



PUTUSAN

Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, 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, selanjutnya disebut sebagai **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, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Bank OCBC NISP, Tbk**, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Gedung OCBC NISP Tower, Jl. Prof. DR. Satrio No. 25 Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini **Tergugat I dan 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 Sitinjak, SH**, Advokat/Pengacara dari Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum "**Klara Yustianni Sitinjak, 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, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Halaman 1 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp



4. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang cq. Kantor KPKNL Balikpapan**, bertempat tinggal di Jl. Ahmad Yani No.68, Rt 01, 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, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **Kantor Kementerian 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, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;
6. **Hengky Ribowo, S.H.**, bertempat tinggal di Jl. MT. Haryono No. 18, Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa 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 seritpikat hak milik No. No.1160 atas nama Penggugat (Rosalina) dengan cara melakukan pelepasan hak jual beli melalui NOTARIS HENCKY RIBOWO. SH untuk

Halaman 2 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp



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 sertifikat yang akan dijaminan 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 kerjasama 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 111 (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 padaPT. 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 NISPJbk (Tergugat I&II) dan jaminan sertifikat milik Penggugat akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sertifikat hak milik Penggugat No.1160 dan Tergugat IV mengangkat atau mencabut lelang atas sertifikat hak milik Penggugat No.1160 atas nama Penggugat, Rumah dan tanah perbatasannya 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 sertifikat 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 perbuata kepatutan dalam pergaulan hidup ,kebiasaan dimasyarakat pada umumnya yang termasuk dalam perkara ini.

Halaman 4 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**

Disclaimer

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



Bahwa Tergugat I,II dan Tergugat IV telah melelang sertipikat milik Penggugat tanpa memberitahukan/pemberitahuan lelang kepada Penggugat, sehingga dengan lelang tersebut sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik sertipikat hak milik No.1160 atas nama Penggugat, 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 Penggugat.

10. Bahwa Tergugat V (Kantor Badan Pertanahan kota Balikpapan) telah ikut serta merekomendasikan pelelangan sertipikat milik Penggugat (Rosalina) yang dijamin untuk atas nama Tergugat III (Ngatmini) tanpa pemberitahuan kepada Penggugat sebagai pemilik sertipikat dan Tergugat V telah menerbitkan SKT /SKPT untuk keperluan lelang, sehingga Penggugat 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 taransaksi jual beli antara Penggugat (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 Penggugat Rosalina) dengan Tergugat III (Ngatmini) yang diproses dan ditandatangani oleh Tergugat VI adalah cacat hukum.

12. Bahwa untuk menjamin terlaksananya tuntutan Penggugat serta agar tanah obyek sengketa tidak beralih kepada pihak lain, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi tidak sia-sia, maka beralasan kiranya apabila Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Balikpapan untuk menyatakan bahwa ramah dan tanah bersertipikat hak milik No.1160 atas nama Rosalina/ Penggugat, Rumah yang terletak di Jl.Tiga No.05 RT 30, Kel Gunung samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara dinyatakan dalam satus Quo dan sertipikat tersebut dalam pengawasan Penggugat sepenuhnya.

13. Bahwa selanjutnya untuk menjamin kepastian pembayaran dari Tergugat III (NGATMINI) kepada Penggugat, maka Penggugat 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 J1 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 penggantian jaminan kredit oleh Tergugat III (Ngatmini).

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 IH (NGATMINI) berupa mobil Tergugat IH 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 vernet, 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.
5. Menyatakan bahwa transaksi jual beli yang dibuat dan ditandatangani di NOTARIS HENGKY 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 sertipikat 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 perwatasannya 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 Tergugat III (Ngatmini) menyerahkan kepada Penggugat mobil Tergugat III dengan Nomor Polisi KT.6376 LZ dan rumah beserta tanah perwatasannya 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 Tergugat I & II (PT.BANK OCBC NISP,Tbk.) menyerahkan rumah beserta sertipikat hak milik No.1160 atas nama Rosalina , dan atau siapapun yang menguasai , memperoleh hak atau kuasa daripadanya untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan aman dan bebas dari tuntutan apapun.

10. Menghukum Para Tergugat atau sipapun 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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V masing-masing hadir Kuasanya tersebut sedangkan Tergugat VI I tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Sdr. Mustajab, S.H.,M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan 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 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

Halaman 8 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



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 HARAHAP, 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;

Petitum/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:

Halaman 10 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



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 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*”;

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 kewajibannya 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 debitor cidera janji;

Dengan demikian Undang-Undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun. Dengan sifat ini, jika debitor 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**);

Halaman 17 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



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 Kreditur 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 Pebruari 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* **bukan 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 Penggugat tersebut 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***

Halaman 21 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp



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, 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

Halaman 22 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



Tergugat III, sebaliknya Penggugat secara melawan hukum telah menguasai, menempati serta menduduki tanah seluas 538 M² berikut bangunan rumah yang ada di atasnya karena sampai saat ini tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya 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 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 Rp. 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:

Halaman 23 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp



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 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 (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. 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 Konpensi diatas dianggap terulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonsensi ini;
2. Bahwa pada awalnya Tergugat Rekonsensi ingin belajar usaha dengan

Halaman 26 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp



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 di atasnya 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 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 transfer 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

Halaman 27 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



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 pinjaman Penggugat Rekonpensi ini dan karena tidak sesuai kesepakatan, Penggugat Rekonpensi berusaha menghubungi Tergugat Rekonpensi akan tetapi Tergugat Rekonpensi malah marah-marrah pada Penggugat Rekonpensi;

Halaman 28 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 186/Pdt.G/2019/PN Bpp



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

Halaman 29 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



Bahwa kerugian immaterial Penggugat Rekonpensi terhadap 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 Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI:

Halaman 30 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



DALAM EKSEPSI:

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

II. DALAM POKOK PERKARA

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 REKONPENSI:

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 KONPENSI DAN REKONPENSI

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 Penggugat tersebut 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 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 dijaminan 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 Obscuur 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:

“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 sertifikat 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 Penggugat tersebut 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*)

1.1 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 sertifikat 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) KUHPerdara jo. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara) 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 KUHPerdara.

Selengkapnya Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara:

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

Selengkapnya pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara:



: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

Halaman 43 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



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 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 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 pristiwa-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 sertipikat 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 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 PENGGUGAT 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 PENGGUGAT 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 PENGGUGAT 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 setidak-tidaknya 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 Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 20 Februari 2020, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

Menimbang, bahwa oleh karena jawab-jinawab kedua belah pihak yang berperkara telah selesai dan dinyatakan cukup, maka selanjutnya masuk pada pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 s/d. P-4 yaitu:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Peminjaman Nama Untuk ke Bank OCBC NISP, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 004/CL/ET/PK/II/2017, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1160, diberi tanda bukti P-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya kecuali bukti P-2 dan P-4 berupa fotokopi dari fotokopi yang telah diberi materai secukupnya;

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

1. Fotokopi Surat Nomor e0004/07240/SP3K/XII/2016 tertanggal 21 Desember 2018 perihal Surat Penegasan Persetujuan Kredit, diberi tanda bukti T.I.II-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 004/CL/ET/PK/II/2017 tertanggal 18 Januari 2017, diberi tanda bukti T.I.II-2;
3. Fotokopi Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit, diberi tanda bukti T.I.II-3;
4. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor 50/2017, diberi tanda bukti T.I.II-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1160, diberi tanda bukti T.I.II-5;
6. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 51/2017, diberi tanda bukti T.I.II-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0936/2017, diberi tanda bukti T.I.II-7;
8. Fotokopi Surat Nomor 132/ARM-CONS-DE/SP/03/2018 perihal Surat Peringatan – I (Pertama), diberi tanda bukti T.I.II-8;
9. Fotokopi Surat Nomor 207/ARM-CONS-DE/SP/04/2018 tertanggal 24 April 2018 perihal surat Peringatan – II (Kedua), diberi tanda bukti T.I.II-9;
10. Fotokopi Surat Nomor 387/ARM-CONS-DE/SP/07/2018 tertanggal 03 Juli 2018 perihal surat Peringatan – III (Ketiga), diberi tanda bukti T.I.II-10;
11. Fotokopi Laporan Penilaian Rumah Tinggal Atas Nama Nasabah Ngatmini, April 2018, diberi tanda bukti T.I.II-11;
12. Fotokopi Surat Nomor 2142A/LGL-ARM/OCBC NISP/TP/VII/2018 tertanggal 31 Juli 2018 perihal Permohonan penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui internet/e-Mail serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), diberi tanda bukti T.I.II-12;
13. Fotokopi Surat Nomor S-744/WKN.13/KNL.01/2017 tertanggal 25 SEP 2018 Perihal penetapan hari/tanggal lelang, diberi tanda bukti T.I.II-13;

Halaman 51 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti T.I.II-14;
15. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti T.I.II-15;
16. Fotokopi Surat Nomor 2805/LGL-ARM/OCBC NISP/TP/X/2018 tertanggal 27 September 2018 perihal Surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti T.I.II-16;
17. Fotokopi Bukti Pengiriman tertanggal 28 September 2018 dari PT. Bank OCBC NISP, DIV FS kepada NGATMINI, diberi tanda bukti T.I.II-17;
18. Fotokopi Surat Nomor 2806/LGL-ARM/OCBC NISP/TP/X/2018 tertanggal 27 September 2018 perihal Surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti T.I.II-18;
19. Fotokopi Bukti Pengiriman tertanggal 28 September 2018 dari PT. Bank OCBC NISP, DIV FS kepada NGATMINI, diberi tanda bukti T.I.II-19;
20. Fotokopi Surat Nomor 2807/LGL-ARM/OCBC NISP/TP/X/2018 tertanggal 27 September 2018 perihal Surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti T.I.II-20;
21. Fotokopi Bukti Pengiriman tertanggal 28 September 2018 dari PT. Bank OCBC NISP, DIV FS kepada NGATMINI, diberi tanda bukti T.I.II-21;
22. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 564/60/2018 tertanggal 25 Oktober 2018, diberi tanda bukti T.I.II-22;
23. Fotokopi Surat Nomor 0377/LGL-ARM/OCBC NISP/TP/II/2019 tertanggal 23 Januari 2019 perihal Permohonan penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui internet/e-Mail, diberi tanda bukti T.I.II-23;
24. Fotokopi Surat Nomor S-136/WKN-13/KNL.01/2019 tertanggal 14 Feb 2019 perihal penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti T.I.II-24;
25. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti T.I.II-25;
26. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti T.I.II-26;
27. Fotokopi Surat Nomor 0950/LGL-ARM/TP/III/2019 tertanggal 5 Maret 2019 perihal surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti T.I.II-27;
28. Fotokopi Bukti Pengiriman tertanggal 06 Maret 2019 dari PT. Bank OCBC NISP, DIV FS kepada NGATMINI, diberi tanda bukti T.I.II-28;
29. Fotokopi Surat Nomor 0951/LGL-ARM/TP/III/2019 tertanggal 5 Maret 2019 perihal surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti T.I.II-29;

Halaman 52 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Fotokopi Bukti Pengiriman tertanggal 06 Maret 2019 dari PT. Bank OCBC NISP, DIV FS kepada NGATMINI, diberi tanda bukti T.I.II-30;
31. Fotokopi Surat Nomor 0952/LGL-ARM/TP/III/2019 tertanggal 5 Maret 2019 perihal surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti T.I.II-31;
32. Fotokopi Bukti Pengiriman tertanggal 06 Maret 2019 dari PT. Bank OCBC NISP, DIV FS kepada NGATMINI, diberi tanda bukti T.I.II-32;
33. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 181/60/2019 tertanggal 19 Maret 2019, diberi tanda bukti T.I.II-33;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya kecuali bukti T.I.II-12, T.I.II-13, T.I.II-14, T.I.II-16, T.I.II-18, T.I.II-20, T.I.II-23, T.I.II-24, T.I.II-25, T.I.II-27, T.I.II-29 dan T.I.II-31 berupa fotocopy dari fotocopy yang telah diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan bukti berupa bukti T.III-1 sampai dengan bukti T.III-34, yaitu:

1. Fotokopi Surat Nomor e0004/07240/SP3K/XII/2016 tertanggal 21 Desember 2018 perihal Surat Penegasan Persetujuan Kredit, diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi Buku Tabungan Bank OCBC Nomor Rekening 24081003983-6 Atas Nama NGATMINI, diberi tanda bukti T.III-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor 50/2017, diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 004/CL/ET/PK/I/2017, diberi tanda bukti T.III-4;
5. Fotokopi Surat Nomor 029/SK/CONS/XII/BPP/2016 tertanggal 22 Desember 2016 perihal Persetujuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), diberi tanda bukti T.III-5;
6. Fotokopi laporan Transaksi Bank OCBC berdasarkan Nomor Rekening 240810039836 atas nama NGATMINI, diberi tanda bukti T.III-6;
7. Fotokopi Formulir Penyetoran Tunai Bank OCBC NISP tanggal 20 Februari 2017 Nomor Rekening 240810039836 atas nama NGATMINI, diberi tanda bukti T.III-7;
8. Fotokopi Formulir Penyetoran Tunai Bank OCBC NISP tanggal 21 Maret 2017 Nomor Rekening 240810039836 atas nama NGATMINI, diberi tanda bukti T.III-8;

Halaman 53 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Formulir Penyetoran Tunai Bank OCBC NISP tanggal 26 April 2017 Nomor Rekening 240810039836 atas nama NGATMINI, diberi tanda bukti T.III-9;
10. Fotokopi Formulir Penyetoran Tunai Bank OCBC NISP tanggal 16 Mei 2017 Nomor Rekening 240810039836 atas nama NGATMINI, diberi tanda bukti T.III-10;
11. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Oktober 2016 tertanggal 28 Oktober 2016 sebesar Rp. 14.700.000,- (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-11;
12. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan November 2016 tertanggal 28 November 2016 sebesar Rp. 14.700.000,- (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-12;
13. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Desember 2016 tertanggal 28 Desember 2016 sebesar Rp. 14.700.000,- (empat belas juta tujuh ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-13;
14. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Januari 2017 tertanggal 28 Januari 2017 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti T.III-14;
15. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Februari 2017 tertanggal 28 Februari 2017 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti T.III-15;
16. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Maret 2017 tertanggal 28 Maret 2017 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti T.III-16;
17. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan April 2017 tertanggal 28 April 2017 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti T.III-17;
18. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Mei 2017 tertanggal 27 Mei 2017 sebesar Rp. 15.300.000,- (lima belas juta tiga ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-18;
19. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Juni 2017 tertanggal 28 Juni 2017 sebesar Rp.

Halaman 54 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



15.300.000,- (lima belas juta tiga ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-19;

20. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Juli 2017 tertanggal 28 Juli 2017 sebesar Rp. 15.300.000,- (lima belas juta tiga ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-20;

21. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Agustus 2017 tertanggal 28 Agustus 2017 sebesar Rp. 15.300.000,- (lima belas juta tiga ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-21;

22. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan September 2017 tertanggal 28 September 2017 sebesar Rp. 15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-22;

23. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Oktober 2017 tertanggal 28 Oktober 2017 sebesar Rp. 15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-23;

24. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan November 2017 tertanggal 28 November 2017 sebesar Rp. 15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-24;

25. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Desember 2017 tertanggal 28 Desember 2017 sebesar Rp. 15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-25;

26. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Januari 2018 tertanggal 27 Januari 2018 sebesar Rp. 15.900.000,- (lima belas juta sembilan ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-26;

27. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Ferbruari 2018 tertanggal 28 Februari 2018 sebesar Rp. 15.900.000,- (lima belas juta sembilan ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-27;

28. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Maret 2018 tertanggal 28 Maret 2018 sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15.900.000,- (lima belas juta sembilan ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-28;

29. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan April 2018 tertanggal 28 April 2018 sebesar Rp. 15.900.000,- (lima belas juta sembilan ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-29;

30. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Mei 2018 tertanggal 28 Mei 2018 sebesar Rp. 16.200.000,- (enam belas juta dua ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-30;

31. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Juni 2018 tertanggal 28 Juni 2018 sebesar Rp. 16.200.000,- (enam belas juta dua ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-31;

32. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Juli 2018 tertanggal 28 Juli 2018 sebesar Rp. 16.200.000,- (enam belas juta dua ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-32;

33. Fotokopi Slip Gaji yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI periode Bulan Agustus 2018 tertanggal 28 Agustus 2018 sebesar Rp. 16.200.000,- (enam belas juta dua ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T.III-33;

34. Fotokopi Surat Pemberhentian Kerja Nomor : 224/I.J./VIII/2018 yang dikeluarkan oleh PT. Irma Jaya atas nama NGATMINI tertanggal 28 Agustus 2018, diberi tanda bukti T.III-34;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya kecuali bukti T.III-1, T.III-2 dan T.III-4 berupa fotokopi dari fotokopi yang telah diberi materai secukupnya;

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

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 950/60/2019, diberi tanda bukti T.IV-1;
3. Fotokopi Surat Nomor S-880/WKN.13/KNL.01/2019 tertanggal 16 Oct 2019 Perihal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti T.IV-2;
4. Fotokopi Surat Nomor 3566/LGL-ARM/TP/IX/2019 tertanggal 11 September 2019 Perihal Permohonan penetapan Hari & Tanggal Lelang

Halaman 56 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



Eksekusi Hak Tanggungan melalui internet/e-Auction serta Rekomendasi keterangan Pendaftaran Tanah, diberi tanda bukti T.IV-3;

5. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 3574/LGL-ARM/TP/IX/2019, diberi tanda bukti T.IV-4;

6. Fotokopi Surat keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 2174/2019, diberi tanda bukti T.IV-5;

7. Fotokopi Surat Nomor 132/ARM-CONS-DE/SP/03/2018 tertanggal 13 Maret 2018 perihal surat Peringatan – I (Pertama), diberi tanda bukti T.IV-6a;

8. Fotokopi Surat Nomor 207/ARM-CONS-DE/SP/04/2018 tertanggal 24 April 2018 perihal surat Peringatan – II (Kedua), diberi tanda bukti T.IV-6b;

9. Fotokopi Surat Nomor 387/ARM-CONS-DE/SP/07/2018 tertanggal 03 Juli 2018 perihal surat Peringatan – III (Ketiga), diberi tanda bukti T.IV-6c;

10. Fotokopi Surat Nomor 4860/LGL-ARM/TP/X/2019 tertanggal 29 Oktober 2019 perihal Surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti T.IV-7a;

11. Fotokopi Surat Nomor 4861/LGL-ARM/TP/X/2019 tertanggal 29 Oktober 2019 perihal Surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti T.IV-7b;

12. Fotokopi Surat Nomor 4862/LGL-ARM/TP/X/2019 tertanggal 29 Oktober 2019 perihal Surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti T.IV-7c;

13. Fotokopi Pengumuman Pertama lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti T.IV-9a;

14. Fotokopi Pengumuman Kedua lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti T.IV-8b;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya kecuali bukti T.IV-2, T.IV-3, T.IV-5, T.IV-6a, T.IV-6b, T.IV-6c, T.IV-9a dan T.IV-8b berupa fotokopi dari fotokopi yang telah diberi materai secukupnya;

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

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat mengajukan 4 (empat) orang saksi masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:



1. Saksi Rusman Rani, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi pernah bekerja sebagai supir pribadi Penggugat sejak tahun 2016 sampai dengan akhir tahun 2018;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I dan Tergugat II tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat III tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat III tersebut;
- Bahwa Saksi tahu instansi Tergugat IV dan Tergugat V tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat IV dan Tergugat V tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat VI;
- Bahwa Saksi mengerti dimintai keterangan terkait sertifikat rumah milik Penggugat yang dipinjam oleh Tergugat III untuk dijadikan jaminan pinjaman uang ke Bank OCBC;
- Bahwa Saksi tahu karena mendengar cerita dari Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat III karena sekitar tahun 2017, tanggal dan bulan Saksi lupa, Saksi melihat Tergugat III datang ke rumah Penggugat, sekitar 4 (empat) kali;
- Bahwa Saksi mengetahui dari cerita Penggugat bahwa Tergugat III datang ke rumah Penggugat untuk meminjam sertifikat rumah milik Penggugat untuk dijadikan jaminan peminjaman uang ke Bank oleh Tergugat III;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Penggugat dan Tergugat III ngobrol di ruang tamu Penggugat dan yang Saksi dengar waktu itu yang dibicarakan mengenai Tergugat III yang ingin meminjam Sertifikat rumah Penggugat untuk dijadikan modal kerjasama proyek tapi Saksi tidak tahu proyek apa;
- Bahwa jarak Saksi dari Penggugat dan Tergugat III pada saat mendengar pembicaraan tersebut Kurang lebih sekitar 4 (empat) meter;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat perjanjian peminjaman sertifikat rumah milik Penggugat;

Halaman 58 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



- Bahwa Saksi pernah mengantarkan Penggugat ke Bank OCBC tetapi Saksi tidak tahu urusan apa karena waktu itu Saksi menunggu di lobby dan setelah selesai, Penggugat bercerita kepada Saksi bahwa peminjaman uang sudah disetujui bank;
- Bahwa yang meminjam uang adalah Tergugat III tapi pakai jaminan sertifikat rumah Penggugat;
- Bahwa pada saat didalam mobil Penggugat bercerita bahwa uang yang dipinjam kurang lebih sekitar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi dari Cerita Penggugat yang bayar cicilan ke bank hanya Penggugat;
- Bahwa Setahu Saksi sekarang ini Penggugat sudah tidak melakukan pembayaran cicilan;
- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat yang dijamin ke OCBC;
- Bahwa Saksi mengetahui dari cerita Penggugat bahwa sertifikat yang dijamin untuk meminjam uang ke OCBC adalah atas nama Penggugat;
- Bahwa Setahu Saksi dari Penggugat cicilan pembayaran pinjaman tidak lancar karena Tergugat III tidak membayar ke Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Tergugat III tidak membayar ke Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada penyelesaian antara Penggugat dengan Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah jaminan pinjaman tersebut sudah dilakukan pelepasan;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah cicilan yang harus dibayar untuk pinjaman di Bank OCBC tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti pembayaran cicilan ke Bank OCBC yang dibayarkan oleh Tergugat III;
- Bahwa Saksi pernah mengantarkan Penggugat ke kantor notaris dan Saksi lihat waktu itu Penggugat bersama Tergugat III masuk tapi Saksi tidak tahu apa yang dilakukan karena waktu itu Saksi menunggu di lobby;
- Bahwa Saksi tidak tahu Rumah Tergugat III dan Saksi tidak pernah mengantarkan Penggugat ke rumah Tergugat III;



- Bahwa Saksi mengetahui semua yang Saksi terangkan adalah berdasarkan cerita dari Penggugat saja;

2. Saksi Agung Purwoto, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I dan Tergugat II tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat III;
- Bahwa Saksi tahu instansi Tergugat IV dan Tergugat V tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat IV dan Tergugat V tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat VI;
- Bahwa Saksi mengerti dimintai keterangan terkait sertifikat rumah milik Penggugat yang digadaikan oleh orang lain ke bank;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut dari cerita Penggugat dimana awalnya Saksi mengenal Penggugat karena Penggugat datang ke Sekretariat LSM Saksi dan menceritakan kepada Saksi bahwa sertifikat rumah Penggugat ada dipinjam Tergugat III dan dijamin ke Bank;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan fotokopi sertifikat rumah Penggugat yang dipinjam Tergugat III tersebut;
- Bahwa setahu Saksi dari cerita Penggugat sertifikat tersebut dijamin ke bank untuk usaha bersama Penggugat dengan Tergugat III tapi Saksi tidak tahu usaha apa;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan dengan Penggugat dan Penggugat datang ke sekretariat LSM Saksi hanya untuk konsultasi saja terkait masalah sertifikat rumah Penggugat yang dijamin oleh Tergugat III ke bank;
- Bahwa Penggugat ada menyebutkan nilai pinjaman yaitu sekitar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);



- Bahwa setahu Saksi dari cerita Penggugat, pinjaman sudah cair dan dana pinjaman tersebut semuanya diambil oleh Tergugat III;
- Bahwa Penggugat menceritakan kepada Saksi tujuan peminjaman uang tersebut awalnya akan digunakan untuk investasi di Pertamina;
- Bahwa Penggugat juga menceritakan kepada Saksi bahwa yang membayar cicilan hanya Penggugat dan Tergugat III tidak pernah mengangsur cicilan ke bank;
- Bahwa setahu Saksi dari cerita Penggugat, Penggugat sudah 7 (tujuh) kali mengangsur cicilan setelah itu Penggugat tidak lagi mengangsur cicilan pinjaman tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah keseluruhan angsuran yang sudah dibayar oleh Penggugat ke bank karena Penggugat tidak menceritakan jumlah angsuran yang sudah dibayarkan Penggugat ke bank;
- Bahwa setahu Saksi dari cerita Penggugat, Tergugat III tidak pernah membayar ke Penggugat;
- Dari cerita Penggugat, jaminan sudah dilelang tetapi belum terjual;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Penggugat mengajukan pinjaman ke Bank menggunakan nama Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat masuk black list Bank atau tidak;
- Bahwa Penggugat juga menceritakan kepada Saksi bahwa Penggugat bersama Suami Penggugat pernah bertemu Tergugat III di notaris Hangky Ribowo (Tergugat VI) tetapi Saksi tidak diberitahu untuk apa Penggugat bertemu Tergugat III di notaris;
- Bahwa semua yang Saksi terangkan dalam persidangan ini hanya berdasarkan cerita Penggugat kepada Saksi sekitar tahun 2018;

3. Saksi Esma Eka Yanti, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I dan Tergugat II tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut;



- Bahwa Saksi tahu tetapi Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat III;
- Bahwa Saksi tahu instansi Tergugat IV dan Tergugat V tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat IV dan Tergugat V tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat VI;
- Bahwa Saksi hadir untuk memberikan keterangan mengenai gugatan terkait rumah Penggugat yang digadaikan ke Bank;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah Penggugat digadaikan ke Bank mana;
- Bahwa rumah Penggugat yang digadaikan terletak di Kilometer 1;
- Bahwa Saksi mengetahui karena Penggugat menceritakan kepada Saksi terkait rumah Penggugat di Kilometer 1 yang digadaikan ke bank;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu Tergugat III tapi Saksi pernah melihat Tergugat III dirumah Penggugat pada saat Saksi mengantar jahitan ke rumah Penggugat pada tahun 2016;
- Bahwa Saksi lihat Penggugat dan Tergugat III bincang-bincang tapi Saksi tidak mendengar jelas apa yang dibicarakan dan Saksi mengetahui bahwa yang berbincang dengan Penggugat itu adalah Tergugat III;
- Bahwa Penggugat bercerita kepada Saksi kalau rumah Penggugat digadaikan ke bank untuk pinjam uang;
- Bahwa setelah itu Saksi tidak ada bertemu atau melihat Tergugat III dirumah Penggugat karena Saksi kerumah Penggugat hanya sekali itu saja dimana waktu itu Penggugat meminta Saksi untuk mengantarkan jahitan kerumahnya;
- Bahwa dari cerita Penggugat, nilai pinjaman dengan jaminan rumah Penggugat sekitar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah rumah Penggugat sudah digadaikan atau belum pada saat Saksi kerumah Penggugat pada tahun 2016;
- Bahwa Saksi hanya diceritakan terkait rumah Penggugat yang digadaikan dibank saja, selebihnya Saksi tidak tahu;



- Bahwa Penggugat menceritakan hal tersebut kepada Saksi sekitar 2 (dua) bulan lalu pada saat Penggugat menemui Saksi dan meminta tolong agar Saksi menjadi saksi dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat III;

4. Saksi Zulkhaidir, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena pada tahun 2015 Saksi pernah bekerja pada Penggugat tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I dan Tergugat II tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat III;
- Bahwa Saksi tahu instansi Tergugat IV dan Tergugat V tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat IV dan Tergugat V tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat VI;
- Bahwa sekarang Saksi sudah tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat pada tahun 2015 dimana waktu itu Saksi menawarkan barang dagangan Saksi dan Penggugat tertarik lalu membeli dagangan Saksi setelah itu Saksi jadi sering kekantor Penggugat untuk mengantar dagangan;
- Bahwa Saksi mengerti dimintai keterangan terkait pinjam-meminjam sertifikat rumah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut dari cerita Penggugat pada tahun 2017 dimana waktu itu Saksi menemui Penggugat karena tagihan Saksi ke Penggugat macet lalu Penggugat menceritakan bahwa Penggugat sedang menanggung beban hutang ke bank karena sertifikat rumah Penggugat dipinjam untuk dijadikan jaminan ke bank OCBC;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat sertifikat rumah Penggugat yang dijaminkan ke bank OCBC;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nilai pinjaman bank tersebut;

Halaman 63 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



- Bahwa Penggugat menceritakan kepada Saksi bahwa yang menggunakan dana pinjaman tersebut adalah Tergugat III tetapi yang membayar cicilan adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu dari cerita Penggugat bahwa yang meminjam dan menjaminkan sertifikat rumah Penggugat ke bank adalah Tergugat III;
- Bahwa cerita Penggugat kepada Saksi pinjaman atas nama Tergugat III tapi yang bayar cicilan adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait surat peringatan yang dikeluarkan oleh OCBC terkait pinjaman tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah rumah Penggugat tersebut sudah dilelang atau belum karena Penggugat hanya bercerita kepada Saksi bahwa rumah Penggugat akan dilelang pada saat Penggugat meminta Saksi untuk jadi saksi dalam perkara ini;
- Bahwa Penggugat bercerita kepada Saksi sekitar bulan Agustus 2020 pada saat Penggugat meminta tolong agar Saksi bersedia jadi saksi 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 selain bukti-bukti surat, Tergugat III telah mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi Krispriyo Fridiyatmoko, pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I dan Tergugat II tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat III karena Saksi pernah bekerja sebagai Supir Tergugat III pada saat Tergugat III menjadi direktur yaitu



PT. Irma Jaya tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Tergugat III;

- Bahwa Saksi tahu instansi Tergugat IV dan Tergugat V tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat IV dan Tergugat V tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat VI;
- Bahwa Saksi bekerja untuk Tergugat III sejak tahun 2015 sampai dengan 2019 dan saat ini Saksi sudah tidak ada hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengerti dimintai keterangan terkait permasalahan Rumah Tergugat III;
- Bahwa sekitar pertengahan 2017 Tergugat III pernah bercerita kepada Saksi bahwa Tergugat III ada membeli rumah dengan cara meminjam uang ke bank dengan jaminan rumah yang dibeli;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah yang dibeli Tergugat III atas nama siapa;
- Bahwa sekitar tahun 2006 Saksi pernah mengantarkan Tergugat III ke Bank OCBC di jalan MT. Haryono dekat BDI tetapi Saksi tidak mengetahui urusan apa Tergugat III ke Bank OCBC karena Saksi hanya menunggu didepan dan tidak ikut masuk;
- Bahwa pada saat diperjalanan Tergugat III bercerita kepada Saksi bahwa pinjaman dari Bank OCBC sudah cair tetapi Saksi tidak tahu kapan tepatnya pencairan tersebut;
- Bahwa pinjaman Tergugat III yang cair sekitar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar limaratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat uang Tersebut;
- Bahwa Tergugat III bercerita kepada Saksi bahwa uang pinjaman dari OCBC tersebut akan dipergunakan Tergugat III untuk membayar rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu letak rumah yang dibeli Tergugat III;

2. Saksi Jessica Clorinda, pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu Penggugat tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat;



- Bahwa Saksi tahu Tergugat I dan Tergugat II tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat III karena Saksi pernah bekerja di perusahaan tempat Tergugat III bekerja sebagai direktur yaitu PT. Irma Jaya tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Tergugat III;
- Bahwa Saksi tahu instansi Tergugat IV dan Tergugat V tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat IV dan Tergugat V tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat VI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan antara Tergugat III dengan Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2018 Saksi pernah disuruh oleh Tergugat III untuk mengantar surat peringatan dari Bank OCBC ke rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi membaca surat peringatan tersebut tetapi hanya sekilas saja dan Saksi lihat surat tersebut terkait tunggakan pembayaran;
- Bahwa Saksi membaca surat tersebut karena disuruh Tergugat III untuk memastikan surat yang akan diantar ke Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu jumlah tunggakan yang disebutkan didalam surat karena Saksi hanya baca sekilas saja;
- Bahwa tujuan surat tersebut adalah Tergugat III tetapai Tergugat III meminta Saksi mengantarkan ke Penggugat;
- Bahwa surat tersebut Saksi antar dan yang menerima adalah Penggugat sendiri;
- Bahwa awalnya Penggugat tidak mau menerima Saksi tetapai setelah Saksi jelaskan bahwa Saksi disuruh Tergugat III mengantar surat kemudian Penggugat menyuruh Saksi masuk dan waktu itu Penggugat mengatakan tidak mau terima surat dan Penggugat hanya mau berurusan dengan Tergugat III secara langsung;
- Bahwa Saksi juga pernah disuruh Tergugat III mengantar uang ke rumah Penggugat tetapi Saksi tidak tahu jumlah uang tersebut karena ditaruh didalam amplop putih;



- Bahwa Saksi mengetahui isi amplop tersebut adalah uang karena dikasihtahu Tergugat III;
- Bahwa Saksi lupa kapan mengantar uang tersebut;
- Bahwa Saksi bekerja untuk di PT. Irma Jaya sejak tahun 2015 sampai dengan bulan Januari 2020;
- Bahwa Saksi bekerja di PT. Irma Jaya sebagai admin;
- Bahwa Saksi pernah melihat slip gaji Tergugat III di PT. Irma Jaya dengan gaji sekitar Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) sampai dengan Rp23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa sejak pertengahan 2018 Tergugat III sudah tidak menjadi direktur PT. Irma Jaya;
- Bahwa Saksi tidak tahu permasalahan antara Tergugat III dengan Bank OCBC;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Tergugat III ada pinjaman di bank OCBC;
- Bahwa rumah Tergugat III terletak di Kampung Timur, Balikpapan;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah Tergugat III tersebut ada masalah dengan Bank OCBC dan dengan Penggugat;

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 Penggugat, Tergugat I dan II, Tergugat III, Tergugat VII, Tergugat IX dan Tergugat X masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 25 November 2020, sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah;



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 seritpikat 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) Tergugat III;
3. Bahwa KEMUDIAN dibuatkanlah surat jual beli oleh Tergugat VI (NOTARIS HENGKY RIBOWO,SH) dan pihak PT.BANK OCBC NISP Tbk/ Tergugat I&II menyetujui pengajuan kredit yang diajukan oleh Tergugat III (Ngatmini);
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) , Tergugat III (Ngatmini) tidak pernah melakukan pembayaran cicilan kredit ke PT. BANK OCBC NISP,Tbk. (Tergugat I &II) sehingga Penggugat sangat dirugikan. Sehingga karena cicilannya macet maka oleh Tergugat IV akan dilelang;

Menimbang bahwa sebelum masuk pada pokok perkara akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas gugatan Penggugat.

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V masing masing telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 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 selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi dari para Tergugat sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan keterangan saksi saksi yang diajukan para pihak dihubungkan dengan bukti bukti surat yang diajukan para pihak maka didapat fakta sebagai berikut:

1. Penggugat secara formal 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 dengan Akta Jual Beli Nomor: 50/2017 tertanggal 18 Januari 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan memperoleh persetujuan suami Penggugat JAKKON SITOMPUL dihadapan Notaris & PPAT Hangky Ribowo, SH;

2. Bahwa 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta sebagaimana tersebut diatas telah ternyata bahwa Penggugat hanya mempunyai hubungan hokum dengan Tergugat II, dalam hal pemenuhan prestasi karena adanya jual beli 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 dengan Akta Jual Beli Nomor: 50/2017 tertanggal 18 Januari 2017 sehingga seharusnya bentuk gugatan adalah wanprestasi sedangkan Tergugat II hanya mempunyai hubungan hokum dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV serta Tergugat V akibat 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit Nomor: 004/CL/ET/PK/II/2017 tanggal 18 Januari 2017 *juncto* Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit; yang macet dalam pembayarannya.

Menimbang, bahwa sehingga dengan demikian maka gugatan penggugat haruslah dinyatakan kabur dan error in persona;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat IV dan Tergugat V layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sehingga dengan demikian maka eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa karena eksepsi dikabulkan maka gugatan pokok tidak perlu dipertimbangkan lagi dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan tidak dapat diterima maka kepada Penggugat haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan sebagaimana amar putusan ini;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi telah mengajukan gugatan sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa karena eksepsi dikabulkan maka gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi tidak perlu lagi dipertimbangkan lagi dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi tidak dapat diterima maka kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan sebagaimana amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal-pasal dari Undang-undang Hak Tanggungan dan KUHPdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Halaman 70 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan error in persona;

DALAM POKOK PERKARA

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Kamis tanggal 15 Januari 2021 oleh kami, **S. Pujiono, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **Agnes Hari Nugraheni, S.H., M.H.** dan **Arif Wisaksono, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu tanggal 20 Januari 2021** oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Marihot Sirait, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan, dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan II serta Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat V, tanpa dihadiri oleh Penggugat, Tergugat IV dan Tergugat VI.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agnes Hari Nugraheni, S.H., M.H.

S. Pujiono, S.H.,M.Hum

Arif Wisaksono, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 71 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor **186/Pdt.G/2019/PN Bpp**



Perincian biaya:

-	Biaya Pendaftaran Rp	30.000,00
-	Biaya ProsesRp	75.000,00
-	Biaya Panggilan Rp	5.405.000,00
-	PNBP Panggilan Rp	60.000,00
-	Biaya RedaksiRp	10.000,00
-	<u>Biaya MateraiRp</u>	<u>12.000,00</u>
Jumlah	Rp5.592.000.00	

(lima juta lima ratus sembilan puluh dua ribu rupiah).