



PUTUSAN

Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JOVINUS KUSUMADI, beralamat di Jalan Jend Sudirman Blok M No. 18, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **TUMPAK PARULIAN SITUNGKIR, S.H., M.H., C.L.A., MARINGAN SITUNGKIR, S.H., dan SAUR OLOAN HAMONANGAN SITUNGKIR, S.H., M.H., C.L.A., CIL., CPL., Para Advokat/ Pengacara dan Konsultan Hukum** pada Kantor Hukum "TUMPAK PARULIAN SITUNGKIR, S.H.,M.H.,C.L.A" yang beralamat kantor di Jalan H. M. Ardans (Ring Road III) Nomor 52, RT.01, Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 Desember 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Register Nomor : 1263/SK/XII/2022/PN.Bpp., tertanggal 30 Desember 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT**;

Lawan:

1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK, beralamat di BRI Pusat, Gedung BRI, Jalan Jenderal Sudirman No. 44-46, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **NURHADI, RIZAL YURISTA, DEWO SRI SUMARSONO, ADITYA ARIESTIANTO S., EDWARD ROBERTO P., HADIAN ARTA LAKSAJUTA, GENTUR PRAKOSO, RIZQI BUDI SUTRISNO, TITO SULUNG PURBO SEJATI, ADRI WAHYUNING, TONI KRISTIawan, HAMZAH FARUQI, RIKKY ADHI SUSILO, UJANG RUKMAN, M. ARIF WIDYANTO, GINA NAUFISA, MUHAMMAD RIDHO, FELIX TAGOR ARITONANG, IWAN GUNAWAN, INTISHAR AKBAR, DERI ACHMAD FARID**, kesemuanya adalah karyawan **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK**, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Register Nomor : 253/SK/III/2023/PN.Bpp., tertanggal 15 Maret 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT I**;

Halaman 1 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)

BALIKPAPAN, beralamat di Gedung Keuangan Negara Lantai 2, Jalan Ahmad Yani, No. 68, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada YOSHUA WISNUNGKARA, MAHDI, DWI ARIADI, TONI AGUS WIJAYA, MUH. ABDUS SALAM, RIZKY IMADDUDIN, SULASTRI, AGUS KHAIRI PRATAMA PUTRA, BAGUS BUDI PRAYOGI, dan RACHEL JAMERIA AUGUSTNIARTA SIHITE, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-137/MK.6/KN.7/2023, tertanggal 23 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Register Nomor : 330/SK/IV/2023/PN.Bpp., tertanggal 4 April 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. GINO SAKIRIS, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto Kav.35-39, RT/RW.009/002, Kelurahan Bendungan Ilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT III**;

4. ISMAIL GHANI SELAKU DIREKTUR PT. OCEAN MULTI POWER, dahulu berdomisili di Jalan Gatot Subroto Kav.35-39, RT/RW.009/002, Kelurahan Bendungan Ilir, alamat sekarang di Jalan Wahab Syahrani Alam Baru RT.03, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT IV**;

5. ANGEL CHAERY, bertempat tinggal di Jalan Jend. Sudirman Blok M No. 18, RT.13, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT V**;

KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN, berkedudukan di Jalan Manuntung No. 3 RT.27, Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANNISA TURI HARDIANINGSIH, S.H., M.P.A., PANDU WIDYAS PRADANA, S.H., NABILA AFIFAH RACHMAN, S.H., dan IQBAL RAHMAT MUBARAK, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor ; 6/Sku-64.71.MP.02.02/II/2023, tertanggal 8 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Register Nomor : 155/SK/II/2023/PN.Bpp.,

Halaman 2 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 9 Februari 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT**

TERGUGAT;

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 tertanggal 13 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 18 Januari 2023 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat bersama-sama dengan Tergugat III telah menandatangani perjanjian kredit dengan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin pada tahun 2016, yang pada tahun tersebut Penggugat bertindak selaku Direktur PT.Ocean Multi Power, dan Tergugat III selaku Komisaris PT. Ocean Multi Power, yang mana perjanjian kredit tersebut disetujui oleh Tergugat I dan jatuh tempo kredit tersebut adalah pada tanggal 29 Juni 2023;
2. Bahwa di dalam Perjanjian Kredit tersebut, Pihak-Pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut adalah CV. Bintang Timur dan PT.Ocean Multi Power (OMP);
3. Bahwa salah satu agunan dalam Perjanjian Kredit tersebut adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² **atas nama Penggugat;**
4. Bahwa hingga gugatan ini dibuat, masih ada perselisihan kepengurusan PT.Ocean Multi Power (OMP) antara Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV, yang mana pengangkatan Tergugat IV sebagai Direktur OMP patut diduga batal demi hukum oleh karena penerbitan Penetapan Pengadilan Negeri Balikpapan nomor 85/Pdt.P/2020/PN.Bpp patut diduga cacat hukum dan batal demi hukum, oleh karena itu Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan pembatalan penetapan tersebut ke Mahkamah Agung RI, dan saat ini telah berproses melalui Surat dari Panitera Mahkamah Agung RI tertanggal 28 September 2021 yang menindaklanjuti Disposisi Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung RI tertanggal 27 September 2021 Nomor 2640/SET.KMA/IIA/IX/21;
5. Bahwa Tergugat V adalah salah satu Pemilik Saham pada CV. Bintang

Halaman 3 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur, yang secara hubungan hukum juga ikut bertanggung jawab atas pelunasan kewajiban CV. Bintang Timur terhadap Tergugat I.

6. Bahwa pada Hari Jumat tanggal 20 November 2020, bertempat di Lembaga Pemasyarakatan Kelas II A Balikpapan Penggugat menerima surat, yang mana setelah Penggugat membaca surat tersebut, Penggugat sangat terkejut berkenaan dengan isi dari pada surat tersebut, yang mana surat tersebut ternyata dari Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin, yang isinya adalah sebagai berikut;

“Surat tertanggal 16 November 2020, dengan Nomor B.217/KC-X/ADK/11/2020, Perihal Pemberitahuan Lelang”;

7. Bahwa berdasarkan surat tertanggal 16 November 2020 dari Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin tersebut, isinya menerangkan sebagai berikut: Nomor B/217/KC.X/ADK11/2020, Perihal Pemberitahuan Lelang, berdasarkan Surat dari Tergugat II tertanggal 06 November 2020, Surat KPKNL Balikpapan No.S-680A/VKN.13/KNL.01/2020 Pemberitahuan Lelang akan dilaksanakan pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 08 Desember 2020

Pukul : 10.30 Wita

Tempat : Kantor KPKNL Balikpapan, Jl. A.Yani no. 68 Balikpapan

8. Bahwa Penggugat sangat merasa terzholimi, oleh karena Tindakan dari Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin, yang melakukan Lelang Umum terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² yang merupakan salah satu Agunan di dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat III dengan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin, padahal berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tertanggal 20 Juli 2016 yang disepakati jatuh tempo kredit tersebut adalah tanggal 29 Juni 2023;
9. Bahwa dalam hal ini Penggugat sangat merasa dirugikan atas Tindakan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II yang telah melakukan lelang pada 08 Desember 2020, karena sebagaimana kita ketahui bersama bahwa dalam hal ini Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin adalah selaku Lembaga Perbankan, yang mana juga merupakan salah satu BUMN dan Tergugat II dalam hal ini adalah bertindak mewakili Negara, telah melakukan lelang pada 08 Desember 2020.yang patut diduga syarat dengan kejanggalan - kejanggalan serta patut diduga tidak

Halaman 4 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



sesuai prosedur hukum yang berlaku;

10. Bahwa Adapun kejanggalan - kejanggalan yang dimaksud pada point ke-9 diatas, adalah :
 - a. Bagaimana mungkin proses lelang dilakukan pada tanggal 8 desember 2020, padahal jatuh tempo kredit sesuai dengan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tertanggal 20 Juli 2016 adalah tanggal 29 Juni 2023;
 - b. Bagaimana mungkin dalam hal ini Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin bersama-sama dengan Tergugat II telah melakukan lelang atas Sertipikat yang telah dipasang Hak Tanggungan, yang patut diduga pelaksanaannya tidak membaca serta mempedomani Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tertanggal 20 Juli 2016 yang telah disepakati oleh masing-masing pihak;
 - c. Bahwa perlu diketahui oleh semua pihak, dalam hal ini Penggugat hingga Desember 2018 masih tetap melakukan kewajibannya terhadap Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin, melalui pembayaran pada bulan Desember 2018;
11. Bahwa Perbuatan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin jelas-jelas telah patut diduga menciderai kepercayaan masyarakat terhadap Lembaga Perbankan, sebab bagaimana mungkin secara logika hukum, Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dapat dibenarkan menurut hukum mengajukan permohonan Lelang atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² kepada Tergugat II, dan Tergugat II dengan sadar melakukan lelang tersebut, tanpa terlebih dahulu membaca kapan jatuh tempo kredit tersebut;
12. Bahwa memang benar Penggugat mengalami permasalahan ekonomi terkait pandemi Covid-19, sehingga kewajiban Pengugat melalui CV. Bintang Timur kepada Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin sedikit mengalami keterlambatan akan tetapi Penggugat hingga saat ini sedang .berusaha bangkit dan melakukan kegiatan bisnis di atas tanah pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m², oleh karena Penggugat mengingat, bahwa dalam ini Penggugat masih mempunyai waktu hingga 29 Juni 2023 untuk melunasi kewajiban pelunasan hutang kepada Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin berikut bunga keterlambatan dan denda hal ini sesuai dengan isi

Halaman 5 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



dan makna Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tertanggal 20 Juli 2016, terlebih dalam masalah ini perlu diperhatikan bahwa Tergugat III (**Gino Sakiris**) juga mempunyai kewajiban yang sama dengan Penggugat terkait dalam hal pelunasan hutang kepada Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin;

13. Bahwa harus dipahami juga hingga saat ini masih ada perselisihan kepengurusan PT.Ocean Multi Power (OMP) antara Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV sebagai Direktur OMP patut diduga batal demi hukum oleh karena penerbitan Penetapan Pengadilan Negeri Balikpapan nomor 85/Pdt.P/2020/PN.Bpp patut diduga cacat hukum dan batal demi hukum, oleh karena proses penerbitan penetapan dimaksud patut diduga tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, oleh sebab itu Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan pembatalan penetapan tersebut ke Mahkamah Agung RI, dan saat ini telah berproses melalui Surat dari Panitera Mahkamah Agung RI tertanggal 28 September 2021 yang menindaklanjuti Disposisi Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung RI tertanggal 27 September 2021 Nomor 2640/SET.KMA/IIA/IX/21, sehingga perselisihan tersebut juga membuat Penggugat dalam hal mewakili CV. Bintang Timur kesulitan dalam membayar kewajiban hutang kepada Tergugat I, dan terlebih lagi Tergugat V tidak pernah peduli serta tidak pernah ikut membantu dalam hal membayar kewajiban CV. Bintang Timur terhadap Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin, padahal Tergugat V juga adalah pemegang saham pada CV. Bintang Timur, terlebih lagi Tergugat III dan Tergugat IV patut diduga tidak membayar kewajibannya dalam hal mewakili PT.Ocean Multi Power (OMP) terhadap Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin;

14. Bahwa Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II patut diduga telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana jiwa dan roh ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi: 'Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.'

Bahwa Tindakan yang patut diduga dilakukan oleh Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II dalam hal berkaitan dengan pelaksanaan Lelang atas agungan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m2 pada Hari Selasa tanggal 08 Desember 2020 di Kantor KPKNL Kota Balikpapan;

15. Bahwa Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin jelas-jelas mengetahui dan tidak ada alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum, bahwa jatuh tempo pembayaran hutang Penggugat dan Tergugat III kepada Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin adalah tanggal 29 Juni 2023, sehingga patut diduga perbuatan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin sebagaimana yang telah kami uraikan pada point ke- 8, patut diduga terpenuhi telah melanggar Pasal 1365 KUHPer;
16. Bahwa Tergugat II patut diduga juga telah melanggar Pasal 1365 KUHPer, terlebih lagi Tergugat II selaku Aparatur Negara / Wakil Pemerintah, tidak secara professional menjalankan tupoksinya (tugas pokok dan fungsinya) serta patut diduga tidak mempedomani asas-asas hukum serta Peraturan-Peraturan yang berlaku khususnya asas hukum kepatuhan;
17. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa: "tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut." Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:
 - a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
 - b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
 - c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
 - d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.
18. Bahwa perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

I. Adanya suatu perbuatan;

Perbuatan yang dimaksud adalah aktif yaitu berbuat sesuatu ataupun pasif yaitu tidak berbuat sesuatu padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya;

II. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum, yaitu terkait dengan pelaksanaan lelang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam lelang mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas dan sempit. Setiap kegiatan dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang, dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu

Halaman 7 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp

Disclaimer

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



peraturan hukum tertulis, **sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan**

III. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Agar dapat dikenakan pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*sculdelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya jika memenuhi:

- a. Ada unsur kesengajaan;
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardiging-grond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

IV. Adanya kerugian bagi korban;

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian *immaterial*, yang juga akan dinilai dengan uang.

19. Bahwa berdasarkan penjelasan serta uraian pada point 12 hingga point 18 diatas, maka beralasan menurut hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang patut diduga dilakukan oleh Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II sehingga merugikan Penggugat.
20. Bahwa sangat beralasan menurut hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan ini, oleh karena Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II telah patut diduga melakukan lelang atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² pada hari Selasa tanggal 8 Desember 2020 adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
21. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II, Penggugat mengalami kerugian oleh karena omset dari kegiatan usaha diatas lahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² turun secara drastis

Halaman 8 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahkan dalam tempo waktu November 2020 hingga November 2021, Penggugat ditaksir mengalami kerugian sebesar Rp.600.000.000 (Enam Ratus Juta Rupiah), dengan perhitungan omset kegiatan ekonomi yang dihasilkan oleh Penggugat diatas lahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² mencapai Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) setiap bulannya, dan sejak lelang atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² pada hari Selasa tanggal 8 Desember 2020 yang dilakukan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II membuat dampak langsung turunnya omset kegiatan ekonomi yang dialami oleh Penggugat, terlebih lagi turunnya kepercayaan rekan-rekan serta kolega bisnis daripada Penggugat yang secara inmateriil ditaksir sebesar Rp. 50.000.000.000 (Lima Puluh Milyar Rupiah);

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk sudilah kiranya memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II yang melakukan lelang atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² pada Hari Selasa 08 Desember 2020 adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² pada Hari Selasa 08 Desember 2020 batal demi hukum dan segala surat-surat yang berkaitan dengan hasil lelang tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Memerintahkan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II untuk tidak melakukan lelang terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² hingga batas jatuh tempo kredit yakni tanggal 29 Juni 2023;
5. Memerintahkan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II untuk meminta maaf secara terbuka terhadap Penggugat melalui

Halaman 9 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

media cetak Nasional Yakni Harian Kompas dan juga Media cetak Lokal, Yakni Kaltim Post selama 3 Hari berturut-turut;

6. Memerintahkan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian materiil Penggugat sebesar Rp. 600.000.000 (Enam Ratus Juta Rupiah) dan kerugian Imateriil sebesar Rp.50.000.000.000 (Lima Puluh Milyar) secara tunai dan seketika putusan ini dibacakan, dan menghukum uang paksa sebesar Rp. 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan putusan ini;
 7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak memproses segala baliknama Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m2 terkait lelang Hari Selasa 08 Desember 2020;
 8. Memerintahkan Tergugat III dan Terguat IV untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
 9. Memerintahkan Tergugat V untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
 10. Membebaskan biaya perkara yang timbul oleh karena perkara ini kepada Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II secara tanggung renteng;
- Atau Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan hadir di persidangan yaitu:

- Penggugat hadir Kuasanya tersebut;
- Tergugat I hadir Pegawai Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Balikpapan: FELIX TAGOR ARITONANG, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 Maret 2023;
- Tergugat II hadir kuasanya: - Pegawai Kantor Pelayanan krekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Balikpapan yaitu : **BAGUS BUDI PRAYOGO** Pegawai / Pelaksana pada Kantor KPKNL Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Pebruari 2023;
- Tergugat III tidak hadir dan tidak menyuruh kuasanya untuk itu ;
- Tergugat IV tidak hadir dan tidak menyuruh kuasanya untuk itu
- Tergugat V tidak hadir tidak menyuruh kuasanya untuk
- Turut Tergugat hadir kuasanya : **Iqbal Rahmat Mubarak, SH dan Nabila Afifah Rachman , SH** – Pegawai Kantor Pertanahan kota balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Pebruari 2023

Halaman 10 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 MUNIR HAMID, S.H., M.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Mei 2023, 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 para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I mengajukan jawabannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa setelah Tergugat I pelajari dengan seksama seluruh isi Gugatan Penggugat. Penggugat dalam gugatannya angka 8 yang pada intinya Penggugat keberatan atas proses lelang yang diajukan oleh Tergugat I atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 578/ Kelurahan Klandasan Ulu.
2. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan bahwa berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor RL 104/60/2021 tanggal 15 April 2021 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat), terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan telah ditetapkan Pembeli / Pemenang Lelang atas nama Cecilia Kusno Kwee.

Bahwa atas dasar Risalah Lelang tersebut Cecilia Kusno Kwee telah melakukan proses baliknama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 dimaksud.

Dengan demikian, secara yuridis yang memiliki hak sepenuhnya atas Sertipikat dimaksud adalah Cecilia Kusno Kwee.

Sehingga **Cecilia Kusno Kwee** sebagai pemilik yang sah atas Sertipikat dimaksud sangat dibutuhkan dalam perkara a quo dan untuk melengkapi gugatan Penggugat.

3. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain adalah

Halaman 11 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*.

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2005 yang menggariskan kaidah hukum bahwa "*dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukan sebagai turut tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak da/am gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-iain itu maka subjek gugatan menjadi b'dak lengkap.*"

Lebih lanjut menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata dalam bukunya *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek* (hal. 2) menyebutkan bahwa *perkataan turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan dimana mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim.*

4. Bahwa **dengan tidak ditariknya Cecilia Kusno Kwee sebagai Pihak Tergugat, maka Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang cacat secara formil** karena termasuk **gugatan yang kurang pihak** (*plurium litis consortium*).

Berdasarkan hal-hal tersebut, terhadap gugatan yang **kurang pihak** (*plurium litis consortium*) mohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. Gugatan Penggugat Prematur

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya huruf a halaman 3 menyatakan bahwa Gugatan ini sama dengan gugatan terdahulu di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor Register 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp, namun Putusan 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk Verkiard*), adapun pertimbangan hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara nomor register 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp menyatakan "setelah Majelis Hakim mempelajari Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut, oleh karena obyeknya sama dan terhadap gugatan lama (perkara nomor 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp) masih dalam tahap upaya banding dan belum ada putusan banding dari Pengadilan Tinggi, maka dapat dikatakan gugatan Penggugat adalah premature (vide Putusan 243/Pdt.G/2021/PN halaman 34).

Halaman 12 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



2. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan mengacu pada pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim pada Putusan Perkara Nomor : 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Prematur dikarenakan masih terdapat Gugatan dengan obyek yang sama yaitu Gugatan Perakara Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp masih belum mendapat Putusan dari Pengadilan Tinggi, maka sudah menjadi konsekwensi yuridis bahwa Gugatan Penggugat ini juga merupakan Gugatan yang Prematur.

Mengingat bahwa terhadap obyek yang sama dengan Gugatan ini juga terdapat Gugatan yang masih dalam proses Pemeriksaan pada Tingkat Kasasi dan belum mendapat Putusan dari Mahkamah Agung yaitu Perkara Nomor : 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp tanggal 27 April 2021.

3. Bahwa dengan demikian, mempertimbangkan terhadap Perkara Nomor : 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp masih dalam proses Kasasi dan belum mendapat Putusan dari Mahkamah Agung, maka jelas dan nyata bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat ini adalah Gugatan yang Prematur.

Berdasarkan hal-hal tersebut, terhadap gugatan yang **Prematur** mohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

III. Gugatan Penggugat *Lib's Pendentis*

1. Bahwa dapat Tergugat I tegaskan bahwa setelah Tergugat I membaca seluruh isi gugatan Penggugat, dimana Penggugat pada intinya mempermasalahkan mengenai proses lelang agunan kredit Penggugat. Hal mana gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo pada pokoknya sama dengan perkara yang sedang diadili oleh Pengadilan Negeri Balikpapan yaitu sebagai berikut:

Perkara Nomor : 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp tanggal 27 April 2021, dengan Para Pihak sebagai berikut:

- Jovinus Kusumasi (Penggugat)
- FT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Balikpapan (Tergugat I)
- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan (Tergugat II)
- Kantor BPN Balikpapan (Tergugat III)
- Cecilia Kusno Kwee (Tergugat IV)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas gugatan tersebut telah diterbitkan Putusan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 23 Juni 2022 dengan diktum amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Konvensi Dai am Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dai a m Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Menyatakan sah dan berharga seluruh buki - bukti surat yang

Penggugat ajukan dalam perkara ini;

Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV te/ah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap:

Sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578, kelurahan Klandasan Ulu, nama pemilik Jovinus Kusumadi (Penggugat), luas

1.0 m2 yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak bernilai hukum;

Menyatakan perolehan hak Tergugat IV selaku Pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan tanggal 15 April 2021 terhadap:

Sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578, kelurahan Klandasan Ulu, nama pemilik Jovinus Kusumadi (Penggugat), luas

1.0 m2 ,yang telah dialihkan haknya kepada Tergugat IV oleh Tergugati, Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak sah dan tidak bernilai hukum;

Menghukum tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mengembalikan Hak Tanggungan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578, kelurahan Klandasan Ulu, yang telah berubah ke nama Tergugat IV kembali atas nama pemilik asal yaitu Jovinus Kusumadi (Penggugat), luas 1.000 m2 seperti semula dengan biaya tanggung renteng oleh para Tergugat; Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

Menyatakan gugatan rekonvensi Tergugat IV Konvensi/Penggugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Para Tergugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi untuk membayar biaya perkara yang

Halaman 14 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga saat ini ditetapkan sebesar Rp.3.138.000,- (Tiga juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut, Tergugat I yang juga selaku Tergugat I pada Perkara dimaksud mengajukan upaya hukum Banding dan telah diterbitkan Putusan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tertanggal 26 September 2022 dengan diktum amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 76/Pdt.G/2021/PN Bpp tanggal 23 Juni 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 76/Pdt.G/2021/PN Bpp tanggal 23 Juni 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- 1.Mengabulkan gugatan Pembanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tsrgugat IV Konvensi untuk sebagian;
- 2.Menyatakan menurut hukum bahwa Pembanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang- Undang;
- 3.Menyatakan menurut hukum bahwa Pembanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 578, tanggal 1 Mei 2003;
- 4.Menyatakan menurut hukum bahwa Terbanding semula Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
- 5.Menolak gugatan Pembanding II semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Halaman 15 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dan dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Kaltim tersebut, Penggugat (Sdr. Jovinus Kusumadi) mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung dan sampai dengan dibuatnya Jawaban ini belum terdapat Putusan dari Mahkamah Agung atas Perkara Nomor: 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp.

2. Bahwa dengan demikian, mengingat terhadap perkara yang *diajukan Gugatan* oleh Penggugat adalah sama dengan gugatan yang masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration).
3. Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut diatas, mengingat Gugatan a quo merupakan Gugatan yang Litis Pendentis maka sudah seharusnya Majelis Hakim menyatakan **bahwa Perlawanan Pelawan a quo ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

IV. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formil dan Materil

Gugatan Karena Tidak Jelas (Obscuur Libel)

1. Bahwa setelah Tergugat I pelajari dengan seksama seluruh isi Gugatan Penggugat. Penggugat sama sekali tidak jelas dalam mendalilkan dasar gugatannya (posita). Tidak jelasnya Gugatan Penggugat tersebut terlihat dari Penggugat dalam merumuskan Posita dan Petitum Gugatan tidak secara jelas, tegas dan sempurna. Karena tidak terdapat kesesuaian antara posita dan petitum yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya.
2. Bahwa untuk mendukung eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur/Obscuur Libel, dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:
3. Bahwa **Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Hai.811) menjelaskan bahwa ada berbagai cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan. Adapun arti gugatan yang cacat formil menurut Yahya adalah:
 1. **gugatan tidak memiliki dasar hukum;**
 2. gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium iitis consortium*,
 3. **gugatan mengandung cacat atau obscuur Ubek** atau

Halaman 16 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



- gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolute atau relatif dan sebagainya;

Lebih lanjut, M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" Celakan ke 9 halaman 448 menjelaskan yang dimaksud dengan *obscuur iibe*, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduideijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duideijk*).

Bahwa selanjutnya, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Edisi ke lima, Penerbit Liberty Yogyakarta, tahun 1998 halaman 42 yang menyatakan "Maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (**'een duidelijke en bepaalde conclusie'**, Pasal 8 Rv). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain.

Bahwa dalam seluruh posita Gugatannya, Penggugat sama sekali tidak mencantumkan perbuatan Tergugat I yang mana yang melawan hukum dan Penggugat sama sekali tidak mencantumkan dasar hukum yang jelas dan relevan yang mendukung dalil Penggugat. Sehingga jelas bahwasannya Gugatan Penggugat dikategorikan sebagai Gugatan yang tidak jelas/kabur.

- Bahwa perlu Penggugat ketahui bahwasannya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan *parate executie* sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menjelaskan bahwa ***apabila debitur 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.***
- Bahwa Menurut Prof. Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. Dalam bukunya *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Taggungan* halaman 185 yang menyatakan bahwa "Pada dasarnya hukum eksekusi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai hukum perdata formil dari dari hukum perdata materiil. Namun khususnya dalam eksekusi jaminan

Halaman 17 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



kebendaan khususnya hipotik disini bagi pemegang hipotik pertama diberikan hak melaksanakan eksekusi diluar aturan main Hukum Acara Perdata yang dikenal dengan nama *parate executie*. Menurut sejarahnya *parate executie* timbul dari sifat-sifat dan keistimewaan jaminan kebendaan seperti halnya pada gadai dan hipotik. Keistimewaan daripada hak pemegang hipotik ex Pasal 1178 ayat (2) adalah, bahwa kreditor dapat menjual obyek jaminan dengan syarat - sesudah debitor wanprestasi - tanpa melalui prosedur penyitaan lebih dahulu - dan karenanya tanpa melibatkan juru sita - tanpa perantara atau izin hakim, yang seolah-olah kreditor melelang barangnya sendiri."

Selain itu dijelaskan pula dalam buku tersebut "... Oleh karena itulah dengan sifat istimewa dari jaminan kebendaan yang ditetapkan guna memenuhi kebutuhan pelaku ekonomi (kreditor), khususnya kreditor pemegang hipotik pertama diberikan sarana lebih murah lebih sederhana dan lebih siap untuk setiap waktu ditetapkan. Itulah sebabnya, maka dikatakan bahwa pemegang hipotik pertama mempunyai sarana pengambilan pelunasan yang tidak hanya lebih didahulukan, tetapi juga lebih sederhana dibandingkan dengan prosedur pelaksanaan eksekusi berdasarkan *grosse acte* hipotik. Kedudukan kreditor pemegang hipotik pertama mempunyai hak seperti pemegang hak gadai yang diberikan hak *parate executie*, demikian pula pemegang hipotik pertama diberikan hak melalui janji ex pasal 1178 ayat (2) yang setiap waktu siap untuk digunakan dalam hal debitor wanprestasi.

Sehingga tidak ada satupun perbuatan Tergugat I yang melawan hukum, karena perbuatan Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

6. Bahwa Dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. harus ada perbuatan;
- b. perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. ada kerugian;
- d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. ada kesalahan (*schuld*);

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah



memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanva kesalahan f schu/d) yang dibuat oleh Tergugat I, mengingat apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan prosedur;

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Penggugat tujukan kepada Tergugat I adalah Gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan;

7. Bahwa sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) **tidak menjelaskan dasar hukum** (*Crechts grond*) dan **fakta-fakta terkait** (*fete/ijke grond*); (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas- batasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii) petitum tidak rinci; (iv) adanya kontradiksi atau ketidak sesuaian antara posita dan petitum;
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang *obscuur/ibe* oleh Majelis Hakim;
9. Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak *elas/kabur/obscuur /ibe/* sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (*vide Putusan MA tangga/ 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975*), maka terhadap gugatan Penggugat yang *obscuur /ibe/*, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Penggugat a quo **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT I mohon kehadapan Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan gugatan a quo DITOLAK atau DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;**

Maka berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga Tergugat I mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan terlebih dahulu memberikan PUTUSAN SELA.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat;

Halaman 19 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



3. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut;
5. Bahwa Penggugat adalah Direktur PT. Ocean Multi Power dan Direktur/Sekutu Aktif pada CV. Bintang Timur yang keduanya merupakan Debitur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. (Tergugat I) melalui Kantor Cabang Balikpapan Sudirman yang telah menikmati fasilitas Kredit dari Tergugat I dan hubungan hukum antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku kreditur adalah berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 tanggal 25 Juli 2016, yang dibuat dihadapan Arifin Samuel Chandra, SH.,MKn. Notaris di Balikpapan, berikut Akta Perubahan dan/atau Restrukturisasi Kredit sesuai dengan Akta Nomor: 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171 dan 172 tanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, SH., Notaris di Balikpapan, dengan rincian sisa kewajiban kredit/pinjaman Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan data tertanggal 31 Mei 2023 adalah sebagai berikut:

NO	NOMOR REKENING (LW333 31 Mei 2023)	POKOK (Rp.)	TUNGGAKAN BUNGA&PINALTY (Rp.)	TOTAL (Rp.)
1	12101028367105	0	1,394,609,776	1,394,609,776
2	12101028368101	-	57,143,135	57,143,135
3	12101028369107	13,197,000,000	2,969,129,856	16,166,129,856
4	12101028370108	-	47,576,329	47,576,329
5	12101501378154	4,974,960,082	1,305,605,591	6,280,565,673
6	12101501379150	8,289,246,199	3,447,132,306	11,736,378,505
7	12101501382153	-	107,670,475	107,670,475
8	12101501383159	2,783,503,467	575,083,193	3,358,586,660
	TOTAL	29,244,709,748	9,903,950,660	39,148,660,408

6. Bahwa untuk menjamin kredit yang telah Penggugat terima dari Tergugat I, Penggugat menyerahkan jaminan berupa :
 - a. tanah dan/atau bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.578/Kei. Klandasan Ulu atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat), yang telah diikat secara sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.4217/2016;
 - b. tanah dan/atau bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHGB) No.I541/Kel. Batu Ampar atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat) dan

Halaman 20 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gino Sakiris, yang telah diikat secara sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.4736/2016;
- c. tanah dan/atau bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHGB) No.I542/Kel.Batu Ampar atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat) dan Gino Sakiris, yang telah diikat secara sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.4736/2016;
- d. tanah dan/atau bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHGB) No.I960/Kel. Batu Ampar atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat) dan Gino Sakiris, yang telah diikat secara sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.4736/2016;
- e. tanah dan/atau bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHGB) No.2642/Kel. Karang Joang atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat), yang telah diikat secara sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.4200/2016;
- f. 1 (satu) Unit Mesin Batching Plant Kap.50-60 M3/jam yang telah diikat secara sesuai dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W18.00117157.AH.05.01 Tahun 2017;
- g. 1 (satu) Unit Kendaraan Roda Empat UD Trucks, Tipe : CWA260SX dengan Nomor BPKP : K-02908725 R, yang telah diikat secara sesuai dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W18.00105104.AH.05.12 Tahun 2017;
- h. 1 (satu) Unit Kendaraan Roda Empat Sinotruck, Tipe : HOWO 6X4- 290 HP dengan Nomor BPKP : K-10612691, yang telah diikat secara sesuai dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W18.00105067.AH.05.02 Tahun 2017;
- i. 1 (satu) Unit Kendaraan Roda Empat Sinotruck, Tipe : HOWO 6X4- 290 HP dengan Nomor BPKP : K-10612704, yang telah diikat secara sesuai dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W18.00104950.AH.05.02 Tahun 2017;
- j. 1 (satu) Unit Kendaraan Roda Empat Sinotruck, Tipe : HOWO 290 HP dengan Nomor BPKP : K-10612716, yang telah diikat secara sesuai dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor: W18.00104961.AH.05.02 Tahun 2017;
- k. 1 (satu) Unit Kendaraan Roda Empat UD Trucks, Tipe : CWA260SX dengan Nomor BPKP : L-04289450, yang telah diikat secara sesuai dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor: W18.00066248.AH.05.01 Tahun 2017;

Halaman 21 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Sehingga dengan telah diikat secara sempurna atas seluruh Agunan Kredit Penggugat tersebut (dengan kedudukan Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Pemberi Fidusia serta Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan Pemegang Fidusia), maka Tergugat I merupakan Kreditur mempunyai hak preferen.

Dengan demikian sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menjelaskan bahwa apabila debitur 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.*

Selain itu, berdasarkan **Pasal 29 Undang-undang No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia** dijelaskan bahwa Apabila debitur atau Pemberi Fidusia cidera janji, eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara:

- a. Pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (2) oleh Penerima Fidusia;
 - b. penjualan Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
 - c. penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.
7. Bahwa dalam perkembangannya, meskipun Tergugat I dengan itikad baik telah mengupayakan Restrukturisasi terhadap kredit Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakat baik dalam Perjanjian Kredit maupun dalam Perjanjian Restrukturisasi, sehingga Penggugat telah melakukan cidera janji/wanprestasi.

Dapat Tergugat I jelaskan bahwa menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, Jakarta, PT Intermasa, 1984 halaman 45, dijelaskan bentuk-bentuk wanprestasi adalah sebagai berikut:

- a. **Apabila debitur tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan.**
- b. **Debitur melaksanakan janjinya akan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.**
- c. **Debitur terlambat memenuhi perjanjian.**

Halaman 22 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



d. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dengan demikian, jelas bahwa Para Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati adalah pihak yang telah wanprestasi/cidera janji.

Berdasar hal tersebut wanprestasi tersebut dapat terjadi sebelum kredit jatuh tempo, dikarenakan Penggugat dan Tergugat I telah sepakat dan setuju dengan pembayaran kewajiban angsuran yang harus dilakukan setiap bulannya sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit berikut Perubahannya, sehingga Para Pihak yang menandatangani Perjanjian tersebut harus tunduk dan patuh. Untuk itu, mengingat Penggugat tidak melaksanakan prestasi/kewajiban sesuai dengan yang telah disepakati, maka telah jelas bahwa Penggugat merupakan debitur yang telah cidera janji/wanprestasi.

Selanjutnya perlu Tergugat I tegaskan, sebagaimana Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171 dan 172 Tanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu SH., Notaris di Balikpapan, sesuai dengan data pada *printout* Rekening Koran (dalam periode 01 September 2018 s/d 31 Agustus 2019 (dalam hal ini selama 12 bulan) sejak diterbitkan nya Surat Peringatan I NO.B.121/KW-X/ADK/09/2018 tanggal 18 September 2018, Penggugat memiliki kewajiban sebesar Rp. 15.543.807.359,- sedangkan Penggugat selama periode dimaksud hanya melakukan pembayaran dengan total pembayaran sebesar Rp.1.497.482.694,- sehingga sangat jauh sekali dari jumlah yang seharusnya dibayarkan.

Bahkan dapat Tegaskan I tegaskan pula sampai dengan tanggal 30 November 2020, dari 8 (delapan) rekening pinjaman Penggugat, terdapat 5 (lima) fasilitas kredit yang telah jatuh tempo, dengan rincian sebagai berikut:

1. Kredit/Pinjaman dengan nomor rekening 12101028370108 jatuh tempo tertanggal 31 Januari 2020 sebagaimana Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor: 166;
2. Kredit/Pinjaman dengan nomor rekening 12101028368101 jatuh tempo tertanggal 31 Januari 2020 sebagaimana Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor: 167;
3. Kredit/Pinjaman dengan nomor rekening 12101501378154 jatuh tempo tertanggal 25 Juli 2019 sebagaimana Akta Addendum

Halaman 23 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor: 169;

4. Kredit/Pinjaman dengan nomor rekening 12101501379150 jatuh tempo tertanggal 25 Juli 2019 sebagaimana Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor: 170;
5. Kredit/Pinjaman dengan nomor rekening 12101501382153 jatuh tempo tertanggal 30 Juni 2020 sebagaimana Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor: 171.

Berdasar pada Akta-akta dimaksud, Penggugat memiliki kewajiban pembayaran pokok pinjaman yang telah jatuh tempo sampai dengan tanggal 30 November 2020 kepada Tergugat I sebesar Rp.17.931.655.881,- (belum termasuk bunga denda dan penalty), akan tetapi Penggugat tidak melakukan pembayaran sesuai yang telah disepakati. Sehingga jelas disini pihak yang tidak beritikad baik dan telah wanprestasi adalah Penggugat.

Dengan demikian jelas dan tegas bahwa Terbanding telah wanprestasi/cidera janji, sehingga Tergugat 1 melaksanakan amanah sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan untuk melakukan parate eksekusi terhadap objek *a quo*.

Dalil tersebut sekaligus membantah dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pengajuan lelang harus menunggu jatuh tempo kredit, khususnya pada angka posita gugatan Penggugat angka 8 s/d 12. Karena apabila Tergugat I selaku Kreditor yang beritikad baik dalam melakukan proses lelang harus menunggu jatuh tempo kredit, sedangkan nyata- nyata debitur telah wanprestasi, maka jelas hal tersebut dapat merugikan Tergugat I selaku Kreditor dan Lembaga *intermediary*. Untuk itu dalam hal ini jelas bahwa Tergugat I lah yang perlu dilindungi kepentingannya.

8. Bahwa dengan wanprestasinya Penggugat tersebut, Tergugat I tidak serta merta melaksanakan hak Tergugat I untuk menjual objek Hak Tanggungan dan Fidusia tersebut, akan tetapi Tergugat I masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan yang dikirim oleh Tergugat I antara lain :
 - a. Surat Peringatan I No. B.121 KW-X/ADK/09/2018 tanggal 18 September 2018, akan tetapi sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan Penggugat belum juga menyelesaikan kewajiban tunggakan kreditnya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I kembali mengirim;

Halaman 24 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



- b. Surat Peringatan II No. B.129 KW-X/ADK/10/2018 tanggal 01 Oktober 2018, akan tetapi sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan Penggugat belum juga menyelesaikan kewajiban tunggakan kreditnya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I kembali mengirimkan;
 - c. Surat Peringatan III No. B. 173 KW-X/ADK/12/2018 tanggal 10 Desember 2018, yang pada intinya meminta kepada Penggugat untuk segera melunasi seluruh kewajiban kepada Tergugat I, akan tetapi sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan pada Surat Peringatan III tsb, Penggugat belum juga menyelesaikan kewajiban tunggakan kreditnya kepada Tergugat I
9. Bahwa maksud dari Surat Peringatan tersebut agar Penggugat segera memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat I. Namun demikian, meskipun Tergugat I telah 3 kali memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya tetapi Penggugat tidak juga menanggapi itikad baik Tergugat I;
10. Bahwa oleh karena **tidak ada penyelesaian dan itikad baik** dari Penggugat untuk melunasi semua kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, meskipun Tergugat I telah memberikan kesempatan dengan memberikan Surat Peringatan, selanjutnya dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku penyelesaian kredit macet atas nama Debitur dilakukan melaluiparate eksekusi. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan **Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) dan Pasal 29 Undang-undang No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia**. Dengan demikian Tergugat I dalam hal ini sama sekali tidak melakukan perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum, karena dalam dalil Gugatannya Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan kesalahan Tergugat I sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, selain itu seluruh tindakan Tergugat I melakukan lelang eksekusi terhadap Agunan Kredit Penggugat merupakan tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
11. Bahwa Penggugat dalam gugatannya angka 13 yang mendalilkan mengenai perselisihan pada internal Penggugat, hal mana jelas bahwa perselisihan tersebut tidak menjadi alasan Penggugat untuk tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati, terlebih dana yang telah dinikmati oleh Penggugat melalui kredit yang diberikan oleh Tergugat I sangat besar, selain itu Tergugat I dengan itikad baik jelas telah memberikan waktu dan kesempatan yang cukup kepada Penggugat untuk menyelesaikan

Halaman 25 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



kewajiban atas kreditnya kepada Tergugat I.

Dengan demikian, dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar, sehingga sudah seharusnya untuk ditolak dan tidak dipertimbangkan.

Sehubungan dengan hal tersebut jelas dan nyata bahwa pihak yang harus dilindungi kepentingan dalam hal ini adalah Tergugat I, karena telah dirugikan oleh Penggugat dengan wanprestasi/cidera janji yang tidak membayar kewajiban kredit kepada Tergugat I sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

12. Bahwa Penggugat dalam gugatannya angka 14 s/d 21 serta petitum Penggugat angka 6 yang pada intinya Penggugat menganggap bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian materiil maupun immaterial

Bahwa Tergugat I sangat tidak masuk akal dengan konsep berfikir dari Penggugat, mengingat secara nyata justru pihak yang dirugikan adalah Tergugat I, yang mana Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit dengan jumlah besar kepada Penggugat yang kemudian oleh Penggugat tidak dikembalikan dan dibayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, sedangkan apabila Penggugat mengembalikan kredit tersebut sesuai dengan jumlah dan waktu berdasarkan perjanjian, maka Tergugat I dapat kembali menyalurkan melalui kredit kepada debitur yang lain.

Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian, serta tuntutan Penggugat yang meminta membayar kerugian sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), kerugian immaterial Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) serta uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) adalah dalil dan tuntutan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar dengan alasan :

Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat;

Dwangsom hanya dapat dikenakan pada putusan yang bersifat kondemnatoir berupa hukuman pokok untuk melaksanakan prestasi lain, yang bukan berupa putusan untuk pembayaran sejumlah uang.

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena tidak ada denda kewajiban ganti rugi, denda, dan ganti untung yang harus dibayarkan oleh Tergugat I.

Halaman 26 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Selain itu, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, mengatur bahwasannya uang paksa (dwangsom) tidak boleh dijatuhkan dalam putusan hakim yang hukuman pokoknya berupa pembayaran sejumlah uang.

Dengan demikian dalil Penggugat yang menuntut ganti rugi materil dan immaterial serta uang paksa (dwangsom) tersebut sudah seharusnya untuk ditolak atau tidak perlu dipertimbangkan.

13. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diungkapkan oleh Tergugat I dalam Jawaban Gugatan ini, terbukti berdasarkan hukum bahwa Tergugat I dalam menyalurkan kredit, penerimaan agunan/jaminan kredit termasuk namun tidak terbatas pada proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, tidak ada perbuatan hukum Tergugat I yang melawan hukum atau bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya Tergugat I memperoleh perlindungan hukum atas tindakan wanprestasi Penggugat dengan tidak dibayarkannya angsuran kredit sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit serta perlindungan hukum dari upaya Penggugat untuk terus merugikan pihak Tergugat I dengan jalan adanya Gugatan a quo;

14. Bahwa sesuai dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 telah mengatur secara tegas bahwa : "Pemegang hak tanggungan yang baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak"

SEMA ini diperkuat oleh SEMA Nomor 5 Tahun 2014 yang berlaku diseluruh pengadilan umum di Indonesia. Disini kita dapat menarik kesimpulan, bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah pihak ketiga yang beritikad baik, dan jika kreditur tersebut dinyatakan beritikad baik sehingga berhak melakukan lelang eksekusi, maka pembeli selaku pemenang lelang terhadap obyek lelang agunan tersebut juga merupakan pihak ketiga yang wajib dilindungi oleh hukum sehingga sita jaminan tidak dapat diletakkan terhadap obyek lelang yang laku terjual.

Dalil dan dasar hukum tersebut sekaligus membantah dalil dan petitum Penggugat angka 5 yang meminta Tergugat I untuk meminta maaf secara terbuka.

Padahal jelas dan nyata bahwa Penggugat yang sangat merugikan dan terus menghalang-halangi Tergugat I untuk menuntut hak Tergugat I atas



dana yang telah dinikmati oleh Penggugat dan tidak dikembalikan oleh Penggugat sesuai dengan Perjanjian.

Sehingga jelas dalil serta petitum Penggugat yang demikian sudah sepatutnya untuk ditolak dan tidak dipertimbangkan.

15. Bahwa dengan demikian Tergugat I dalam hal ini sama sekali tidak melakukan perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, karena dalam dalil Gugatannya Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan kesalahan Tergugat I sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, dimana untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat- syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. perbuatan itu harus melawan hukum;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (schuld);

namun ternyata unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara, terutama unsur terpenting yaitu schuld (adanya kesalahan) TIDAK TERPENUHI. Oleh karenanya, maka Gugatan ini merupakan Gugatan yang tidak benar dan tidak sehingga tuntutan-tuntutan yang Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ngada.

Maka selanjutnya Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

ATAU JIKA YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BALIKPAPAN BERPENDAPAT LAIN, AGAR DAPAT DIPUTUS DENGAN PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA (*EX AEQUO ET BONO*).

Tergugat II mengajukan jawabannya sebagai berikut :

PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang Tergugat II akui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan mengenai pelaksanaan lelang pada tanggal 8 Desember 2020 terhadap barang

Halaman 28 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan utang Penggugat pada Tergugat I (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.) berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 578 yang terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan (selanjutnya disebut **objek perkara**).

3. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa lelang barang jaminan utang Penggugat pada tanggal 8 Desember 2020 tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena jatuh tempo kredit Penggugat adalah pada tanggal 29 Juni 2023.
4. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak beralasan hukum sama sekali, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. (Tergugat I) selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang barang jaminan utang Penggugat dikarenakan Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi.
5. Bahwa selain itu, sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 419/60/2020 tanggal 8 Desember 2020, atas pelaksanaan lelang objek perkara a quo pada tanggal 8 Desember 2020 tersebut **tidak ada yang mengajukan penawaran (tidak ada pembeli)**. Oleh karena itu, tidak ada akibat hukum apapun atas pelaksanaan lelang tanggal 8 Desember 2020 tersebut, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak karena tidak berdasar hukum sama sekali.

nebis in idem

DALAM EKSEPSI

6. Bahwa perkara a quo nebis in idem dengan perkara Nomor 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp jo. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp. yang telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa dalam perkara 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp dan perkara 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp, Jovinus Kusumadi selaku Penggugat mempermasalahkan hal yang sama dengan yang ada dalam perkara a quo, yaitu terkait lelang yang dilaksanakan pada tanggal 8 Desember 2020 atas tanah dan bangunan SHGB Nomor 578, padahal kedua perkara tersebut telah diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap.
7. Bahwa meskipun kemudian Jovinus Kusumadi (Pembanding semula Penggugat) dalam perkara 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp pernah mengajukan permohonan banding, namun permohonan banding tersebut telah dicabut pada tanggal 19 November 2021.
8. Bahwa sebagaimana Pasal 1917 KU H Perdata menyatakan: Kekuatan suatu putusan hakim yang telah mempunyai hukum yang pasti, hanya

Halaman 29 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.

9. Bahwa terhadap kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali (**M. Yahya Harahap, S.H., 2017, Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Edisi 2, Cet. 1. - Jakarta : Sinar Grafika, hal. 504**).
10. Lebih lanjut M. Yahya Harahap menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata, intisari dari ketentuan tersebut, menyatakan:
 - Suatu Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu;
 - Gugatan (Tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut, melekat unsur *Ne Bis In Idem* atau *Res Judicata*;
11. Bahwa berdasarkan Putusan MA No. 588 K/Sip/1973 yang menyatakan, karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan dari MA tanggal 19 Desember 1970, No. 350 K/Sip/1970 maka dalam gugatan yang baru telah melekat *Ne Bis In Idem*, sehingga gugatan yang baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MA No. 619 K/Pdt/1984. Dikatakan apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dan perkara No. 50/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedangkan subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang, sama dengan yang terdapat dalam perkara No. 50/1977.
12. Oleh karena itu, telah jelas bahwa perkara **243/Pdt.G/2021/PN.Bpp jo. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp** telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap, sehingga perkara a *quo* (perkara 3/Pdt.G/2023/PN.Bpp) yang **memiliki**

Halaman 30 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



gugatan yang sama, objek sengketa yang sama, dan para pihak yang sama adalah *nebis in idem* dengan perkara

Gugatan Salah Alamat

243/Pdt.G/2021/PN.Bpp jo. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp dimaksud. Dengan demikian, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk Verklaarf)

13. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang salah alamat, karena Tergugat II tidak ada kaitannya dan tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. (Tergugat I) yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya.
14. Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek perkara a quo, Tergugat II hanya bertindak sebagai perantara lelang sesuai dengan kewajiban hukum Tergugat II dalam ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 27/2016).
15. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) menyatakan, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya".
16. Bahwa selanjutnya Pasal 13 PMK 27/2016 menyatakan, "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
17. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum tersebut, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang objek perkara a quo yang diajukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. (Tergugat I).
18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Balikpapan (Tergugat II) yang hanya bertindak sebagai perantara lelang, jelas-jelas telah salah alamat {error in persona}

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 31 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



**Penggugat Dalam Gugatannya Telah Mengakui Wanprestasi
Tidak Membayar Angsuran Kepada Tergugat I**

19. Bahwa segala yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap telah termasuk dan termuat kembali ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang Tergugat II akui secara tegas kebenarannya.
20. Bahwa pada angka 12 halaman 6 gugatannya, Penggugat telah mengakui sendiri bahwa Penggugat terlambat dalam membayar angsuran pinjamannya kepada Tergugat I.
21. Bahwa atas keterlambatan pembayaran utangnya tersebut, Penggugat semestinya mengetahui dan menyadari bahwa Penggugat telah merugikan Tergugat I, karena Penggugat telah menerima pinjaman dari Tergugat I namun Penggugat tidak mengangsurnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
22. Oleh karena itu, Penggugat seharusnya menyadari bahwa dilelangnya barang jaminan utang Penggugat, disebabkan karena kesalahan Penggugat sendiri yang wanprestasi dalam membayar angsuran utang kepada Tergugat I.
23. Meskipun pada proses pembayaran tersebut ada perselisihan mengenai Tergugat III yang juga harusnya melakukan proses pembayaran, ataupun mengenai kepengurusan PT. Ocean Multi Power. Namun hal tersebut bukanlah termasuk sebagai hal yang perlu diperhatikan dalam penyelesaian perjanjian kredit yang telah wanprestasi. Bahwa jelas apabila Penggugat telah wanprestasi maka sesuai dengan yang diperjanjikan maka objek sengketa sebagai barang jaminan utang haruslah dilelang untuk melunasi utang tersebut.
24. Bahwa dalam hal barang jaminan utang Penggugat laku terjual dalam lelang, hasil lelang tersebut akan diserahkan kepada Tergugat I sebagai pembayaran utang Penggugat. Namun dalam gugatan a quo, Penggugat justru malah mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II. Hal ini jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat untuk tidak mau membayar utangnya kepada Tergugat I. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang didasarkan pada itikad tidak baik, sudah sepatutnya ditolak seluruhnya.

**Tergugat I Selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Berhak
Melelang Barang Jaminan Utang Penggugat**

25. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang barang jaminan utang Penggugat merupakan

Halaman 32 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



perbuatan melawan hukum karena kredit Penggugat belum jatuh tempo.

26. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak beralasan hukum, karena ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) telah menyatakan, "Apabila debitur 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."
27. Bahwa pada angka 12 gugatannya, Penggugat sendiri telah mengakui bahwa Penggugat telah terlambat dalam membayar angsuran pinjamannya kepada Tergugat I, sehingga Penggugat jelas-jelas telah wanprestasi.
28. Bahwa dikarenakan Penggugat yang memang telah wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang barang jaminan utang Penggugat.
29. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa barang jaminan utang Penggugat tidak dapat dilelang karena kredit Penggugat belum jatuh tempo, merupakan dalil yang tidak benar dan tidak beralasan hukum.

**Pelaksanaan Lelang Telah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum
Dan Bukan Perbuatan Melawan Hukum**

30. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 14 sampai dengan angka 21 gugatannya yang menyatakan bahwa lelang objek perkara a *quo* merupakan perbuatan melawan hukum.
31. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan utang Penggugat (objek perkara a *quo*) telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga bukan perbuatan melawan hukum.
32. Bahwa pelaksanaan lelang objek perkara a *quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sesuai dengan fakta-fakta hukum berikut:
 - a) Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 tanggal 25 Juli 2016 dan terakhir dengan Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor 172 tanggal 31 Mei 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 176/2016 tanggal 25 Agustus 2016, dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 4217/2016 tanggal 21 November 2016, tanah SHGB Nomor 578 berikut bangunan di atasnya

Halaman 33 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



(objek perkara a *quo*) telah dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.) yang dibebani Hak Tanggungan.

- b) Bahwa dikarenakan Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi dalam membayar angsuran utangnya sebagaimana yang diakui Penggugat sendiri dalam gugatannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk melelang barang jaminan utang Penggugat tersebut (objek perkara a *quo*).
- c) Bahwa Tergugat I mengajukan pelaksanaan lelang objek perkara a *quo* kepada Tergugat II dengan Surat Permohonan Lelang Nomor B.157/KE-X/ADK/08/2020 tanggal 28 Agustus 2020.
- d) Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I tersebut, Tergugat II menetapkan dan menyampaikan jadwal pelaksanaan lelang kepada Tergugat I dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-680/WKN.13/KNL.01/2020 tanggal 6 November 2020.
- e) Bahwa selanjutnya Tergugat I selaku Penjual telah mengumumkan rencana lelang tersebut melalui Selebaran pada tanggal 9 November 2020 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Kaltim Post tanggal 24 November 2020 sebagai Pengumuman Kedua.
- f) Bahwa selanjutnya Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 419/60/2020 tanggal 8 Desember 2020. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, tidak ada yang mengajukan penawaran (tidak ada pembeli).

33. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, lelang objek perkara a *quo* nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa a *quo* nyata-nyata bukan perbuatan melawan hukum.

Penggugat Tidak Dapat Menjadikan Pandemi Covid-19 sebagai Alasan

Wanprestasi

34. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mana menyatakan bahwa keterlambatan pembayaran yang menyebabkan wanprestasi adalah dikarenakan permasalahan ekonomi yang disebabkan pandemic COVID-19. Hal ini karena adanya iktikad buruk dari Penggugat dengan menggunakan wabah COVID-19 sebagai alasan bagi Penggugat untuk tidak memenuhi kewajibannya.

Halaman 34 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



35. Bahwa untuk menunjukkan adanya iktikad buruk dan membantah dalil Penggugat dimaksud, maka Tergugat II akan merujuk kepada:
- Surat Peringatan I No. B.121 KW-X/ADK/09/2018 tanggal 18 September 2018;
 - Surat Peringatan II No. B.129 KW-X/ADK/10/2018 tanggal 01 Oktober 2018;
 - Surat Peringatan III No. B. 179 KW-X/ADK/12/2018 tanggal 10 Desember 2018.
- maka diketahui jika surat-surat peringatan dimaksud diterbitkan oleh Tergugat I (PT BRI Tbk Kanwil Banjarmasin Perwakilan Balikpapan) karena Penggugat telah gagal membayar utangnya pada tahun 2018. Surat-surat peringatan dimaksud telah membuktikan jika Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya (kredit macet), sehingga jelas bahwa utang Penggugat merupakan kredit macet.
36. Bahwa sebagaimana yang telah diketahui pula, surat-surat peringatan dimaksud diterbitkan pada tahun 2018 jauh sebelum COVID-19 terdeteksi (COVID-19 untuk pertama kalinya terdeteksi di Indonesia pada tanggal 2 Maret 2020), sehingga sangat tidak berdasar apabila Tergugat menyatakan pihaknya gagal bayar karena Pandemi COVID-19.

Tuntutan Ganti Kerugian Penggugat Tidak Beralasan Hukum

37. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil pada posita dan petitum gugatan Penggugat yang menuntut ganti kerugian kepada Tergugat II. Bahwa tuntutan ganti kerugian Penggugat kepada Tergugat II tersebut sama sekali tidak beralasan hukum.
38. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, ganti kerugian hanya dapat dimintakan sebagai akibat adanya kesalahan atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang diminta untuk membayar ganti kerugian tersebut.
39. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II kemukakan di atas dengan berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada, Tergugat II tidak melakukan kesalahan dan perbuatan melawan hukum sama sekali. Oleh karena itu, tuntutan ganti kerugian yang dimintakan Penggugat kepada Tergugat II tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya ditolak.
40. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya pula tuntutan ganti rugi dibebankan kepada

Halaman 35 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Tergugat II.

41. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas sebagaimana yang disyaratkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Putusan Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988.
42. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (Putusan Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Putusan Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988) telah menyatakan, "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".
43. Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut, terhadap tuntutan ganti rugi Penggugat yang tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sudah sepatutnya ditolak seluruhnya.

KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT II

44. Bahwa gugatan Penggugat nebis in idem dengan perkara Nomor 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp jo. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp dan salah alamat (error in persona), sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
45. Bahwa Penggugat sendiri telah mengakui bahwa Penggugat terlambat dalam membayar angsuran utangnya kepada Tergugat I, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang barang jaminan utang Penggugat (objek perkara a quo).
46. Bahwa lelang objek perkara a quo didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga bukan perbuatan melawan hukum.
47. Bahwa Penggugat tidak dapat menjadikan Pandemi COVID-19 sebagai alasan gagal bayar dikarenakan fakta bahwa gagal bayar tersebut telah terjadi jauh sebelum adanya pandemi COVID-19.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum yang telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Halaman 36 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Balikpapan yang

memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima seluruh eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Turut Tergugat mengajukan jawabannya sebagai berikut :

A. Dalam Ekspesi

1. Bahwa TURUT TERGUGAT membantah dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
2. **Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem**
 - a. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 18 Januari 2023 merupakan gugatan Ne Bis In Idem, sebagaimana gugatan yang pernah diajukan oleh Penggugat pada perkara perdata Nomor 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp dan perkara perdata Nomor 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp dimana Jovinus Kusumadi sebagai Penggugat melawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cq PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Wilayah Banjarmasin Cq PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Balikpapan sebagai Tergugat I, Kantor KPNKNL Kota Balikpapan sebagai Tergugat II, Gino Sakiris sebagai Tergugat III, Ismail Ghani sebagai Tergugat IV, dan Angel Chaiiy Sebagai Tergugat V (tidak masuk dalam Perkara Nomor 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp) , dan Kantor BPN Kota Balikpapan sebagai Turut Tergugat dengan objek perkara Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 / Kel. Klandasan Ulu;
 - b. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 / Kel. Klandasan Ulu pernah diajukan Penggugat pada Perkara Nomor 25/G/2021/PTUN.SMD Jo. Nomor 27/B/2022/PT.TUN.JKT Jo. Nomor 396 K/TUN/2022 pada Pengadilan Tata Usaha Samarinda, dimana Jovinus Kusumadi sebagai Penggugat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Tergugat;

Halaman 37 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



- c. Bahwa terhadap gugatan perkara sebagaimana yang diuraikan pada poin a dan b diatas memiliki kepentingan yang sama sebagaimana perkara yang diajukan saat ini yaitu terkait perbuatan melawan hukum berkaitan dengan pelaksanaan lelang antara Penggugat dengan Tergugat, dan terhadap perkara yang pernah diajukan dahulu yaitu perkara perdata Nomor 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp, perkara perdata Nomor 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp, dan Perkara Nomor 25/G/2021/PTUN.SMD Jo. Nomor 27/B/2022/PT.TUN.JKT Jo. Nomor 396 K/TUN/2022 telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (Inkraht);
- d. Bahwa dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap pada perkara terdahulu yaitu perkara perdata Nomor 243/Pdt.G/2021/ PN.Bpp, perkara perdata Nomor 243/Pdt.G/2020/ PN.Bpp, dan Perkara Nomor 25/G/2021/PTUN.SMD Jo. Nomor 27/B/2022/PT.TUN.JKT Jo. Nomor 396 K/TUN/2022, maka hendaknya terhadap gugatan perkara perdata yang diajukan oleh Penggugat saat ini dengan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Bpp haruslah dinyatakan ditolak dengan didasarkan kepada Pasal 1917 Kitab Undang- Undang Perdata yang berbunyi "Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula",;
- e. Bahwa menurut M.Yahya Harahap, S.H dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan terbitan Sinar Grafika tahun 2008 disebutkan "bahwa sebuah perkara dengan obyek yang sama, para pihak yang sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa untuk kedua kalinya";
- f. Bahwa oleh karena secara yuridis telah terdapat putusan yang telah berkekuatan hukum tetap pada perkara terdahulu yaitu perkara

Halaman 38 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



perdata Nomor 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp dan perkara perdata Nomor 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp, dan Perkara Nomor 25/G/2021/PTUN.SMD Jo. Nomor 27/B/2022/PT.TUN.JKT Jo. Nomor 396 K/TUN/2022 maka sebagaimana Poin 2 huruf (c) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asaz Nebis in Idem yaitu "Majelis Hakim wajib mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus dimasa lalu" maka kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara a quo untuk dapat menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat, hal ini guna menghindari adanya tumpang tindih antar putusan dan demi terciptanya kepastian hukum.

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

- a. Bahwa setelah Turut Tergugat cermati dengan seksama gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak, oleh karena yang menjadi objek gugatan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 / Kel. Klandasan Ulu atas nama **CECILIA KUSNO KWEE**;
- b. Bahwa oleh karna objek perkara telah beralih kepada Cecilia Kusno Kwee, maka sudah seharusnya dalam hal ini CECILIA KUSNO KWEE ikut ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo, sebab terhadap Objek perkara saat ini Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 / Kel. Klandasan Ulu saat ini tercatat atas nama CECILIA KUSNO KWEE berdasarkan peralihan secara lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 104/60/2021 tanggal 15 April 2021 ;
- c. Bahwa dalam suatu perkara perdata haruslah tuntas secara keseluruhan (uitgemcht) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara perdata haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, dan oleh karena terdapat pihak yang belum diikutsertakan di dalam gugatan ini maka sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang berbunyi "Mahkamah Agung RI membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kekasalahan Formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau

Halaman 39 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



tidak dilibatkan dalam perkara ini” maka kami mohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijhk Verklaard).

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Mengingat tugas dan peran fungsi dari TURUT TERGUGAT “Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang” perlu TURUT TERGUGAT sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat :
 - a. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 / Kel. Klandasan Ulu dengan luas 1000 m2, saat ini tercatat atas nama CECILIA KUSNO KWEE berdasarkan peralihan secara lelang dengan dasar Kutipan Risalah Lelang No. 104/60/2021 tanggal 15 April 2021;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara A quo 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 Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkn Kantor Pertanahan Kota

Halaman 40 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Balikhapan dalam penerbitan sertipikat selalu berpegang kepada asaz pemerintahan yang layak (principle of good administration), asaz keseimbangan (principle of proportionality), asaz bertindak cermat (principle of carefulness) dan asaz tidak boleh mencampuradukan kewenangan (principle of non misuse of competence).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT 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 TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT **ditolak untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*);**
2. Menyatakan Menolak gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT sebatas kepada TURUT TERGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa pihak Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tidak pernah hadir di persidangan, maupun mengirimkan kuasanya untuk menghadapi persidangan ini, oleh karena itu dalam perkara ini pihak Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tidak mengajukan jawabannya dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 3 Juli 2023, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 26 Juli 2023, dimana Turut Tergugat tidak mengajukan Dupliknya, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu, selanjutnya untuk mempersingkat putusan ini, Replik dan Duplik Para Tergugat tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara, dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy sesuai Aslinya Membuktikan bahwa pada halaman 34 pada putusan Tersebut Majelis Hakim dalam pertimbangannya di SIPP PN Balikpapan obyek sama dan terhadap gugatan lama (perkara 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp) masih dalam tahap banding Padahal faktanya sudah ada pencabutan permohonan banding yang termuat di dalam SIPP PN Balikpapan dan telah ada Akta Pencabutan Pernyataan Banding Nomor243/Pdt.G/2020/PN.Bpp, diberi tanda bukti **P-1**;;
2. Fotocopy sesuai Aslinya Membuktikan bahwa Perkara Nomor 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp telah dicabut permohonan bandingnya pada tanggal 19November 2021, diberi tanda bukti **P-2**;;
3. Fotocopy sesuai copynya Membuktikan bahwa Perkara Nomor 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp telah dicabut permohonan bandingnya pada tanggal 19November 2021 diberi tanda bukti **P-3**;;
4. Fotocopy sesuai fotocopy Membuktikan bahwa jangka waktu kredit sampai dengan jatuh tempo kredit pada 29 Juni2023, diberi tanda bukti **P-4**;;
5. Fotocopy sesuai Fotocopy Membuktikan bahwa Pada hari Selasa tanggal 8Desember 2020 bertempat di Kantor KPKNL Balikpapan, Jalan A.Yani No.68 Balikpapan, diberi tanda bukti **P-5**;
6. Fotocopy sesuai aslinya Laporan Transaksi Ocean Multi Power pada Bank Rakyat Indonesia dengan Nomor Rekening : 012101002499306, diberi tanda bukti **P-6**;;
7. Fotocopy sesuai alsinya Laporan Transaksi Ocean Multi Power pada Bank Rakyat Indonesia dengan Nomor Rekening012101002499306, diberi tanda bukti **P-7**;;
8. Fotocopy sesuai alsinya Laporan Transaksi Ocean Multi Power pada Bank Rakyat Indonesia dengan Nomor Rekening :012101002499306. diberi tanda bukti **P-8**;
9. Fotocopy sesuai alsinya Laporan Transaksi Ocean Multi Power pada Bank Rakyat Indonesia dengan Nomor Rekening012101002499306 diberi tanda bukti **P-9**;
10. Fotocopy sesuai alsinya Surat dari Panitera Mahkamah Agung RI Nomor 2088/PAN/HK.02/9/2021tertanggal 28 September 2021, diberi tanda bukti **P-10**;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi KADIR

Halaman 42 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, dahulu Saksi kerja pada Penggugat sekarang sudah tidak lagi;
- Bahwa Saksi bekerja sampai dengan tahun 2018;
- Bahwa Saksi sering diberi tugas oleh Penggugat untuk setor uang ke Bank;
- Bahwa nama perusahaan milik Penggugat adalah PT. Ocean Multi Power;
- Bahwa Penggugat selaku Direktur PT. Ocean Multi Power, dan Tergugat III selaku Komisaris PT. Ocean Multi Power;
- Bahwa uang yang Saksi setorkan saat itu untuk pembayaran angsuran hutang Penggugat;
- Bahwa kondisi usaha perusahaan milik Penggugat macet sejak ada pandemi corona;
- Bahwa Saksi kenal dengan **Angel Chaery**, ia salah satu pengurus perusahaan milik Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi PT Ocean Multi Power, tidak pernah ganti pimpinan selain Penggugat;
- Bahwa PT Ocean Multi Power tidak pernah dilakukan eksekusi oleh Pengadilan;
- Bahwa saat itu Saksi ditugaskan penggugat menyetor uang ke Bank sendiri;
- Bahwa saat setor Saksi ada mengisi dan menanda tangani slip penyetoran;
- Bahwa saat itu Saksi setor uang di BRI Kantor Cabang Balikpapan;
- Bahwa Saksi menerima uang yang Saksi setor dari Penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja pada Penggugat sudah sekitar 18 (delapan belas) tahun;
- Bahwa yang menulis di slip setoran itu pegawai kantor Penggugat, bagian keuangan;
- Bahwa paling sedikit nilai setor Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa kisaran setoran antara 50 juta rupiah s/d 800 juta rupiah;
- Bahwa Saksi tidak pernah diperintahkan untuk menerima pencairan uang oleh Penggugat;
- Bahwa yang menulis pada slip setoran pegawai kantor bernama Bu Wiwik, Saksi tinggal tanda tangan saja;

2. Saksi EDWIN KARUNDENG

Halaman 43 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Saksi pernah bekerja pada Penggugat;
- Bahwa yang Saksi tahu adalah masalah kredit macet Penggugat pada Bank BRI dengan jaminan tanah dan bangunan di atasnya berupa: - Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu milik Penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja pada Penggugat sekitar 11 (sebelas) tahun;
- Bahwa Saksi bagiannya pindah -pindah, terakhir Saksi sebagai sopir;
- Bahwa tugas Saksi diantaranya yang mengantar saksi I setor ke Bank;
- Bahwa Saksi pernah mengantar KADIR ke Bank BRI;
- Bahwa KADIR tidak bisa baca tulis;
- Bahwa pada saat KADIR ditugaskan setor uang ke Bank, yang menulis di slip setoran adalah Bu Wiwik pegawai kantor;
- Bahwa Pimpinan perusahaan tempat Saksi bekerja tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa kantornya Penggugat di Restoran Ocean Klandasan;
- Bahwa lokasi Restoran Ocean, tidak pernah diekskeusi oleh Pengadilan;
- Bahwa pernah ada dari pihak Ormas yang akan menguasai Restoran Ocean, yang akan memagar;
- Bahwa masalahnya karena dilelang Bank;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang lelang tersebut;
- Bahwa ada 3 (tiga) kali upaya pemagaran Restoran na Ocean;
- Bahwa pemagaran oleh ormas tersebut tidak ada perintah Pengadilan;
- Bahwa selama ini tidak ada surat somasi dari Pihak Bank, atau dari Pengadilan berkaitan dengan masalah lelang;
- Bahwa setahu Saksi setiap bulannya ada setoran pembayaran angsuran hutang kepada Tergugat I, namun macet karena usaha macet terkendala Corona;
- Bahwa Saksi melihat Pihak Penggugat melakukan setoran ke Bank BRI, Saksi yang mengantar KADIR setor ke Bank;
- Bahwa setiap surat masuk pada perusahaan Penggugat Saksi tidak tahu siapa yang menangani;
- Bahwa pada saat mengantar Sdr KADIR setor ke Bank, Saksi ikut masuk ke Bank, tetapi tidak ikut ke kasir;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 44 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor 64 tanggal 25 Juli 2016, yang dibuat dihadapan Arifin Samuel Chandra, SH.,M.Kn. Notaris di Balikpapan, diberi tanda bukti **T.I-1**;
2. Fotocopy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor 65 tanggal 25 Juli 2016, yang dibuat dihadapan Arifin Samuel Chandra, SH.,M.Kn. Notaris dibalikpapan, diberi tanda bukti **T.I-2**;
3. Fotocopy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor 66 tanggal 25 Juli 2016, yang dibuat dihadapan Arifin Samuel Chandra, SH.,M.Kn. Notaris dibalikpapan, diberi tanda bukti **T.I-3**;
4. Akta Perjanjian Kredit Nomor 67 tanggal 25 Juli 2016, yang dibuat dihadapan Arifin Samuel Chandra, SH.,M.Kn. Notaris dibalikpapan, diberi tanda bukti **T.I-4**;
5. Akta Perjanjian Kredit Nomor 68 tanggal 25 Juli 2016, yang dibuat dihadapan Arifin Samuel Chandra, SH.,M.Kn. Notaris dibalikpapan, diberi tanda bukti **T.I-5**;
6. Fotocopy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor 69 tanggal 25 Juli 2016, yang dibuat dihadapan Arifin Samuel Chandra, SH.,M.Kn. Notaris di Balikpapan, diberi tanda bukti **T.I-6**;
7. Fotocopy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor 70 tanggal 25 Juli 2016, yang dibuat dihadapan Arifin Samuel Chandra, SH.,M.Kn. Notaris di Balikpapan, diberi tanda bukti **T.I-7**;
8. Fotocopy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor 71 tanggal 25 Juli 2016, yang dibuat dihadapan Arifin Samuel Chandra, SH.,M.Kn. Notaris di Balikpapan, diberi tanda bukti **T.I-8**;
9. Fotocopy sesuai aslinya Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor 165 tanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu,SH., Notaris di Balikpapan, diberi tanda bukti **T.I-9**;
10. Fotocopy sesuai aslinya Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor 166 tanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu,SH., Notaris di Balikpapan; diberi tand abukti **T.I-10**;
11. Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor 167 tanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu,SH. Notaris di Balikpapan, diberi tand abukti **T.I-11**;
12. Fotocopy sesuai aslinya Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor 168 tanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu,SH., Notaris di Balikpapan, diberi tanda bukti **T.I-12**;

Halaman 45 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy sesuai aslinya Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor 169 tanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, SH., Notaris di Balikpapan; diberi tand abukti **T.I-13**;
14. Fotocopy sesuai aslinya Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor 170 tanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, SH. Notaris di Balikpapan, diberi tand abukti **T.I-14**;
15. Fotocopy sesuai aslinya Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, SH. Notaris di Balikpapan, diberi tanda bukti **T.I- 15**;
16. Fotocopy sesuai aslinya Akta Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor 172 tanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Sat Siwi Rahayu, SH. Notaris di Balikpapan, diberi tanda bukti **T.I-16**;
17. Fotocopy sesuai copynya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.578/Kel. Klandasan Ulu atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat), diberi tanda bukti **T.I-17**;
18. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1541/Kel. Batu Ampar atas nama Jovinus Kusumadi dan Gino Sakiris , diberi tand abukti **T.I-18**;
19. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1542/Kel. Batu Ampar atas nama Jovinus Kusumadi dan Gino Sakiris, diberi tanda bukti **T.I-19**;
20. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1960/Kel. Batu Ampar atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat) dan Gino Sakiris (Tergugat III), diberi tanda bukti **T.I-20**;
21. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2642/Kel. Karang Joang atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat), diberi tanda bukti **T.I-21**;
22. Fotocopy sesuai aslinya Bukti Kepemilikan 1 (satu) Unit Mesin Batching Plant Kap.50-60 M3/jam sebesar Rp 100.000.000 tanggal 20 Maret 2014, diberi tanda bukti **T.I-22**;
23. Fotocopy sesuai aslinya Bukti Kepemilikan 1 (satu) Unit Mesin Batching Plant Kap.50-60 M3/jam sebesar Rp 610.000.000 tanggal 2 April 2014, diberi tanda bukti **T.I-23**;
24. Fotocopy sesuai aslinya Bukti Kepemilikan 1 (satu) Unit Mesin Batching Plant Kap.50-60 M3/jam sebesar Rp 710.000.000 tanggal 19 Mei 2014, diberi tanda bukti **T.I-24**;
25. Fotocopy sesuai aslinya Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) Nomor : K-02908725 R atas 1 (satu) Unit Kendaraan Roda Empat UD Trucks, Tipe : CWA260SX, diberi tanda bukti **T.I-25**;

Halaman 46 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Fotocopy sesuai aslinya Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) Nomor : K-10612691 atas 1 (satu) Unit Kendaraan Roda Empat Sinotruck Tipe : HOWO 6X4-290 HP, diberi tanda bukti **T.I-26**;
27. Fotocopy sesuai aslinya Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) Nomor : K-10612704 atas 1 (satu) Unit Kendaraan Roda Empat Sinotruck, Tipe : HOWO 6X4-290 HP, diberi tanda bukti **T.I-27**;
28. Fotocopy sesuai aslinya Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) Nomor : K-10612716 atas 1 (satu) Unit Kendaraan Roda Empat Sinotruck, Tipe : HOWO 290 HP, diberi tanda bukti **T.I-28**;
29. Fotocopy sesuai aslinya Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) Nomor : L-04289450 atas 1 (satu) Unit Kendaraan Roda Empat UD Trucks, Tipe : CWA260SX, diberi tanda bukti **T.I-29**;
30. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.4217/2016, diberi tanda bukti **T.I-30**;
31. Fotocopy sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 176/2016 tanggal 25 Agustus 2016, yang dibuat dihadapan Arifin Samuel Candra, SH. MKn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Balikpapan, diberi tanda bukti **T.I-31**;
32. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.4736/2016, diberi tanda bukti **T.I-32**;
33. Fotocopy sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 177/2016 tanggal 25 Agustus 2016, Arifin Samuel Candra, SH. MKn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Balikpapan, diberi tanda bukti **T.I-33**;
34. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No.4200/2016, diberi tanda bukti **T.I-34**;
35. Fotocopy sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 178/2016 tanggal 25 Agustus 2016, Arifin Samuel Candra, SH. MKn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Balikpapan, diberi tanda bukti **T.I-35**;
36. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W18.00117157.AH.05.01 Tahun 2017, diberi tanda bukti **T.I-36**;
37. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W18.00105104.AH.05.02 Tahun 2017 Fotocopy sesuai aslinya, diberi tanda bukti **T.I-37**;
38. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W18.00105067.AH.05.02 Tahun 2017, diberi tanda bukti **T.I-38**;
39. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W18.00104950.AH.05.02 Tahun 2017, diberi tanda bukti **T.I-39**;

Halaman 47 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W18.00104961.AH.05.02 Tahun 2017, diberi tanda bukti **T.I-40**;
41. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor : W18.00066248.AH.05.01 Tahun 2017, diberi tanda bukti **T.I-41**;
42. Fotocopy sesuai aslinya Rekening Koran Pinjaman Debitur dengan Nomor Rekening 12101028370108 periode tanggal 1 September 2018 s.d tanggal November 2020, diberi tanda bukti **T.I-42**;
43. Fotocopy sesuai aslinya Rekening Koran Pinjaman Debitur dengan Nomor Rekening 12101501378154 periode tanggal 1 September 2018 s.d tanggal November 2020, diberi tanda bukti **T.I-43**;
44. Fotocopy sesuai aslinya Rekening Koran Pinjaman Debitur dengan Nomor Rekening 12101501379150 periode tanggal 1 September 2018 s.d tanggal November 2020, diberi tanda bukti **T.I-44**;
45. Fotocopy sesuai aslinya Salinan Risalah Lelang Nomor 104/60/2021 tanggal 15 April 2021, diberi tanda bukti **T.I-45**;
46. Fotocopy sesuai aslinya Surat Peringatan I No. B.121 KW-X/ADK/09/2018 tanggal 18 September 2018, diberi tanda bukti **T.I-46**;
47. Fotocopy sesuai aslinya Surat Peringatan II No. B.129 KW-X/ADK/10/2018 tanggal 01 Oktober 2018, diberi tanda bukti **T.I-47**;
48. Fotocopy sesuai aslinya Surat Peringatan III No. B.173 KW-X/ADK/12/2018 tanggal 10 Desember 2018, diberi tanda bukti **T.I-48**;
49. Fotocopy sesuai aslinya Surat Tergugat I No.B.060-KW-X/ADK/04/ 2021 Tanggal 19 April 2021, diberi tanda bukti **T.I-49**;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai ASINYA Risalah Lelang No. 419/60/2020 tanggal 08 Desember 2020, diberi tand abuktoi **T.II -1**;
2. Fotocopy sesuai alsinya Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I No. B.157/KE-X/ADK/08/2020 tanggal 28 Agustus 2020 Perihal Surat Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dan Fiducia, diberi tanda bukti **T.II-2**;
3. Fotocopy sesuai copynya Surat Kepala KPKNL Balikpapan No. S-680/WKN.13/KNL.01/2020 tanggal 6 November 2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti **T.II-3**;
4. Fotocopy sesuai copynya Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27 Tahun 2016, diberi tanda bukti **T.II-4**;

Halaman 48 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



5. Fotocopy sesuai copynya Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27 Tahun 2016 diberi tanda bukti **T.II-5**;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 00578/Kel. Klandasan Ulu, diberi tanda bukti **TT-1**;
2. Fotocopy sesuai aslinya warkah Peralihan Hak Lelang Nomor: 6203/2021 pada Hak Guna Bangunan Nomor: 00578/Kel. Klandasan Ulu, diberi tand abukti **TT-2**;

Menimbang, bahwa Terguguat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi pada persidangan ini meskipun Majelis Hakim telah memberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 2 Agustus 2023 di Jalan Jenderal Sudirman Komplek Ruko Bandar Blok M No.18, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, dengan dihadiri oleh pihak-pihak yang bersengketa sebagaimana termuat 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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Gugatan Penggugat Prematur, Gugatan Penggugat *Litis Pendentis obscur libel*, Nebis In Idem, dan gugatan penggugat salah alamat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat sebagai berikut:

a) Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat mengajukan Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak, yang pada pokonya dalil gugatan Penggugat tidak menarik Pembeli/ Pemenang Lelang atas nama Cecilia Kusno Kwee sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor RL 104/60/2021 tanggal 15 April

Halaman 49 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 578 atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat), terletak di Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Sebagai contoh, Putusan MA No. 621 K/Sip/1975. Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi pihak ketiga;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada intinya agar menyatakan lelang atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, dan hasil lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan memeriksa dengan seksama gugatan Penggugat dan Jawaban Para Tergugat, serta Turut Tergugat diperoleh fakta bahwa obyek lelang yang dalam perkara ini yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² telah dikuasai oleh Cecilia Kusno Kwee sebagai pembeli atau pemenang lelang pada tanggal 15 April 2021 sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor RL 104/60/2021;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim menilai masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh dimana berdasarkan fakta persidangan obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu dikuasai oleh Cecilia Kusno Kwee. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat mengandung kekurangan formil, yaitu tidak diikutsertakannya Cecilia Kusno Kwee menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat patut untuk dikabulkan;

b) Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur

Menimbang bahwa Tergugat I mengajukan Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur, yang pada pokoknya pada Putusan Perkara Nomor :

Halaman 50 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

243/Pdt.G/2021/PN.Bpp yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Prematur dikarenakan masih terdapat Gugatan dengan obyek yang sama yaitu Gugatan Perakara Nomor : 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp masih belum mendapat Putusan dari Pengadilan Tinggi, maka sudah menjadi konsekwensi yuridis bahwa Gugatan Penggugat ini juga merupakan Gugatan yang Prematur dan terhadap obyek yang sama dengan Gugatan ini juga terdapat Gugatan yang masih dalam proses Pemeriksaan pada Tingkat Kasasi dan belum mendapat Putusan dari Mahkamah Agung yaitu Perkara Nomor : 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp tanggal 27 April 2021;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap, gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini, sejumlah kasus gugatan prematur dalam perdata, misalnya ahli waris yang menggugat pembagian harta warisan padahal pewaris masih hidup, maka gugatan tersebut prematur, karena selama pewaris masih hidup, tuntutan pembagian warisan masih tertunda. Begitu juga halnya dengan tuntutan pembayaran utang yang belum jatuh tempo berdasarkan perjanjian, sehingga perjanjian tersebut belum dapat digugat dalam jangka waktu yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati pokok gugatan Penggugat pada pokoknya agar menyatakan lelang atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, dan menyatakan hasil lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Lebih lanjut Majelis Hakim meneliti dalam Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Balikpapan pada Perkara Nomor 76/Pdt.G/2021/PN Bpp, yang pada intinya Penggugat (JOVINUS KUSUMADI), PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan (Tergugat I), KPKNL Balikpapan (Tergugat II), BPN Balikpapan (Tergugat III), Cecilia Kusno Kwee (Tergugat IV), yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim perkara No. 76/Pdt.G/2021/ PN Bpp untuk menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578, kelurahan Klandasan Ulu, nama pemilik Jovinus Kusumadi (Penggugat), luas 1.000 m² yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak bernilai hukum dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 51 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Menimbang, bahwa lebih lanjut meneliti replik yang diajukan oleh Penggugat, terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Penggugat tidak menanggapi atau memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap perkara No. 76/Pdt.G/2021/PN Bpp tersebut saat ini masih dalam proses pemeriksaan pada tingkat kasasi, sehingga berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim menilai gugatan penggugat premature, oleh karena obyek gugatan dan pokok dari gugatan tersebut pada intinya sama dengan obyek gugatan dan pokok gugatan pada perkara Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp. Maka Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat I terkait gugatan Penggugat prematur patut untuk dikabulkan;

c) Eksepsi Gugatan Penggugat *Litis Pendentis*

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan Eksepsi Gugatan Penggugat *Litis Pendentis*, yang pada pokoknya gugatan Penggugat pada intinya mempermasalahkan mengenai proses lelang agunan kredit Penggugat. Hal mana gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo pada pokoknya sama dengan perkara yang sedang diadili oleh Pengadilan Negeri Balikpapan yaitu sebagai berikut: Perkara Nomor : 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp tanggal 27 April 2021, dengan Para Pihak sebagai berikut: Jovinus Kusumasi (Penggugat), PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Balikpapan (Tergugat I), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan (Tergugat II), Kantor BPN Balikpapan (Tergugat III), dan Cecilia Kusno Kwee (Tergugat IV), yang mana sampai dengan dibuatnya Jawaban ini belum terdapat Putusan dari Mahkamah Agung atas Perkara Nomor: 76/Pdt.G/2021/PN.Bpp;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi litis pendetis, yaitu sengketa yang digugat Penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (*aanhangig*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (*under judicial consideration*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Balikpapan pada Perkara Nomor 76/Pdt.G/2021/PN Bpp, yang pada intinya Penggugat (JOVINUS KUSUMADI), PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan (Tergugat I), KPKNL Balikpapan (Tergugat II), BPN Balikpapan (Tergugat III), Cecilia Kusno Kwee (Tergugat IV), yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim perkara No. 76/Pdt.G/2021/ PN Bpp untuk menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Sebidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 578, kelurahan

Halaman 52 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Klandasan Ulu, nama pemilik Jovinus Kusumadi (Penggugat), luas 1.000 m² yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak bernilai hukum dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang mana menurut Majelis Hakim terhadap hal-hal yang dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2023 pada intinya sama yaitu memohon agar menyatakan perbuatan Tergugat I melalui Kantor Wilayah BRI Banjarmasin dan Tergugat II yang melakukan lelang atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No 578 Kelurahan Klandasan Ulu Tanggal 1 Mei 2003 dengan Surat Ukur 00028/2003 tanggal 23 April 2003 dengan luas 1000 m² pada Hari Selasa 08 Desember 2020 adalah perbuatan melawan hukum, dan menyatakan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut berkaitan dengan hasil lelang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat I terkait eksepsi litis pendetis patut untuk dikabulkan;

d) Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

Menimbang bahwa Tergugat I mengajukan Eksepsi Gugatan Obscuur Libel, yang pada pokoknya Penggugat sama sekali tidak jelas dalam mendalihkan dasar gugatannya (posita). Tidak jelasnya Gugatan Penggugat tersebut terlihat dari Penggugat dalam merumuskan Posita dan Petitum Gugatan tidak secara jelas, tegas dan sempurna. Bahwasannya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan *parate executie* sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Namun tidak ada satupun perbuatan Tergugat I yang melawan hukum, karena perbuatan Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Bahwa tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanva kesalahan yang dibuat oleh Tergugat I, mengingat apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan prosedur; Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Penggugat tujukan kepada Tergugat I adalah Gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) jika isinya gelap atau tidak terang atau formulasinya tidak jelas. Selain sifat dari ketidakjelasan tersebut, gugatan yang demikian juga

Halaman 53 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



cenderung merugikan kepentingan pembelaan pihak lawan dalam menanggapi gugatan tersebut. Penjabaran dari ketidakjelasan tersebut, antara lain:

- 1) Tidak jelasnya dasar gugatan;
- 2) Tidak jelasnya obyek sengketa;
- 3) Petitum gugatan tidak jelas;
- 4) Pertentangan antara posita dan petitum;
- 5) Penggabungan antara gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan materi eksepsi pada jawaban yang diajukan oleh Tergugat mengenai gugatan tidak jelas, dimana Penggugat tidak memberikan gambaran yang tegas dan jelas mengenai dasar hukum dari peraturan perundang-undangan maupun norma-norma umum yang berlaku di masyarakat. Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I tersebut masih diperlukan pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkaranya dengan alat-alat bukti sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga eksepsi *obscuur libel* yang diajukan oleh Tergugat I harus **ditolak**;

e) Eksepsi Nebis In Idem

Menimbang bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan Eksepsi nebis in idem, yang pada pokoknya menyatakan perkara a quo nebis in idem dengan perkara Nomor 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp jo. 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp. yang telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa dalam perkara 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp dan perkara 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp, Jovinus Kusumadi selaku Penggugat mempermasalahkan hal yang sama dengan yang ada dalam perkara a quo, yaitu terkait lelang yang dilaksanakan pada tanggal 8 Desember 2020 atas tanah dan bangunan SHGB Nomor 578, padahal kedua perkara tersebut telah diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap. meskipun kemudian Jovinus Kusumadi (Pembanding semula Penggugat) dalam perkara 243/Pdt.G/2020/PN.Bpp pernah mengajukan permohonan banding, namun permohonan banding tersebut telah dicabut pada tanggal 19 November 2021;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ne bis in idem Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: setelah Majelis Hakim meneliti dalam Sistem Informasi Penelusuran Perkara Nomor register 243/Pdt.G/2021/PN.Bpp dalam putusan perkara tersebut menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk Verklaard*), sehingga yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara tersebut belum diputus oleh Majelis Hakim. Maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat nebis in idem tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Halaman 54 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp



f) Eksepsi Gugatan Salah Alamat

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan Eksepsi Gugatan Salah Alamat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang salah alamat, karena Tergugat II tidak ada kaitannya dan tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. (Tergugat I) yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya. Dalam pelaksanaan lelang objek perkara a quo, Tergugat II hanya bertindak sebagai perantara lelang sesuai dengan kewajiban hukum Tergugat II dalam ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi salah alamat (*error in persona*) tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat tersebut sudah masuk ranah pokok perkara yang harus dibuktikan dan dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut haruslah **ditolak**;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini gugatan Penggugat mengandung kekurangan formil, yaitu *gugatan penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium)*, Gugatan Penggugat Prematur, dan Gugatan Penggugat *Litis Pendentis* maka Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat patut untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat dikabulkan karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, yaitu gugatan penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), Gugatan Penggugat Prematur, dan Gugatan Penggugat *Litis Pendentis*, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan dalam RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.715.000,- (tiga juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari **KAMIS**, tanggal **7 DESEMBER 2023** oleh **ENNIERLIA ARIENTOWATY, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **SURYA LAKSEMANA, S.H.**, dan **ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **KAMIS**, tanggal **14 DESEMBER 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **SUYATNO, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

SURYA LAKSEMANA, S.H.

ENNIERLIA ARIENTOWATY, S.H.

ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

SUYATNO, S.H.

Halaman 56 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	:	Rp.	75.000,-
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	2.510.000,-
4. Biaya PNBP Panggilan	:	Rp.	70.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	1.000.000,-
6. Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	10.000,-
7. Biaya Redaksi	:	Rp.	10.000,-
8. Biaya Materai	:	Rp.	10.000,-
Total Biaya	:	Rp.	3.715.000,-

(tiga juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah)

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)