 13 Maret 2017, yang dibuat dihadapan HANGKY RIBOWO, S.H. selaku PPAT dengan daerah kerja Kota Balikpapan;

h) Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, TERBUKTI bahwa:

- *Proses mulai dari pemberian Fasilitas KPR hingga ditandatanganinya Perjanjian Kredit Nomor: 004/CL/ET/PK/II/2017 tanggal 18 Januari 2017 juncto Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit, telah memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya **sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang** bagi Tergugat III selaku Debitur dan Tergugat I dan II selaku Bank (*vide*: **Pasal 1320 jo Pasal 1337 jo Pasal 1338 KUH Perdata**), sehingga secara hukum para pihak terikat dengan isi Perjanjian Kredit *a quo*;*

- Pemberian SHM No. 1160/Gn. Samarinda sebagai **jaminan** telah **sah secara hukum**, karena diberikan sendiri oleh pemiliknya, yaitu Tergugat III;

- Bahwa pembebanan atau Pemberian **Hak Tanggungan** atas jaminan SHM No. 1160/Gn. Samarinda telah **sah secara hukum**, karena selama proses mulai dari pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Kredit hingga diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama, tidak ditemukan adanya permasalahan hukum, seperti tidak sedang dalam penyitaan pengadilan, sengketa ataupun pemblokiran. Selain itu ternyata pula yang memberikannya adalah pemilik Obyek Hak Tanggungan sendiri, yaitu Tergugat III, dengan tidak ada penyangkalan dari Tergugat III, seperti adanya paksaan, kekeliruan, kekhilafan dan pemalsuan serta penipuan dalam pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Kredit dan SKMHT serta APHT;

i) Oleh karenanya Tergugat I dan II telah menerapkan “**prinsip kehati-hatian**” dalam pemberian Fasilitas KPR kepada Tergugat III serta dalam penerimaan SHM No. 1160/Gn. Samarinda sebagai jaminan dan Obyek Hak Tanggungan, dan karenanya Tergugat II adalah Kreditur yang beritikad baik, sehingga patut mendapat perlindungan hukum;

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012 *jo* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 2014 telah secara tegas mengatur: “*Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak*”;

Halaman 13 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



- j) Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Tergugat I dan II sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, *in casu* Penggugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III. Hal ini terbukti dengan proses mulai dari pemberian Fasilitas KPR dengan jaminan kredit atau Obyek Hak Tanggungan SHM No. 1160/Gn. Samarinda, hingga terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan, sama sekali **TIDAK ADA** kaitannya dengan Penggugat. Sehingga dalam perkara gugatan ini Tergugat I dan II haruslah dikeluarkan dalam kedudukannya sebagai Tergugat, dan segala tuntutan yang diajukan kepada Tergugat I dan II haruslah DITOLAK;
- k) Oleh karena itu jelaslah bahwa dalil posita point 2 dan 3 yang pada pokoknya menyatakan "*Tergugat III telah meminjam SHM No. 1160 atas nama Penggugat (Rosalina) dengan cara melakukan pelepasan hak jual beli melalui Notaris Hangky Ribowo, SH, dengan dibuatkan surat jual beli yang hanya bersifat formalitas saja untuk mengajukan pinjaman kredit ke Tergugat I dan II, dimana pihak Tergugat I dan II mengetahui hal tersebut, yang selanjutnya Tergugat I dan II menyetujui pengajuan kredit yang diajukan oleh Tergugat III, demikian pula Tergugat VI mengetahui permasalahan ini*", sama sekali tidak berdasarkan hukum dan tidak terbukti kebenarannya, karenanya posita *a quo* haruslah DITOLAK;
5. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka petitum point 6 dan 9 yang pada pokoknya menuntut "*menghukum Tergugat I dan II untuk menyerahkan SHM No. 1160/Gn. Samarinda kepada Penggugat*", menjadi tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, sehingga petitum *a quo* haruslah DITOLAK, dengan pertimbangan bahwa tindakan Tergugat I dan II dalam pemberian Fasilitas KPR kepada Tergugat III selaku Debitur dan penerimaan SHM No. 1160/Gn. Samarinda sebagai jaminan dan Obyek Hak Tanggungan **telah sah secara hukum**;
6. Bahwa memang benar atas Fasilitas KPR yang diterimanya, Tergugat III selaku Debitur telah melalaikan kewajibannya untuk membayar angsuran sebagaimana diwajibkan berdasarkan Perjanjian Kredit, dan atas kelalaian Tergugat III tersebut, maka Tergugat II telah memberikan peringatan kepada Tergugat III untuk segera menyelesaikan kewajiban angsurannya yang terutang/tertunggak tersebut melalui Surat Peringatan I, II dan III, namun kenyataannya tidak ada itikad baik dari Tergugat III untuk menyelesaikan kewajibannya;
- Dengan demikian terbukti Tergugat III selaku Debitur telah **wanprestasi/cidera janji**, dan karenanya tindakan Tergugat II yang



menuntut kepada Tergugat III untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang terutang, sebagaimana dimaksud dalam Surat Peringatan I, II dan III adalah merupakan tindakan yang sah secara hukum;

7. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak dalil posita point 9 dan petitum point 4 yang pada pokoknya menyatakan "*Tergugat I, II dan IV telah melelang sertipikat milik Penggugat tanpa pemberitahuan lelang kepada Penggugat, sehingga lelang tersebut merugikan Penggugat sebagai pemilik SHM No. 1160 atas nama Penggugat, karenanya perbuatan Tergugat I, II dan IV adalah merupakan perbuatan melawan -hukum dan melawan hak Penggugat; untuk itu menghukum Tergugat I, II dan IV untuk mencabut, mengangkat lelang eksekusi*", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

a) Bahwa atas dasar wanprestasi dari Tergugat III selaku Debitur, maka Tergugat II selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan SHM No. 1160/Gn. Samarinda, pada tanggal 31 Juli 2018 telah mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Balikpapan (*i.c.* Tergugat IV);

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";

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*";

Pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 ("**PMK 27/2016**") tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan "*Lelang Eksekusi terdiri dari:*

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

c) Bahwa sesuai **Pasal 6 UUHT** *jo* **Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT**, maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh **Undang-Undang** (*ex lege*)



kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji;

Dengan demikian Undang-Undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun. Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan benda jaminan secara langsung dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa perlu persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat eksekusi dari pengadilan (**PARATE EKSEKUSI**);

Berdasarkan ketentuan **Pasal 6 jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a)** UUHT, maka jelaslah tindakan Tergugat II melakukan pelelangan atas jaminan kredit Tergugat III yaitu SHM No. 1160/Gn. Samarinda yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, adalah **SAH menurut hukum**, karena dilakukan atas dasar wanprestasi dari Tergugat III selaku Debitur, dan sesuai Pasal 6 UUHT Tergugat II selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual benda jaminan kredit Tergugat III melalui pelelangan guna mengambil pelunasan piutangnya, tanpa perlu adanya fiat eksekusi dari pengadilan atau persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan (Tergugat III);

- d) Bahwa selanjutnya oleh karena dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka Tergugat IV telah menetapkan hari dan tanggal lelang, yakni pada tanggal 25 Oktober 2018;

Berdasarkan penetapan hari dan tanggal lelang *a quo*, maka Tergugat II selaku Penjual telah melakukan Pengumuman Lelang sebanyak 2 (dua) kali, yaitu: Pengumuman Pertama pada tanggal 26 September 2018 melalui Selebaran dan Pengumuman Kedua pada tanggal 11 Oktober 2018 melalui Surat Kabar Harian "Tribun Kaltim", demikian juga pelelangan ini telah diberitahukan kepada Tergugat III selaku Debitur. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, Obyek Lelang SHM No. 1160/Gn. Samarinda **belum/tidak terjual** pada pelelangan tersebut, karena tidak ada yang mengajukan penawaran;

- e) Sehubungan dengan Obyek Lelang belum terjual, maka Tergugat II selaku penjual telah mengajukan permohonan lelang kembali kepada Tergugat IV, dan oleh Tergugat IV ditetapkan pelaksanaannya pada tanggal 19 Maret 2019. Selanjutnya pelelangan ini telah diumumkan oleh Tergugat II melalui Pengumuman Tempel/Selebaran pada tanggal



18 Februari 2019 sebagai Pengumuman Pertama, dan melalui Surat Kabar Harian "Kaltim Pos" pada tanggal 5 Maret 2019 sebagai Pengumuman Kedua. Demikian pula pelelangan ini telah diberitahukan kepada Tergugat III selaku Debitur. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, Obyek Lelang SHM No. 1160/Gn. Samarinda **belum/tidak terjual** pada pelelangan tersebut, karena tidak ada yang mengajukan penawaran;

- f) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa tindakan Tergugat II melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan SHM No. 1160/Gn. Samarinda dengan perantaraan Tergugat IV, **telah sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Penggugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I, II dan IV, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;**

Oleh karenanya lelang tersebut telah memenuhi prosedur dan persyaratan serta ketentuan hukum yang berlaku atau undang-undang, sehingga lelang *a quo* SAH dan **patut dipertahankan;**

Sehingga jelaslah tindakan Tergugat II dan IV melakukan lelang *a quo* **tidak merupakan perbuatan melawan hukum**, 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, II dan VI telah melakukan perbuatan melawan hukum*";

- g) Dengan demikian dalil posita point 9 dan petitum point 4 yang pada pokoknya menyatakan "*Tergugat I, II dan IV telah melelang sertipikat milik Penggugat tanpa pemberitahuan lelang kepada Penggugat, sehingga lelang tersebut merugikan Penggugat sebagai pemilik SHM No. 1160 atas nama Penggugat, karenanya perbuatan Tergugat I, II dan IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak Penggugat; untuk itu menghukum Tergugat I, II dan IV untuk mencabut, mengangkat lelang eksekusi*", sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya posita dan petitum *a quo* haruslah **DITOLAK;**

8. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak dalil posita point 11 dan petitum point 5, yang pada pokoknya menyatakan "*bahwa Tergugat VI telah menandatangani transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III hanya sebagai formalitas saja untuk pengajuan kredit ke PT. Bank OCBC NISP Tbk. sehingga perikatan jual beli tersebut cacat hukum, karenanya transaksi jual beli yang dibuat dan ditandatangani di Notaris Hangky*



Ribowo, SH (Tergugat VI) adalah CACAT HUKUM”, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan melalui **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan **akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”)** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide*: Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
 - b) Bahwa menurut hukum AJB Nomor: 50/2017 tanggal 18 Januari 2017, yang dibuat dihadapan HANGKY RIBOWO, S.H. selaku PPAT dengan daerah kerja Kota Balikpapan, adalah **akta otentik** yang berdasarkan Pasal 165 HIR merupakan **bukti yang sempurna**, dan karenanya AJB *a quo* SAH dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
 - c) Bahwa selain itu, AJB *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang sahnya perjanjian dan Pasal 1338 KUH Perdata mengenai akibat persetujuan, yaitu berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat selaku penjual dan Tergugat III selaku pembeli, atas obyek jual beli SHM No. 1160/Gn. Samarinda, yang mana jual beli *a quo* tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;
 - d) Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil posita point 11 dan petitum point 5, yang pada pokoknya menyatakan *“bahwa Tergugat VI telah menandatangani transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III hanya sebagai formalitas saja untuk pengajuan kredit ke PT. Bank OCBC NISP Tbk. sehingga perikatan jual beli tersebut cacat hukum, karenanya transaksi jual beli yang dibuat dan ditandatangani di Notaris Hangky Ribowo, SH (Tergugat VI) adalah CACAT HUKUM*”, menjadi tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya posita dan petitum *a quo* haruslah DITOLAK;
9. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak dalil posita point 12 tentang *“SHM No. 1160 dalam status quo”*, dengan pertimbangan bahwa posita *a quo* sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;
10. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding III semula Tergugat III memberikan eksepsi dan jawabannya tertanggal 30 Januari 2020, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat III menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat III;

2. **Dasar Hukum Dalil Gugatan Penggugat Tidak Jelas**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada Posita atau Fundamentum Petendi tidak menjelaskan dasar hukum (Rechts Grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil;

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya angka 1 halaman 2 menyebutkan Penggugat adalah sebagai pemilik rumah bersertifikat hak milik No. 1160 atas nama Penggugat (Rosalina), tanah seluas 538 M² beserta bangunan rumah yang terletak di Jalan Tiga No. 05 RT. 30 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan, ***tetapi Penggugat lupa bahwa kepemilikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1160/Kelurahan Gunung Samarinda telah berganti menjadi nama Tergugat III sejak Penggugat menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 50/2017 tertanggal 18 Januari 2017 yang dibuat dan ditandatangani secara sadar dan sehat oleh Penggugat sendiri dan memperoleh persetujuan suami Penggugat yang bernama JAKKON SITOMPUL dihadapan Notaris & PPAT Hangky Ribowo, SH.;***

Karena tidak jelas dasar hukum dalil gugatan serta obyek gugatan Penggugat, sehingga terkesan dalil Penggugat dalam gugatannya hanya asal-asalan saja. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (**Obscure Libel**) sehingga tidak memenuhi syarat formalitas gugatan,

Halaman 19 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



maka gugatan Penggugat selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**niet ontvankelijk verklaard**);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang Tergugat kemukakan pada bagian Eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan obyek perkara;
4. Bahwa berdasarkan hal yang telah Tergugat III kemukakan diatas maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan pada kenyataan yang sebenarnya dan mengada-ada saja, sedangkan yang dipermasalahkan Penggugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)**. Penggugat tidak mampu menunjukkan secara hukum mana perbuatan Tergugat III yang dinyatakan sebagai melawan hukum. Oleh karena itu tidak benar dalil Penggugat yang mendalilkan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena yang sebenarnya terjadi adalah Penggugat telah menjual tanah seluas 538 M² berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Tiga No. 05 RT. 30 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1160/kelurahan Gunung Samarinda dan Penggugat juga telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 50/2017 tertanggal 18 Januari 2017 yang dibuat dan ditandatangani secara sadar dan sehat oleh Penggugat sendiri dan memperoleh persetujuan suami Penggugat yang bernama JAKKON SITOMPUL dihadapan Notaris & PPAT Hangky Ribowo, SH;
5. Bahwa berdasarkan semua hal yang telah Tergugat III uraikan diatas maka teranglah bahwa tidak ada hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat III, sebaliknya Penggugat secara melawan hukum telah menguasai, menempati serta menduduki tanah seluas 538 M² berikut bangunan rumah yang ada diatasnya karena sampai saat ini tanah berikut bangunan rumah yang ada diatasnya sehingga tidak dapat dikuasai oleh Tergugat III selaku pemilik yang sah. Oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
6. Bahwa dengan telah dibaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 1160/Kelurahan Gunung Samarinda ke atas nama Tergugat III oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan maka Tergugat III telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan menjadi surat tanda

Halaman 20 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat secara hukum;

7. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas semua dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat pada point 3 halaman 2 yang menyatakan “....., **maka dibuatkanlah surat jual beli oleh Tergugat VI (Notaris Hengky Ribowo, SH) yang hanya bersifat formalitas saja.....**”. Tergugat III menyatakan dengan tegas semua dalil itu adalah tidak benar dan hanya mengada-ada saja karena yang sebenarnya terjadi Tergugat III telah mentransferkan uang dengan total sebesar Rp. 2,500,000,000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) sesaat setelah Tergugat I & II mencairkan pinjaman kredit Tergugat III sebesar R p. 2,500,000,000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang kemudian ditransferkan seluruhnya ke rekening Penggugat di bank atas nama ROSALINDA yaitu Penggugat dan atau ke atas nama JOKKON SITOMPUL yaitu suami Penggugat sendiri pada tanggal 18 Januari 2017 dan semua bukti transferan dari Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono tersebut diminta oleh Penggugat, Tergugat III tidak tahu mengapa Penggugat meminta dan menguasai semua bukti transferan Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono tersebut;
8. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas semua dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 4 halaman 2 yang menyatakan “....., **tetapi Tergugat III (Ngatmini) tidak pernah melakukan pembayaran cicilan kredit ke PT. Bank OCBC NISP, Tbk (Tergugat I & II) sehingga Penggugat sangat dirugikan.**” Karena yang sebenarnya terjadi adalah sebagai berikut:
 1. Pada tanggal 18 Februari 2017 Tergugat III telah membayar angsuran I yang didebet langsung melalui rekening Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono dengan nomor rekening: 24081003983-6 atas nama Ngatmini (Tergugat III) sebesar Rp. 31,331,688,- (tiga puluh satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah);
 2. Pada tanggal 18 Maret 2017 Tergugat III telah membayar angsuran II yang didebet langsung melalui rekening Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono dengan nomor rekening: 24081003983-6 atas nama Ngatmini (Tergugat III) sebesar Rp. 31,331,688,- (tiga puluh satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah);
 3. Pada tanggal 18 April 2017 Tergugat III telah membayar angsuran III yang didebet langsung melalui rekening Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono dengan nomor rekening: 24081003983-6

Halaman 21 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



atas nama Ngatmini (Tergugat III) sebesar Rp. 31,331,688,- (tiga puluh satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah);

4. Pada tanggal 18 Mei 2017 Tergugat III telah membayar angsuran IV yang didebet langsung melalui rekening Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono dengan nomor rekening: 24081003983-6 atas nama Ngatmini (Tergugat III) sebesar Rp. 31,331,688,- (tiga puluh satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah);

5. Pada tanggal 18 Juni 2017 Tergugat III telah membayar angsuran V yang didebet langsung melalui rekening Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono dengan nomor rekening: 24081003983-6 atas nama Ngatmini (Tergugat III) sebesar Rp. 31,331,688,- (tiga puluh satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah);

Kemudian bulan-bulan berikutnya Tergugat III terus terusan ditagih oleh PT. Bank OCBC NISP, Tbk (Tergugat I & II) terkait dengan pinjaman Tergugat III. Karena Tergugat III tidak memperoleh manfaat atas rumah tersebut sehingga akhirnya Tergugat III pun memberitahukan pihak PT. Bank OCBC NISP, Tbk bahwa Tergugat III sudah tidak sanggup lagi membayar pinjaman kredit atas tanah seluas 538 M² berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Tiga No. 05 RT. 30 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan karena rumah tersebut masih dikuasai oleh Penggugat. Tergugat III sebagai pemilik sah juga tidak dapat menguasai rumah tersebut karena hingga sampai saat ini Penggugat masih tinggal dan menguasai rumah yang menjadi obyek sengketa;

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 5 halaman 3 adalah pernyataan yang mengada-ada karena yang sebenarnya terjadi adalah PT. Bank OCBC NISP, Tbk selaku kreditur akan yang selalu menghubungi Tergugat III sebagai debitur yaitu peminjam yang berkaitan dengan pinjaman kredit atas nama Tergugat III di PT. Bank OCBC NISP;

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 6 halaman 3 karena yang sebenarnya terjadi adalah Tergugat III tidak pernah menjanjikan proyek ataupun pekerjaan kepada Penggugat tetapi sebaliknya Penggugat yang meminta bantuan kepada Tergugat III untuk mengajari bagaimana caranya mendapatkan proyek ataupun pekerjaan di PT. Pertamina

Halaman 22 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



(Persero);

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 7 dan 8 halaman 3 karena yang sebenarnya terjadi adalah pada tanggal 18 Januari 2017 dana pinjaman sebesar Rp. 2,500,000,000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) tersebut telah cair dari Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono lalu dengan bantuan Tergugat II pada tanggal 18 Januari 2017 itu juga Tergugat III mentransferkan dana ke rekening bank atas nama ROSALINDA yaitu Penggugat dan atau ke atas nama JOKKON SITOMPUL yaitu suami Penggugat sendiri dengan rincian sebagai berikut:

1. Transfer I sebesar Rp. 1,116,000,000,- (satu milyar seratus enam belas juta rupiah);
2. Transfer II sebesar Rp. 1,384,000,000,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah);

Sehingga apabila Penggugat mengatakan Tergugat III tidak melakukan pembayaran atas tanah seluas 538 M² berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Tiga No. 05 RT. 30 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan adalah **SALAH**;

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 12 halaman 4 adalah pernyataan yang mengada-ada karena yang sebenarnya Penggugat sudah mengetahui dan sadar sepenuhnya akan hak serta tanggung jawabnya. Akan tetapi Penggugat membuat seakan-akan Penggugat yang menjadi korban padahal Penggugat secara sehat dan sadar telah datang dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 50/2017 tertanggal 18 Januari 2017 yang dibuat secara sadar dan sehat oleh Penggugat sendiri dan memperoleh persetujuan suami Penggugat yang bernama JAKKON SITOMPUL dihadapan Notaris & PPAT Hangky Ribowo, SH dan Penggugat juga telah menerima pembayaran atas tanah seluas 538 M² berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Tiga No. 05 RT. 30 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan sebesar Rp. 2,500,000,000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang ditransferkan oleh Tergugat III dari Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono;

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 13 dan 14 halaman 5, berkaitan dengan satu unit mobil dengan nomor polisi KT 6376 LZ dan rumah beserta tanah perbatasannya dan surat kepemilikannya yang terletak di Jalan Kampung Timur (Jl. Satu) RT. 57 No. 66 (sekarang RT.

Halaman 23 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



13 No. 25) Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan yang diduga Penggugat adalah milik Tergugat III akan tetapi Peggugat tidak menyebutkan siapa nama atas kepemilikan mobil dengan nomor polisi KT 6376 LZ dan rumah yang terletak di Jalan Kampung Timur (Jl. Satu) RT. 57 No. 66 (sekarang RT. 13 No. 25) Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan . **Hal ini menunjukkan ketidaktahuan Penggugat serta ketidakpastian isi gugatan dari Penggugat;**

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa mohon agar hal-hal yang termuat dalam Jawaban dan bagian Kompensi diatas dianggap terulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonpensi ini;
2. Bahwa pada awalnya Tergugat Rekonpensi ingin belajar usaha dengan mengikuti tender-tender di PT. Pertamina (Persero) seperti yang menjadi pekerjaan Penggugat Rekonpensi. Kemudian Tergugat Rekonpensi yang mempunyai inisiatif mencari dana yaitu dengan cara menjaminkan aset milik Tergugat Rekonpensi berupa tanah seluas 538 M² berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Tiga No. 05 RT. 30 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan. Tergugat Rekonpensi menyarankan dengan memakai badan usaha yang bernama PT. IRMA JAYA dimana Penggugat Rekonpensi mempunyai jabatan sebagai direktur. Lalu Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi datang menghadap pihak Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono untuk mengajukan pinjaman dengan jaminan tanah seluas 538 M² berikut bangunan rumah milik Tergugat Rekonpensi. Pada waktu itu Tergugat Rekonpensi berpesan kepada Penggugat Rekonpensi apabila nanti pihak Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono bertanya “apakah ini pinjam nama atau tidak” Penggugat Rekonpensi diminta oleh Tergugat Rekonpensi untuk menjawab “tidak ini bukan pinjam nama ya...”. Setelah proses semua berjalan dan apresial bank pun datang mengecek ke lokasi rumah akhirnya Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono menyetujui pinjaman kredit tersebut;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi beserta suami yang bernama JOKKON SITOMPUL menandatangani akta jual beli tanah perbatasan seluas 538 M² berikut bangunan rumah yang ada diatasnya yang terletak di Jalan Tiga No. 05 RT. 30 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan seharga Rp. 2,500,000,000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dihadapan Notaris & PPAT Hangky Ribowo, SH;
4. Bahwa pada tanggal 18 Januari 2017 Penggugat Rekonpensi menerima

Halaman 24 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



pencairan dana atas pinjamannya di Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono senilai Rp. 2,500,000,000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) kemudian pada hari itu juga di tanggal 18 Januari 2017 Penggugat Rekonpensi transferkan uang tersebut ke rekening bank atas nama Rosalinda dengan rincian sebagai berikut:

1. Transfer I sebesar Rp. 1,116,000,000,- (satu milyar seratus enam belas juta rupiah);
2. Transfer II sebesar Rp. 1,384,000,000,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah);
5. Bahwa setiap bulan terhitung sejak tanggal 18 Januari 2017 Penggugat Rekonpensi mempunyai tanggungan harus membayar angsuran atas pinjamannya di Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono dengan perincian sebagai berikut:

1. Pada tanggal 18 Februari 2017 Penggugat Rekonpensi membayar angsuran I sebesar Rp. 31,331,688,- (tiga puluh satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah) yang didebet langsung dari rekening nomor: 24081003983-6 atas nama Ngatmini;
2. Pada tanggal 18 Maret 2017 Penggugat Rekonpensi membayar angsuran II sebesar Rp. 31,331,688,- (tiga puluh satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah) yang didebet langsung dari rekening nomor: 24081003983-6 atas nama Ngatmini;
3. Pada tanggal 18 April 2017 Penggugat Rekonpensi membayar angsuran III sebesar Rp. 31,331,688,- (tiga puluh satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah) yang didebet langsung dari rekening nomor: 24081003983-6 atas nama Ngatmini;
4. Pada tanggal 18 Mei 2017 Penggugat Rekonpensi membayar angsuran IV sebesar Rp. 31,331,688,- (tiga puluh satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah) yang didebet langsung dari rekening nomor: 24081003983-6 atas nama Ngatmini;
5. Pada tanggal 18 Juni 2017 Penggugat Rekonpensi membayar angsuran V sebesar Rp. 31,331,688,- (tiga puluh satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah) yang didebet langsung dari rekening nomor: 24081003983-6 atas nama Ngatmini;

Bulan-bulan berikutnya Penggugat Rekonpensi terus-terusan ditagih oleh Bank OCBC NISP KC Balikpapan-MT. Haryono terkait dengan

Halaman 25 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



- pinjaman Penggugat Rekonpensi ini dan karena tidak sesuai kesepakatan, Penggugat Rekonpensi berusaha menghubungi Tergugat Rekonpensi akan tetapi Tergugat Rekonpensi malah marah-marah pada Penggugat Rekonpensi;
6. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah berusaha secara baik-baik meminta penyelesaian yang baik kepada Tergugat Rekonpensi beserta suami yang bernama JOKKON SITOMPUL agar permasalahan ini bisa diselesaikan secara kekeluargaan tetapi juga tidak ada hasilnya. Tergugat Rekonpensi sering mengancam Penggugat Rekonpensi dengan membawa pihak ketiga lainnya datang ke rumah Penggugat Rekonpensi sambil berteriak-teriak sehingga membuat Penggugat Rekonpensi beserta keluarga merasa terancam keselamatannya;
 7. Bahwa dengan perbuatan Tergugat Rekonpensi telah secara melawan hukum telah menguasai, menempati serta menduduki tanah seluas 538 M² berikut bangunan rumah yang ada diatas sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1160/kelurahan Gunung Samarinda mengakibatkan kerugian yang sangat besar terhadap Penggugat Rekonpensi baik secara materiil maupun immaterial karena sejak bulan Februari 2017 Penggugat Rekonpensi diberhentikan dari jabatannya sebagai direktur PT. Irma Jaya karena permasalahan ini dan nama baik Penggugat Rekonpensi di perbankan telah di blacklist sehingga Penggugat Rekonpensi sejak bulan Maret 2017 sampai dengan sekarang sudah tidak bekerja lagi dan Penggugat Rekonpensi juga tidak dapat lagi mengajukan pinjaman di bank sebagai modal usaha untuk memenuhi semua kebutuhan dan perekonomian keluarga yang apabila diperhitungkan sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil
 - Gaji sebagai direktur PT. IRMA JAYA setiap bulan sebesar Rp. 15,000,000,- (lima belas juta rupiah) X 35 bulan (jika Penggugat Rekonpensi bekerja sebagai direktur di PT. IRMA JAYA) = Rp. 525,000,000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - Modal usaha bisa diajukan jika nama Penggugat Rekonpensi tetap baik di perbankan sebesar Rp. 500,000,000,- (lima ratus juta rupiah);
 - Keuntungan dari modal usaha sebesar Rp. 30,000,000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun dihitung sejak Penggugat Rekonpensi di PHK tahun 2017 sampai 2020 yaitu dikali 3 tahun = Rp. 90,000,000,- (sembilan puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil

Bahwa kerugian immaterial Penggugat Rekonpensi terhadap

Halaman 26 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



perbuatan Tergugat Rekonpensi yang sering dating dan mengancam Penggugat Rekonpensi dengan membawa orang ketiga lainnya sehingga Penggugat Rekonpensi ketakutan dibawah ancaman, kehilangan waktu, pikiran, tenaga dan kesehatan atas kerugian tersebut Penggugat Rekonpensi meminta Tergugat Rekonpensi untuk membayar sebesar Rp. 1,000,000,000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar secara konsekuen;

Jadi jumlah keseluruhannya Rp. 1,145,000,000,- + Rp. 1,000,000,000,- = Rp. 2,145,000,000,- (dua milyar seratus empat puluh lima juta rupiah) yang harus dibayar secara kontan seketika;

8. Bahwa menurut pasal 1365 KUH Perdata/BW yang berbunyi "*setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut*";
9. Bahwa mengenai apa saja yang disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatige Daad**) bersama ini Penggugat Rekonpensi menunjuk mengenai penafsiran luas tentang perbuatan melawan hukum tersebut yang diikuti pula oleh Pengadilan di Indonesia telah menafsirkan dari HOGE RAAD tentang PERBUATAN MELAWAN HUKUM tersebut dalam putusan HOGE RAAD yang memberi penafsiran mengenai perbuatan melawan hukum tersebut yaitu apabila:
 - Melanggar hak orang lain atau;
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau;
 - Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau;
 - Bertentangan dengan keputusan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;
10. Bahwa untuk memperlancar putusan dalam perkara ini Penggugat Rekonpensi menuntut uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1,000,000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini;

Berdasarkan hal-hal terurai diatas, maka Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konpensi tidak memenuhi persyaratan formil;
3. Menyatakan bahwa dasar hukum dalil gugatan Penggugat Konpensi adalah kabur dan tidak jelas (**Obscure Libel**);

II. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 27 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli Nomor 50/2017 tertanggal 18 Januari 2017 yang dibuat antara Tergugat III dengan Penggugat di Notaris & PPAT Hangky Ribowo, SH adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti milik Tergugat III;
4. Menyatakan menurut hukum (Verklaard Voor Recht) bahwa **Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)** dengan segala akibat hukumnya karena telah menguasai, menempati serta menduduki tanah Tergugat III dengan sewenang-wenang sehingga mengakibatkan kerugian bagi orang lain dalam hal ini adalah Tergugat III;

III. DALAM REKONPENSIS:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti milik Penggugat Rekonpensi;
3. Menyatakan tanah perbatasan seluas 538 M² berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Tiga No. 05 RT. 30 Kelurahan Gunung Samarinda Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1160/Kelurahan Gunung Samarinda adalah **Sah milik Penggugat Rekonpensi** yang diperoleh dari Jual beli antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian secara kontan seketika yang diperhitungkan sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil sebesar Rp. 1,145,000,000,- (satu milyar seratus empat puluh lima juta rupiah)
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1,000,000,000,- (satu milyar rupiah)

Jumlah keseluruhan adalah sebesar Rp. 2,145,000,000,- (dua milyar seratus empat puluh lima juta rupiah) yang harus dibayar secara kontan seketika;

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1,000,000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorrad) walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi dari Tergugat Rekonpensi;

IV. DALAM KONPENSIS DAN REKONPENSIS

1. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara



yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Memberi putusan yang adil menurut hukum (Ex Aquo Et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding IV semula Tergugat IV memberikan eksepsi dan jawabannya tertanggal 2019, pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Gugatan Error in Persona

A. KPKNL Balikpapan Tidak Seharusnya Dimasukkan Sebagai Pihak

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan **Kantor KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Pusat Jakarta, Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun no. 10 Jakarta Pusat** cq. Kantor KPKNL Balikpapan, Jl. Ahmad Yani No. 68, Gedung Keuangan Lantai 2 Balikpapan, Kel. Klandasan Ilir, Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan cq. Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa dapat Tergugat IV jelaskan, KPKNL Balikpapan merupakan unit vertikal dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Timur dan Utara dan **bukan merupakan unit vertikal dari KPKNL Pusat Jakarta.**
3. Bahwa selain itu, sesuai ketentuan dengan **Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang pada intinya menyatakan **Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.**
4. Bahwa sesuai surat pernyataan **PT. OCBC NISP, Tbk. cq. Tergugat I & II No. 3574/LGL=ARM/TP/IX/2019** angka 1 yang menyatakan bahwa PT Bank OCBC NISP, Tbk. **bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun pidana yang mungkin timbul di kemudian hari** dan angka 6 yang menyatakan **membebaskan pejabat lelang beserta KPKNL Balikpapan dari segala tuntutan pidana maupun gugatan perdata yang timbul saat sekarang ataupun di kemudian hari.**
5. Bahwa berdasarkan angka 1 s.d. 2 di atas penggugat **telah keliru** dalam menarik pihak karena KPKNL Balikpapan **bukan** merupakan unit vertikal dari KPKNL Pusat Jakarta, melainkan **unit vertikal dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.**
6. Bahwa berdasarkan angka 3 s.d. 4 di atas, penggugat telah keliru dalam menarik pihak karena KPKNL Balikpapan **tidak seharusnya**

Halaman 29 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun pidana dan telah dinyatakan melalui surat pernyataan di atas.

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

B. Penggugat Tidak Memiliki Hak Untuk Menggugat

1. Bahwa dapat Tergugat IV jelaskan, yang memiliki hubungan hukum dalam hal ini **perjanjian utang piutang** ialah **Ngatmini** (*in casu* Tergugat III) sebagai **Debitur** dan **Bank OCBC NISP, Tbk.** (*in casu* Tergugat I & II) sebagai **Kreditur**.
2. Bahwa sesuai **Putusan Mahkamah Agung RI No. 4K/Sip/1958 Tanggal 13 Desember 1958**, yang menyatakan:
"Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa **harus ada perselisihan hukum** yang timbul dari **adanya hubungan hukum**".
3. Bahwa pada posita gugatan angka 2 halaman 2, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat III telah meminjam Sertipikat Hak Milik No. 1160 atas nama (Rosalina) dengan cara **melakukan pelepasan hak jual beli** melalui Notaris Hengky Ribowo SH.
4. Bahwa dengan menyatakan telah melakukan pelepasan hak melalui jual beli, Penggugat **sudah tidak memiliki hak** lagi atas tanah yang dijaminakan oleh Tergugat III.
5. Bahwa sesuai **Putusan Mahkamah Agung RI No. 442/K/Sip/1973 tanggal 08 Oktober 1973**, yang menyatakan:
"Gugatan dari seseorang yang **tidak berhak mengajukan gugatan** harus dinyatakan tidak bisa diterima."
6. Bahwa sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/SIP/1975 tanggal 28 Mei 1977**, yang menyatakan:
"Bila **salah satu pihak** dalam suatu perkara **tidak ada hubungan hukum** dengan objek perkara, maka gugatan **harus dinyatakan tidak diterima**."
7. Bahwa Penggugat **tidak lagi memiliki hak** atas Sertipikat Hak Milik No. 1160, maka berdasarkan angka 5 s.d. 6 di atas Penggugat seharusnya **tidak memiliki hak dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo**.
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk **menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.



Eksepsi Gugatan Obscur Libel

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya menyebutkan agunan yang menjadi Hak Tanggungan pada Tergugat yaitu berupa **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1160** atas nama **Rosalina** (*in casu* Penggugat).
2. Bahwa informasi yang Tergugat IV dapat yang termasuk dalam dokumen persyaratan permohonan lelang, Sertipikat yang dimaksud (SHM No. 1160) sudah berganti menjadi atas nama **Ngatmini** (*in casu* Tergugat III).
3. Bahwa dapat Tergugat IV jelaskan pula, informasi mengenai agunan yang menjadi Hak Tanggungan pada Tergugat III dan menjadi objek gugatan hanya sebatas bahwa objek perkara *a quo* merupakan **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1160** berupa **Rumah yang terletak di Jl. Tiga No. 05 RT 30 Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara**.
4. Bahwa sebab gugatan Penggugat ini menyangkut tanah dan bangunan, maka sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1149 K/Sip.1975 tanggal 17 April 1979**, yang menyatakan bahwa pengajuan gugatan perkara *a quo* **harus menyebutkan letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan** tersebut dengan jelas.
5. Bahwa Penggugat secara nyata **tidak sekali pun** menyebutkan tentang batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan oleh Penggugat, sehingga demi kepastian hukum sudah sepatutnya gugatan Penggugat **dinyatakan kabur, tidak jelas dan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV.
2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.

PELAKSANAAN LELANG TERHADAP OBJEK SENGKETA TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

1. Bahwa dapat Tergugat IV jelaskan, bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janjinya Tergugat III atas perjanjian antara Tergugat III dengan Tergugat I & II.
2. Bahwa pada kenyataannya Tergugat III telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajiban kreditnya kepada Tergugat I & II selaku kreditur, maka **Tergugat I & II memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, yang mengatur sebagai berikut:

Halaman 31 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



“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**”.

3. Bahwa atas tindakan wanprestasi Tergugat III, Tergugat I & II telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya melalui **Surat Peringatan Pertama No. 132/ARM-CONS-DE/SP/03/2018 tanggal 13 Maret 2018, Surat Peringatan Kedua No. 207/ARM-CONS-DE/SP/04/2018 tanggal 24 April 2018 dan Surat Peringatan Ketiga No. 387/ARM-CONS-DE/SP/7/2018 tanggal 03 Juli 2018.**

4. Bahwa selanjutnya Tergugat I & II melakukan permohonan lelang kepada Tergugat IV terhadap objek sengketa perkara *a quo*, melalui **surat Nomor: 3566/LGL-ARM/TP/IX/2019 tanggal 11 September 2019 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Internet/E-Auction serta Rekomendasi Keterangan Pendaftaran Tanah.** 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 dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.**”

5. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I & II, selanjutnya Tergugat IV 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 Tergugat IV menerbitkan **Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang No. S-880/WKN.13/KNL.01/2019 tanggal 16 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.”



7. Bahwa selanjutnya, sesuai ketentuan **Pasal 53 ayat (1) dan 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 53 ayat (1)

- (1) Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.

Pasal 54 ayat (1)

- (1) 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 dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar.

8. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (*in casu* Tergugat I & II) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali melalui **Selebaran tanggal 21 Oktober 2019** dan melalui **surat kabar harian "Kaltim Post" tanggal 05 November 2019**, sehingga pengumuman lelang terhadap objek lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum di atas.

9. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas posita gugatan angka 9 halaman 4 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melelang sertipikat milik penggugat tanpa memberitahukan/pemberitahuan kepada Penggugat.

10. Bahwa dapat Tergugat IV jelaskan, dalam dokumen yang Tergugat IV terima dari Tergugat I & II, Permohonan Penjualan melalui lelang dilakukan kepada objek milik Ngatmini (*in casu* Tergugat III) dan bukan Rosalina (*in casu* Penggugat). Untuk itu Tergugat I & II & IV **tidak memiliki kewajiban** untuk memberikan pemberitahuan kepada Penggugat, karena Perjanjian Utang Piutang dilakukan antara Tergugat I & II dengan Tergugat III.

11. Bahwa Tergugat I & II telah memberikan pemberitahuan kepada Tergugat III selaku Debitur terkait Pelaksanaan lelang Agunan Kreditnya melalui **Surat Nomor 4860/LGL-ARM/TP/X/2019 tanggal 29 Oktober 2019, Surat Nomor 4861/LGL-ARM/TP/X/2019 tanggal 29 Oktober 2019 dan Surat Nomor 4862/LGL-ARM/TP/X/2019 tanggal 29 Oktober 2019.**

12. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang objek sengketa telah dilengkapi dengan **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 2174/2019 tanggal 05 November 2019**, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (*in casu* Tergugat V), untuk keperluan lelang. Hal tersebut,



sesuai dengan **Pasal 25 ayat (1) 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 SKPT/SKT dari Kantor Pertanahan setempat.”

13. Bahwa Tergugat IV **menolak dengan tegas** petitum gugatan **angka 4 halaman 6** yang meminta KPKNL Balikpapan (*in casu* Tergugat IV) mencabut, mengangkat lelang eksekusi atas rumah dan tanah bersertipikat hak milik no. 1160 atas nama Penggugat.
14. Bahwa dapat Tergugat IV jelaskan, berdasarkan dokumen yang Tergugat IV terima, Sertipikat Hak Milik No. 1160 beratasnamakan Ngatmini (*in casu* Tergugat III)
15. Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat IV tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa **tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat IV melanggar ketentuan prosedur lelang, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang, sekaligus menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.**
16. Bahwa Tergugat IV **menolak dengan tegas** posita gugatan **angka 9 halaman 4**, yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV sangat merugikan Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak penggugat, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah **lelang eksekusi Hak Tanggungan** yang berpedoman pada **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Vendureglement dan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah **sah dan berdasarkan hukum.**
 - b. Bahwa Tergugat IV dalam hal ini melaksanakan jual secara lelang terhadap barang jaminan Para Pelawan atas permohonan Tergugat adalah **dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**
17. Bahwa Tergugat IV juga **menolak dengan tegas** posita gugatan **angka 9 halaman 4**, yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV sangat merugikan Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak penggugat, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:



- a. Bahwa selanjutnya, sesuai pendapat **Munir Fuady dalam Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, halaman 10**, yang menyatakan bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata**, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu:
- 1). Adanya suatu perbuatan;
 - 2). Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - 3). Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - 4). Adanya kerugian bagi korban;
 - 5). Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
- b. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
- 1). Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - 2). Melanggar hak subyektif orang lain;
 - 3). Melanggar kaidah tata susila;
 - 4). Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
- c. Bahwa dalam dalil-dalil Penggugat dalam gugatan, **Penggugat tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV sebagaimana diuraikan dalam jawaban Tergugat IV tersebut di atas.**
- 18. Bahwa sebab dalam dalil-dalil Penggugat dalam gugatan, Penggugat tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang meminta produk yang dikeluarkan oleh Tergugat IV tidak sah dan batal menurut hukum sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding V semula Tergugat V memberikan eksepsi dan jawabannya tertanggal 29 Januari 2020, pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa TERGUGAT V membantah dalil-dalil yang diajukan PARA PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT VI;

2. Gugatan Keliru Pihak (*Error in persona*)

2.1 Bahwa Gugatan A Quo mengandung eksepsi TERGUGAT V *Error in persona*, karena PENGGUGAT salah dalam menarik Badan Pertanahan Nasional dalam perkara A Quo.

Bahwa gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT V harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), karena mengandung cacat formil *error in persona*, berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan di bawah ini.

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan pihak yang digugat (*in casu TERGUGAT V*), dimana mengenai adanya hubungan hukum itu harus langsung dialami secara konkrit oleh PENGGUGAT dan wajib dibuktikan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya.

Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau (*grondslag an de lis*) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan : "*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak*".



Bahwa memperhatikan gugatan PENGGUGAT, diketahui bahwa pada intinya PENGGUGAT menyatakan PENGGUGAT dan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III terlibat dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai Sertipkat Hak Milik (SHM) No. 1160/Kel. Gunung Samarinda, yang tercatat semula atas nama PENGGUGAT kemudian beralih haknya melalui jual beli sesuai AJB No.50/2017 Tanggal 18 Januari 2017 kepada TERGUGAT III.

Bahwa berdasarkan Posita Gugatan PENGGUGAT angka 2.14, telah terbukti dan tidak terbantahkan faktanya, bahwa Surat Pinjaman Modal / Perjanjian Kredit **dibuat atas kesepakatan oleh dan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III**, sedangkan TERGUGAT VI tidak menjadi pihak dalam surat perjanjian penawaran kredit tersebut.

Bahwa berdasarkan Posita Gugatan PENGGUGAT angka 2, PENGGUGAT menyatakan :

“Bahwa Tergugat III (NGATMINI) telah meminjam sertipikat hak milik No.1160 atas nama Penggugat (ROSALINA) dengan cara melakukan pelepasan hak jual beli melalui NOTARIS HENGKY RIBOWO, S.H. untuk mengajukan pinjaman kredit ke PT. BANK OCBC NISP Tbk (Tergugat I&II), untuk mendapatkan dana bagi Tergugat III (NGATMINI) dengan iming-iming / janji untuk dapat dipakai sebagai modal usaha kerjasama dengan Penggugat untuk proyek PT.PERTAMINA dan Tergugat III bersedia/menyanggupi membayar biaya cicilan kredit perbulannya apabila dana pinjaman yang diajukan cair.”

Berdasarkan hal tersebut diatas, telah terbukti dan tidak terbantahkan faktanya, Bahwa PENGGUGAT juga mendapatkan dan menikmati Dana Pencairan Kredit tersebut untuk modal usaha proyek PT. PERTAMINA.

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, terbukti Surat Perjanjian Kredit hanya mengikat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I (vide Pasal 1340 ayat(1) KUHPerdata jo. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata) sehingga perbuatan PENGGUGAT yang mendudukkan TERGUGAT V sebagai pihak dalam perkara *A Quo* jelas merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum *error in persona*, sebab bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang di gariskan Pasal 1340 KUHPerdata.

Selengkapnya Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdata:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”

Selengkapnya pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata:



“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut diatas, sudah seharusnya dan sepatutnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

1.2 Bahwa didalam gugatan PENGGUGAT tidak satu dalilpun yang menjelaskan/mengkualifikasikan perbuatan apa yang dilakukan oleh TERGUGAT V sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa pada intinya perkara A Quo timbul dikarenakan oleh ketidakmampuan PENGGUGAT, dan TERGUGAT III memenuhi kewajibannya terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Menimbang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, yurisprudensi, dan ketentuan-ketentuan lain yang terkait perkara A Quo, apakah dimungkinkan berdasarkan hal-hal tersebut, dikarenakan PENGGUGAT dan TERGUGAT III tidak dapat menjalankan kewajibannya sebagaimana mestinya yang diatur dalam perjanjian kredit (antara PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III), kemudian secara serta merta dapat langsung menyatakan bahwa TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan menerbitkan hak tanggungan terhadap obyek jaminan berupa Sertipkat Hak Milik (SHM) No. 1160/Kel. Gunung Samarinda.

Bahwa penerbitan sertipikat hak tanggungan terhadap obyek jaminan berupa sertipikat Sertipkat Hak Milik (SHM) No. 1160/Kel. Gunung Samarinda merupakan permohonan dari pihak PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III sendiri, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan ketentuan terkait, maka sudah sewajibnya TERGUGAT V untuk memproses permohonan tersebut.

Bahwa Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Sertipkat Hak Milik (SHM) 1160/Kel. Gunung Samarinda telah memenuhi segala persyaratan dan sudah melalui prosedural yang *Rechmatig* (berdasarkan hukum) serta melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku yaitu UU No. 5 Tahun 1960, UU No. 4 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997, PMNA / Ka. BPN No. 11 Tahun 2016. Oleh sebab itu, tindakan TERGUGAT V dalam penerbitan sertipikat hak tanggungan terhadap terhadap obyek jaminan berupa sertipikat Sertipkat Hak Milik (SHM)



1160/Kel. Gunung Samarinda tidak dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah cukup menjelaskan bahwa tindakan PENGGUGAT dalam menarik TERGUGAT V dalam perkara A Quo merupakan kekeliruan yang nyata, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

3. Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscure Libel*)

a. Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur/Tidak Jelas, dikarenakan PENGGUGAT tidak menyebutkan nomor dan tanggal Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT VI, selaku Notaris dan PPAT, sehingga tidak memenuhi **syarat formalitas** gugatan, maka gugatan PENGGUGAT selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

b. Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur/Tidak Jelas, dikarenakan PENGGUGAT tidak menyebutkan nomor perjanjian kredit dan nomor hak Tanggungan yang menjadi dasar kebenaran mengenai ada tidaknya pembebanan suatu Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah tertentu. Bahwa maka sudah sepatutnya PENGGUGAT menjelaskan sejelas-jelasnya baik itu peristiwa-pristiwa maupun bukti-bukti yang menjadi dasar hukum gugatan PENGGUGAT, demi menghindari putusan yang bersifat non executable.

Oleh karena PENGGUGAT tidak dapat menyebutkan mengenai Nomor Perjanjian Kredit serta No sertifikat hak tanggungan atas Sertipkat Hak Milik (SHM) No. 1160/Kel. Gunung Samarinda, maka gugatan PARA PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscure Libel*), sehingga tidak memenuhi **syarat formalitas** gugatan, maka gugatan PENGGUGAT selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscure Libel*), sehingga tidak memenuhi **syarat formalitas** gugatan, maka gugatan PARA PENGGUGAT selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TERGUGAT V memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;



2. Bahwa TERGUGAT V menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III;
3. Bahwa berdasarkan penjelasan umum angka 7 Undang – Undang Hak Tanggungan (Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996) proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:
 - 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
 - 2) Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Bahwa menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Bahwa pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Bahwa dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Bahwa pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya



kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Bahwa berdasarkan Pasal 10 Undang – Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Bahwa di dalam pasal 11 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- 1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- 4) nilai tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Bahwa di dalam pasal 11 ayat (2) disebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;



- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 8) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- 9) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- 10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

Bahwa di dalam pasal 14 Undang – Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan akan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan, maka sertifikat tersebut membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan



hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Bahwa merujuk hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT V sesuai kewenangannya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam kaitannya **Pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 1160/Kelurahan Gunung Samarinda telah memenuhi segala persyaratan dan sudah melalui prosedural yang *Rechmatig* (berdasarkan hukum)** serta melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku yaitu **UU No. 5 Tahun 1960, UU No. 4 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997, PMNA / Ka. BPN No. 8 Tahun 2012**, oleh karena itu pernyataan PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT V telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM merupakan sangkaan yang sangat mengada-ada dan tidak didasarkan oleh dasar hukum yang jelas. Berdasarkan hal tersebut, **sudah sangat sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menolak gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).** ;

4. Bahwa TERGUGAT V telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
5. Bahwa TERGUGAT V akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara aquo telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;
6. Bahwa TERGUGAT V membantah gugatan PENGUGAT selebihnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TERGUGAT V memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT V untuk seluruhnya;



2. Menyatakan **menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).**

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT **ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*)** ;
2. Menyatakan TERGUGAT V telah melaksanakan tugas dan kewenangannya berdasarkan amanat peraturan perundang-undangan ;
3. **Menyatakan bahwa Pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 1160/Kelurahan Gunung Samarinda telah memenuhi segala persyaratan dan sudah melalui prosedural yang *Rechmatig* (berdasarkan hukum), serta TERGUGAT V telah melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku yaitu UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997, PMNA / Ka. BPN No.8 Tahun 2012;**
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 20 Februari 2020, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan dupliknya tertanggal tertanggal 11 Maret 2020, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, sedangkan Terbanding V semula Tergugat V mengajukan duplik secara lisan yang pada pokoknya bertetap sebagaimana dalam jawaban Terbanding V semula Tergugat V;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 s/d. P-4, dan 4 orang saksi yaitu: Saksi Rusman Rani, Saksi Agung Purwoto, Saksi Esmas Eka Yanti dan Saksi Zulkhairi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat II dan Tergugat II telah mengajukan bukti berupa bukti T.I.II-1 s/d bukti T.I.II-33;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan bukti berupa bukti T.III-1 sampai dengan bukti T.III-34 dan 2 orang saksi yaitu : **Saksi Krispriyo Fridiyatmoko dan Saksi Jessica Clorinda,**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat IV telah mengajukan bukti berupa bukti T.IV-1 sampai dengan bukti T.IV-8b;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat V menyatakan tidak ada bukti surat yang diajukan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan bukti Saksi dalam perkara ini meskipun telah diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat VI dan Tergugat V tidak mengajukan bukti Saksi dalam perkara ini meskipun telah diberikan kesempatan yang sama untuk mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti kedua belah pihak yang berperkara dan keterangan para saksi dari kedua belah pihak yang berperkara sebagaimana terlampir dan tercatat dalam perkara dan dalam berita acara persidangan ini, dianggap telah tercantum dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para masing-masing telah mengajukan kesimpulan, sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan putusan Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp, tanggal 20 Januari 2021 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan error in persona;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp5.592.000,00 (lima juta lima ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi sebesar NIHIL.

Menimbang, bahwa oleh karena pada saat pembacaan putusan dipersidangan Pengadilan Negeri, Pembanding semula Penggugat, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat VI tidak hadir, maka kepada Para pihak yang tidak hadir pada saat dibacakan putusan telah **diberitahukan isi putusan** tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan yakni untuk Pembanding semula Penggugat pada tanggal 28

Halaman 45 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



Januari 2021, Untuk Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 21 Januari 2021 sebagaimana Relaas Pemberitahuan Putusan Nomor: 186/Pdt.G/2019/PN. Bpp.;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp tanggal 20 Januari 2021 tersebut, melalui Kuasa Hukumnya, Pemanding semula Penggugat telah **mengajukan permohonan banding** tanggal 02 Februari 2021 sebagaimana Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 186/Pdt.G/2019/PN.Bpp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas permintaan dengan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II tanggal 10 Maret 2021 dan permohonan banding tersebut juga diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V, Terbanding VI semula Tergugat VI pada hari dan tanggal yang sama tanggal 03 Februari 2021;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan **memori banding** tanggal 09 April 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 12 April 2021, dan memori banding tersebut sudah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas permintaan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan, dengan Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp kepada kuasa hukum Terbanding I, Terbanding II semulai Tergugat I, Tergugat II pada tanggal 16 April 2021, selanjutnya memori banding tersebut sudah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 186/Pdt.G/2019/PN.Bpp kepada kuasa Terbanding III semula Tergugat III, kepada kuasa Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 14 April 202, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 13 April 2021;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut, pihak Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding tanpa tanggal Balikpapan tahun 2021, yang telah diterima oleh kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 16 April 2021;

Menimbang, bahwa sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur untuk diperiksa dalam tingkat banding, kepada pihak-pihak yang berperkara oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan telah diberikan kesempatan untuk **mempelajari/memeriksa berkas perkaranya**



(*inaze*) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah adanya pemberitahuan tersebut sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp, masing-masing kepada kuasa hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 9 Maret 2021, dan kuasa hukum Terbanding I, II semula Tergugat I, II tanggal 08 Februari 2021, Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 9 Maret 2021, Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V masing-masing pada tanggal 3 Februari 2021 dan Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 8 Februari 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi segala sesuatu yang disampaikan oleh para pihak, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut **secara formal dapat diterima**;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat, dalam **memori bandingnya** pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding/Penggugat Asal tidak sependapat terhadap putusan Majelis Hakim Judex Facti Tingkat pertama yang telah salah dan **keliru dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukumnya, karena** tidak mengambil dari pertimbangan-pertimbangan yang nyata dan obyektif yang terungkap dalam persidangan, sehingga menyatakan " Gugatan tidak dapat diterima" (Niet Ontvankelijik Verklaard).

Bahwa Penggugat/Pembanding menolak secara tegas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan dalam putusan perkara ini karena tidak sesuai, tidak sejalan dan bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya.

Bahwa pada halaman 68 nomor 1 dan 2 Majelis Hakim Judex Facti Tingkat pertama yang berdasarkan keterangan saksi yang diajukan para pihak menarik kesimpulan dan berpendapat bahwa Pembanding/Penggugat telah menjual tanah obyek sengketa dan Tergugat I & II (PT.Bank OCBC Nisp.Tbk) hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III (Ngatmini) sedangkan dalam Pertimbangan hukumnya pada halaman 68 tersebut dalam putusannya yang menimbang bahwa " Penggugat (Rosalina) hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II (PT.Bank OCBC Nisp.Tbk) sehingga antara kesimpulan dan pertimbangan hukum yang dijadikan dasar dalam memutus perkara ini tidak sesuai dan saling bertentangan.

Halaman 47 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Judex Facti Tingkat pertama Balikpapan tersebut sangat tidak mendasar dan ditolak secara tegas, dan seharusnya Mengabulkan Gugatan Pembanding/Penggugat karena menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Pembanding/Penggugat **sebagai** pemilik atas sertipikat hak milik No.1160/kelurahan gunung samarinda atas nama Rosalina yang terletak di Jl Kampung Timur(Jl.Satu) RT.57 NO.66 (sekarang RT. 13,No.25) Kelurahan Gunung Samarinda, kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur,yang di jadikan hak tanggungan kepada Terbanding I&II / Tergugat I&II (PT.Bank OCBC Nisp.Tbk) oleh Terbanding III/Tergugat III (Ngatmini) untuk mendapatkan dana sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) bagi Terbanding III/Tergugat III (Ngatmini) sehingga putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan telah salah dalam penerapan hukumnya.

2. Bahwa majelis hakim Judex Facti Pengadilan tingkat pertama telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena Para Terbanding/Para Tergugat Dalam Perkara ini mempunyai hubungan hukum dengan Pembanding/ Penggugat, karena tanah yang dijadikan hak tanggungan oleh Terbanding III/Tergugat III adalah sertipikat hak milik Pembanding/ Penggugat yang sah, dan adapun akta jualbeli (AJB) tanggal 18 Januari 2017 yang dibuat dan di proses dihadapan Notaris Hangky Ribowo SH (Terbanding VI /Tergugat VI) hanya bersifat formalitas saja, (lihat bukti P-I berupa Surat perjanjian peminjaman nama untuk ke BANK OCBC NISP) **dimana Terbanding I&II/ Tergugat I&II maupun Terbanding VI/Tergugat VI yang mengetahui hai tersebut dan juga hal tersebut atas arahan dari pihak Bank OCBC NISP.** Sehingga dalam hal ini kedudukan hukum Penggugat dalam perkara ini sangatlah jelas karena Pembanding /Penggugat dalam Perkara ini adalah sebagai Pemilik Tanah sertipikat hak milik yang dijadikan hak tanggungan oleh Terbanding III/Tergugat III dan berhak penuh atas tanah sertipikat hak milik tersebut dan Para Terbanding/Para Tergugat ada keterkaitan dan hubungan hukum dalam perkara ini.
3. Bahwa Pembanding/Penggugat Asal tidak sependapat terhadap putusan Majelis Hakim Judex Facti Tingkat pertama yang telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukumnya, karena majelis hakim Judex Facti Pengadilan tingkat pertama tidak dan/ atau belum memeriksa dan mempertimbangkan secara seksama bukti surat-surat, saksi-saksi dan fakta fakta yang terungkap di persidangan yang pada intinya bahwa transaksi jual beli antara Pembanding/Penggugat (Rosalina) dengan Terbanding III/ Tergugat III (Ngatmini) yang dibuat oleh Terbanding VI/Tergugat VI (NOTARIS HENGKY RIBOWO SH) hanya dibuat rekayasa saja sebagai formalitas (lihat bukti P-I) untuk pengajuan kredit ke Terbanding I & III/ Tergugat I & II (PT.BANK OCBC NISP Tbk.) untuk atas nama Terbanding III /Tergugat III (Ngatmini). Dan pada kenyataannya transaksi tersebut tidak pernah ada dan jual beli tersebut

Halaman 48 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan secara fiktif/Rekayasa dan pihak PT.BANK OCBC NISP Tbk. (Terbanding I&II /Tergugat I&II) juga mengetahui hal tersebut dan selanjutnya Terbanding I&II /Tergugat I & II (PT.BANK OCBC NISP, Tbk.) menyetujui pengajuan kredit yang diajukan oleh Terbanding III/ Tergugat III (Ngatmini) dan pihak NOTARIS HENGKY RIBOWO. SH (Terbanding VI/Tergugat VI) pun mengetahui permasalahan ini dan akhirnya dana pinjaman yang diajukan oleh Tergugat III (Ngatmini) tersebut pun dicairkan ke Tergugat III (Ngatmini) sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah). Bahwa hal tersebut dibuktikan antara Terbanding III/Tergugat III (Ngatmini) dengan Pembanding / penggugat (Rosalina) ada perjanjian yaitu peminjaman nama yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 10-01-2017 yang pada isi perjanjiannya adalah : "Bahwa Terbanding III /Tergugat III (Ngatmini) bersedia meminjamkan namanya ke Bank OCBC NISP (Terbanding I & II /Tergugat I & II) dengan menjaminkan sertipikat No. 1160 atas nama Pembanding/Penggugat (Rosalina) untuk mendapatkan dana bagi Terbanding III/ Tergugat III (Ngatmini), dan Tergugat Terbanding III / III (Ngatmini) harus mengembalikan sertipikat yang dijaminkan ke Bank OCBC (Terbanding I & II/Tergugat I & kepada Pembanding/ Penggugat dan Terbanding III/ Tergugat (Ngatmini) tidak di perkenankan menjual Aset jaminan tersebut karena jaminan itu milik Pembanding/Penggugat (Rosalina). Sehingga dalam perkara ini sangat jelas dan terbukti bahwa semua yang di dalilkan oleh Terbanding III / Tergugat III (Ngatmini) tidak benar adanya dan Terbanding III / Tergugat III (Ngatmini) harus bertanggung jawab untuk mengembalikan/ menyerahkan sertipikat yang menjadi hak tanggungan tersebut kepada Pembanding/ penggugat (Rosalina) dan membayar/ melunasi pinjaman dari Terbanding I & II /Tergugat I & II (Bank OCBC NISP Tbk.) Sehingga sangat jelas dalam perkara ini bahwa Para Terbanding/Para Tergugat adalah mengetahui proses pencairan pinjaman yang diajukan oleh Terbanding III/Tergugat III (Ngatmini) dan merupakan pihak-pihak yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang termuat dalam dokumen persyaratan lelang atas sertipikat hak milik no.H60/kelurahan gunung samarinda atas nama Rosalina (Penggugat) yang dijaminkan untuk atas nama Terbanding III/Tergugat III (Ngatmini) yang sangat merugikan Pembanding / Penggugat dan Para „Terbanding/Para Tergugat telah **terbukti melanggar pasal 1165** KUHPperdata.Dan sesuai dengan fakta hukum pada persidangan tingkat pertama, Penggugat/pembanding dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan seharusnya Judex Facti/ Pengadilan Negeri Balikpapan mengabulkan seluruh gugatan Pembanding / Penggugat.

Maka

berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, Penggugat/ Pembanding memohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Samarinda untuk memutuskan :

Halaman 49 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Permohonan Banding Penggugat/ Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 186/Pdt.G/2019/PN.Bpp;

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Pembanding/ Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Terbanding/ Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melawan hak.
3. Menghukum Terbanding III/Tergugat III (Ngatmini) untuk membayar kepada Tergugat I & II (PT. BAN K OCBC NISP,Tbk) utang pokok sebesar Rp. 2.500.000.000,-(Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) beserta bunga atas uang yang telah diterima dari Terbanding I&II/Tergugat I & II (PT.BANK OCBC NISP,Tbk)
4. Menghukum Terbanding I&II/Tergugat I&II (PT.BANK OCBC NISP, Tbk.) dan Terbanding IV/ Tergugat IV (KANTOR KPKNL/ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG) untuk mencabut , mengangkat lelang eksekusi atas rumah dan tanah bersertipikat hak milik No.1160 atas nama Pembanding/ Penggugat, Rumah yang terletak di Jl.Tiga No.05 RT 30, Kel Gunung samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara.
5. Menyatakan bahwa transaksi jual beli yang dibuat dan ditandatangani di NOTARIS HENGKY RIBOWO (Terbanding VI /Tergugat VI) adalah cacat hukum.
6. Menghukum Para Terbanding / Para Tergugat atau siapapun juga yang menguasai dan yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya untuk menyerahkan sertipikat hak milik No.1160 atas nama Rosalina kepada Pembanding/Penggugat.
7. Menghukum Terbanding III /Tergugat III (NGATMINI) untuk menyerahkan mobil Tergugat III dengan Nomor Polisi KT.6376 LZ dan rumah beserta tanah perbatasannya dan surat kepemilikannya yang terletak di Jl.Kampung Timur (Jl.satu) RT.57 NO.66 (Sekarang RT.13 No.25), Kelurahan Gunung Samarinda, kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur kepada PT.BANK OCBC NISP Tbk .(Tergugat I & II) sebagai penggantian jaminan /agunan kredit atas sertipikat hak milik No. 1160 atas nama Rosalina.
8. Dan atau Menghukum Terbanding III /Tergugat III (Ngatmini) menyerahkan kepada Penggugat mobil Tergugat III dengan Nomor Polisi KT.6376 LZ dan rumah beserta tanah perbatasannya dan surat kepemilikannya yang terletak di JL.Kampung Timur (Jl.Satu) RT.57 NO.66 (Sekarang RT.13 No.25), Kelurahan Gunung Samarinda, kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur , sebagai kompensasi /ganti rugi atas sertipikat hak milik Penggugat No. 1160 atas nama Rosalina yang telah dijadikan jaminan /agunan kredit oleh Tergugat III (Ngatmini).
9. Menghukum Terbanding I & II / Tergugat I & II (PT.BANK OCBC NISP,Tbk.)

Halaman 50 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



menyerahkan rumah beserta sertifikat hak milik No.1160 atas nama Rosalina , dan atau siapapun yang menguasai , memperoleh hak atau kuasa daripadanya untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan aman dan bebas dari tuntutan apapun.

10. Menghukum Para Terbanding / Para Tergugat atau sipapun juga yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam pelaksanaan putusan perkara ini.

Dan apabila Majelis Hakim pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Samarinda berpendapat lain,berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan **kontra memori banding** yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding IV/semula Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembanding/semula Penggugat dalam Memori Bandingnya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas oleh Terbanding IV/semula Tergugat IV.
2. Bahwa Terbanding IV menolak keberatan Pembanding dalam Memori Bandingnya yang mana keberatan tersebut adalah sangat berlebihan dan tidak berdasar hukum, karena pertimbangan putusan majelis hakim tingkat pertama adalah telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku sehingga patut untuk dikuatkan.
3. Bahwa Terbanding IV mempertanyakan permohonan Penggugat yang pada intinya meminta agar Terbanding IV dihukum untuk mencabut, mengangkat lelang eksekusi atas rumah dan tanah bersertipikat hak milik No. 1160 atas nama Pembanding/ semula Penggugat, Rumah yang terletak di Jl. Tiga No. 05 RT 30, Kel. Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara.
4. Bahwa dalam dokumen kelengkapan permohonan lelang yang telah diserahkan oleh Tergugat I & II yang mana telah dijahit dalam Minuta Risalah Lelang, sudah terang benderang bahwa rumah dan tanah bersertipikat hak milik No. 1160 a.n. Ngatmini (*in casu* Terbanding III).
5. Bahwa dengan adanya fakta di atas menunjukkan bahwa putusan hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur memang benar adanya.
6. Bahwa sesuai Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:



“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:

“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

7. Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan dalam perkara a quo telah didasarkan atas fakta dan bukti-bukti yang tidak terbantahkan, oleh karenanya sudah sangat tepat bagi Pengadilan Tinggi Samarinda yang memeriksa perkara pada tingkat banding untuk menyatakan menolak permohonan banding dari Pembanding dan menguatkan kembali putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 186/Pdt.G/2019/PN.Bpp tanggal 20 Januari 2021.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Terbanding IV/semula Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan mengabulkan seluruh alasan-alasan yang diajukan Terbanding IV/semula Tergugat IV dalam Kontra Memori Banding ini dan sekaligus berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan Banding dari Pembanding/semula Penggugat tidak dapat diterima.
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. 186/Pdt.G/2019/PN.Bpp tanggal 20 Januari 2021.
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

ATAU: Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 186/Pdt.G/2019/PN.Bpp. tanggal 20 Januari 2021, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding IV semula Tergugat IV, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat dengan **pertimbangan** sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, maka Para Terbanding I, II semula Para Tergugat I, II, Terbanding III semula



Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V telah mengajukan eksepsi bahwa:

1. *Tuntutan Hak Yang Diajukan Oleh Penggugat Untuk Menghukum Tergugat I, II dan IV Untuk Mencabut, Mengangkat Lelang Eksekusi atas Rumah dan Tanah Sertipikat Hak Milik No. 1160 atas nama Penggugat Dalam Bentuk "Gugatan" Adalah Keliru, Seharusnya Dalam Bentuk "Perlawanan";*
3. Dasar Hukum Dalil Gugatan Penggugat Tidak Jelas;
4. Eksepsi Gugatan *Error in Persona*;
5. Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscure Libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti dan saksi yang diajukan dihubungkan dengan memori banding dan kontra memori banding para pihak, Hakim Tingkat Banding mencermati hanya adanya berhubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding III semula Tergugat III karena adanya hubungan hukum jual beli terhadap tanah dan rumah sengketa, namun tidak ada hubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding I, II semula Para Tergugat I, II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yakni gugatan kabur dan *error in persona*, dengan demikian eksepsi dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Hakim Banding menilai sudah tepat dan benar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga Majelis Hakim Banding sependapat dan karena itu selanjutnya pertimbangan hukum terkait dengan eksepsi dari Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut diambil-alih menjadi pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi;

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa terhadap Rekonpensi ini, Majelis Hakim Tingkat Banding pun menyatakan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar oleh karena diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 186/Pdt.G/2019/PN.Bpp. tanggal 20 Januari 2021 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dikuatkan dan pihak Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah dirubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Reglement Tot Regeling van Het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura Stb.1927/227 R.Bg. (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten/Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura*), dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp tanggal 20 Januari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, pada hari Senin tanggal 17 Mei 2021 oleh kami H. Jahuri Effendi, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, Badrun Zaini, S.H., M.H. dan Fransiskus Arkadeus Ruwe, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 71/PDT/2021/PT SMR, tanggal 14 April 2021, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 20 Mei 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh Drs. Gusti Taufik, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dengan tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ataupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Badrun Zaini, S.H., M.H.

H. Jahuri Effendi, S.H.

Fransiskus Arkadeus Ruwe, S.H., M.H.

Halaman 54 dari 55 halaman Putusan Nomor 71/PDT/2021/PT SMR



Panitera Pengganti,

Drs. Gusti Taufik, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai..... Rp. 10.000,00
2. Redaksi..... Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses..... Rp.130.000,00
4. Jumlah..... Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).