



PUTUSAN

NOMOR 163/PDT/2020/PT SMR.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Abd. Hakim Rauf, bertempat tinggal di Jl. MT. Haryono Rt. 051 No. 99 Gg. Aria Penangsang, Kelurahan Gunung Samarinda, kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Sampara, SH.,MH. dan rekan, Advokat / Pengacara-Konsultan Hukum beralamat di jalan Mulawarman Komplek Perumahan Batakan Mas RT 26 Blok KK No 05 Balikpapan berdasarkan surat khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 262/II/KA/Pdt/2019/PN.Bpp tanggal 19 Agustus 2019;
2. Alfonso Gultom SH Advokat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Sampara & Rekan beralamat di jalan Mulawarman PERUM Batakan No 05 RT 26 Kelurahan manggar, Kecamatan Balikpapan timur Kota Balikpapan berdasarkan surat khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor W18U2/290/HK.02.1/IX/2019 tanggal 11 september 2019,

Lawan:

1. **Jovinus Kusumadi** , bertempat tinggal di Jl.Jenderal Sudirman Komplek Ruko Bandar Balikpapan Blok M N0 18 Kelurahan Klandasan Ulu Kecamatan Balikpapan Kota Kota Balikpapan, Kalimantan Timur Indonesia selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Syalmah, SH.C.L.A Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum SYALMAH & ASSOCIATES, berkantor di Komplek PT. HER UTAMA Jl. Mandiri 3b-c Blok B No 8 Sepinggan Baru Balikpapan Selatan Kota Balikpapan berdasarkan surat kuasa khusus yang terdaftar di Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 298/II/SK/IX/2019/PN Bpp tanggal 19 September 2019;
2. Rio Ridhayon, S.H., C.I.L dan Desman V.E.N Sitohang, S.H, M.M.Hum Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Jl. ARS Muhammad No.7 Hotel Gran Senyur Kel. Kelandasan Ulu Kota Balikpapan-Kalimantan Timur berdasarkan surat kuasa substitusi yang terdaftar di Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 351/SK/X/19/PN Bpp tanggal 22 Oktober 2019;

2. **PT. Bank Danamon Balikpapan Tbk.**, beralamat di Jln. Jendral Sudirman No 54 Kota Balikpapan selanjutnya disebut sebagai dalam hal ini memberikan kuasa khusus yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 167/II/SK/IX/2019/PN.Bpp tanggal 19 September 2019 kepada:

1. Cahyanto Candra Grahana;
2. Nelsy Waty;
3. Matheos H. Ratuludji;
4. Deri Jakkop Aritonang;
5. Senoaji;
6. Eden Siahaan;
7. Irham;
8. Endro Leksono;
9. Raihan Adhitama;
10. Isnanda Gumara;
11. Herwanto;
12. Bkti Syarwono

Halaman 2 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karyawan yang berkantor di PT Bank Danamon Indonesia Tbk. selanjutnya disebut sebagai

Terbanding II semula **Tergugat II**

3. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang, beralamat

di Jln. Ahmad Yani No. 68 Kel. Gunung Sari Ilir, Gedung Keuangan Negara Lt. 2 Kota Balikpapan selanjutnya disebut sebagai, Dalam hal ini memberikan kuasa khusus yang terdaftar di kepaniteraan Pengaduan Negeri Balikpapan Nomor 172/SK/X/2019/PN.Bpp tanggal 03 Oktober 2019 kepada:

1. Chairiah
2. Sudirman
3. Arbata Zaini
4. Hendra Saputra
5. Mimik Aning Kumaroh
6. Gunawan Raharjo
7. Cliff Joshua Martino Coutrier
8. Rizal Harfianto
9. Nadia Safira

Pegawai pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan yang berkantor di Jln. A. Yani No. 68 Balikpapan selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

Pemerintah RI cq Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Di Jakarta

cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Kalimantan Timur cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan, bertempat di Jln. Marsma Iswahyudi Kota Balikpapan, dalam hal ini memberikan kuasa khusus yang terdaftar di kepaniteraan Pengaduan Negeri Balikpapan Nomor 159/SK/IX/2019/PN.Bpp tanggal 18 September 2019 kepada:

1. M. Rizal Fachlevi, S.ST;
2. Hirwan Ardiansyah, SH;
3. Alfian P. Indyanto, S.Tr;

Halaman 3 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bambang Tri Hartanto;
5. Robie Suryandi;
6. Pandu Widyas Pradana, S.H.;

Pegawai pada kantor Pertanahan Kota Balikpapan yang berkantor di Jln. Manuntung Balikpapan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 8 Oktober 2020, Nomor 163/PDT/2020/PT SMR. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 8 Oktober 2020, Nomor 163/PDT/2020/PT SMR. Tentang Penentuan hari sidang;
3. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 14 Mei 2020, Nomor 160/Pdt.G/2019/PN Bpp. dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Agustus 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan 21 Agustus 2019 dengan Register Nomor 160/Pdt.G/2019/PN Bpp. telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa semula Penggugat adalah sebagai pemiik tanah perbatasan yang terletak di Jalan Sumber Baru RT.040, Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margo mulyo , Seluas 7.723 M2 tertanggal 12 10 2016 , sesuai surat ukur tertanggal 22 03 2016 Nomor : 00065/Margo Mulyo/2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Balikpapan ;
- Bahwa Penggugat ingin mengembangkan usahanya dan perlu modal yang sangat besar ;
- Bahwa Penggugat mencoba mengajukan kredit pinjaman kebeberapa Bank akan tetapi semua di tolak , oleh kaena pada saat itu nama Penggugat di Lembaga Perbankan kurang baik ;

Halaman 4 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena hal tersebut Penggugat meminta tolong kepada Tergugat I untuk meminjam nama Tergugat I untuk mengajukan kredit di PT. Bank Danamon Balikpapan TBK (Tergugat II) ;
- Bahwa pada saat itu nama Tergugat I sangat dipercaya di lembaga Perbankan ;
- Bahwa Tergugat I bersedia menolong Penggugat untuk mengajukan Kredit ke PT. Bank Danamon Balikpapan TBK (Tergugat II) dengan memakai nama Tergugat II ,tetapi syaratnya anggunan yang di ajukan adalah asset milik Penggugat dan Penggugat yang mencicil kredit perbulannya di PT. Bank Danamon Balikpapan TBK (Tergugat II) ;
- Bahwa Penggugat setuju dengan hal tersebut, maka oleh karenanya Penggugat melakukan jual beli kepada Tergugat I terhadap asset Penggugat berupa tanah perbatasan yang terletak di Jalan Sumber Baru RT.040, Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margo mulyo , Seluas 7.723 M2 tertanggal 12 10 2016 , sesuai surat ukur tertanggal 22 03 2016 Nomor : 00065/Margo Mulyo/2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Balikpapan
- Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tersebut diatas hanya sekedar rekayasa atau meminjam nama Tergugat I agar Tergugat I dapat mengajukan Kredit di PT.Bank Danamon Balikpapan TBK (Tergugat II) ;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat I setuju jual beli ini hanya sekedar Rekaya atau Pinjam nama saja , maka dibuatlah Akta Jual beli Antara penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris/PPAT ARIFIN SAMUEL CANDRA, SH.M.Kn , dan Terbitlah Akta Jual Beli No. 06/2017 ;
- Bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat I sudah melakukan Jual beli berdasarkan Akta Notaris Nomor : 06/2017 , maka tanah perbatasan yang terletak di Sumber Baru RT.40 , Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margomulyo, dibalik nama atas nama : JOVINUS KUSUMADI, Seluas 7.723 M2 tertanggal 12 10 2016 , sesuai surat ukur tertanggal 22 03 2016 Nomor : 00065/Margo Mulyo/2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Balikpapan
- Bahwa Setelah tanah perbatasan yang terletak di Sumber Baru RT.40 , Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margomulyo, dibalik nama atas nama : JOVINUS KUSUMADI,

Halaman 5 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seluas 7.723 M2 tertanggal 12 10 2016 , sesuai surat ukur tertanggal 22 03 2016 Nomor : 00065/Margo Mulyo/2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Balikpapan lalu Tergugat I mengajukan Kredit kepada PT.Bank Danamon Balikpapan TBK (Tergugat II) dan mendapat Pencairan dana sebesar Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) ;

- Bahwa mengenai Angsuran Kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) di PT.Bank Danamon Balikpapan TBK (Tergugat II) adalah sepenuhnya Tanggung Jawab Penggugat untuk mengangsurnya ;
- Bahwa seiring waktu berjalan Penggugat selalu mencicil angsuran Kredit di PT. BANK DANNAMON BALIKPAPAN TBK (Tergugat II) ;
- Bahwa Penggugat 3 (tiga) bulanterakhir ini Penggugat ada permasalahan Keuangan dan tidak dapat mencicil Angsuran Kepada PT. BANK DANNAMON BALIKPAPAN TBK (Tergugat II) , dan pihak PT. BANK DANNAMON BALIKPAPAN TBK (Tergugat II) , sudah menanyakan mengenai Angsuran yang macet tersebut dan Penggugat mohon waktu Kepada PT. BANK DANNAMON BALIKPAPAN TBK (Tergugat II) , untuk diberi keringanan mengenai Cicilan angsuran tersebut ;
- Bahwa Penggugat mengakui dengan tegas akan macetnya angsuran cicilan Kredit kepada PT. BANK DANNAMON BALIKPAPAN TBK (Tergugat II) ;
- Bahwa atas macetnya angsuran Cicilan tersebut PT. BANK DANNAMON BALIKPAPAN TBK (Tergugat II) , berniat akan melelang asset Penggugat sebagai anggunan tersebut yaitu : tanah perbatasan yang terletak di Sumber Baru RT.40 , Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margomulyo, dibalik nama atas nama : JOVINUS KUSUMADI, Seluas 7.723 M2 tertanggal 12 10 2016 , sesuai surat ukur tertanggal 22 03 2016 Nomor : 00065/Margo Mulyo/2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Balikpapan dengan perantara **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (Tergugat III)** ;
- Bahwa Penggugat beberapa kali mohon kepada Tergugat II agar memberi waktu kepada Penggugat untuk menyelesaikan semua hutang-hutang tersebut tetapi Tergugat II tetap bersikeras untuk melelang asset Penggugat tersebut melalui Perantara Tergugat III ;
- Bahwa untuk menjamin terlaksananya tuntutan Penggugat serta agar Tergugat tidak memindah tangankan atau mengalihkan tanah objek sengketa kepada Pihak lain sehingga Gugatan yang diajukan oleh

Halaman 6 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat menjadi sia-sia, maka beralasan kiranya apabila Penggugat memohon Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap lokasi tanah sengketa ;

- Bahwa oleh karena Tergugat II tetap bersikeras juga ingin melelang asset penggugat tersebut , maka Penggugat berinisiatif bahwa permasalahan penggugat ini harus diselesaikan melalui Pengadilan dimana objek permasalahan berada yaitu : Pengadilan Negeri Balikpapan ;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan sebagaimana tersebut diatas , kiranya Bapak Ketua/Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dan kemudian memberikan Putusan sebagai Berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bukti-bukti surat yang diajukan oleh penggugat adalah sah menurut hukum ;
3. Menghukum Penggugat untuk segera Menyelesaikan Hutang Tergugat I kepada Tergugat II , mengenai anggungan berupa : tanah perbatasan yang terletak di Sumber Baru RT.40 , Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margomulyo, dibalik nama : atas nama : JOVINUS KUSUMADI, Seluas 7.723 M2 tertanggal 12-10 2016, sesuai surat ukur tertanggal 22 03 2016 Nomor : 00065/Margo Mulyo/2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Balikpapan;
4. Menghukum Tergugat III untuk menunda Lelang terhadap asset Penggugat berupa : tanah perbatasan yang terletak di Sumber Baru RT.40 , Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margomulyo, dibalik nama atas nama : JOVINUS KUSUMADI, Seluas 7.723 M2 tertanggal 12 10 2016 , sesuai surat ukur tertanggal 22 03 2016 Nomor : 00065/Margo Mulyo/2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Balikpapan , sampai dengan Penggugat Menyelesaikan hutang-hutang Tergugat I kepada Tergugat II ;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II , Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas isi Putusan dalam Perkara ini ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (coservatoir beslag) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara ini ;

Halaman 7 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I , Tergugat II , Tergugat III, dan Turut Tergugat , secara tanggung renteng ataupun sendiri-sendiri untuk membayar biaya perkara ini ;

ATAU : Jika Majelis hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan jawaban dengan dalil-dalil sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI:

A. **DALAM EKSEPSI :**

Bahwa gugatan Penggugat "*ERROR IN PERSONA*", *DISKUALIFIKASI IN PERSONA* :

Bahwa gugatan Penggugat *ERROR IN PERSONA* karena tidak mempunyai hak untuk menggugat (*Diskualifikasi In Person*) perkara aquo.

Bahwa dalam perkara aquo Penggugat tidak memiliki dasar hukum atau alasan untuk menggugat Tergugat I. Bahwa sebagaimana dalil yang diuraikan dalam gugatan, yang pada pokoknya penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah seluas 7.723 M2 yang teetak di di jalan Sumber Baru RT.040 Kelurahan Margo Mulyo, sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margo Mulyo dan Surat Ukur Nomor : 00065/Margo Mulyo tanggal 22-03-2016, yang diagunkan di Bank Danamon Balikpapan (Tergugat II) menggunakan nama penggugat. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar.

Bahwa tanah seluas 7.723 M2 dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00222/Margo Mulyo dan Surat Ukur Nomor: 00065/Margo Mulyo tanggal 22-03-2016, semula adalah milik PT. Dian Yahya Mandiri, yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 06/2017 tertanggal 12/01/2017 yang dibuat oleh Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn pejabat Notaris dan PPAT di Balikpapan, d jual kepada Tergugat I. Bahwa sebagai pembeli, Tergugat I telah membayar pajak pembeli BPHTB (Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan) sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), sehingga sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margo Mulyo yang semula tercatat atas nama PT. Dian ranya /vianairi aioaiK nama Keaias nama lergugar i.

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 06/2017 tertanggal 12/01/2017 yang dibuat oleh Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn, telah membuktikan bahwa objek perkara aquo tidak ada hubungan hukum dengan penggugat,

Halaman 8 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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

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



sehingga dengan demikian penggugat tidaklah memiliki alasan berdasarkan hukum menggugat Tergugat I. bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki alasan yang berdasarkan hukum untuk menggugat Tergugat I, maka Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat Tergugat I, dengan demikian gugatan penggugat haruslah dinyatakan di tolak karena error in persona, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan MA-RI Nomor 442.K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 : "Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

B. DALAM POKOK PERKARA:

- 1)** Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
- 2)** Bahwa apa-apa yang terurai dalam "Eksepsi" dianggap terulang kembali secara mutatis mutandis dalam pokok perkara;
- 3)** Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Error In Persona karena Diskualification In Person, maka Tergugat I tidak akan menanggapi satu persatu dalil gugatan Penggugat;
- 4)** Bahwa adapun bantahan terhadap seluruh dalil gugatan adalah sebagaimana diuraikan berikut ini:
 - i. Bahwa tanah seluas 7.723 M2 yang terletak di Jalan Sember Baru RT.040 Kelurahan Margo Mulyo Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan adalah milik PT. Dian Yahya Mandiri, sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margo Mulyo dan Surat Ukur Nomor : 00065/Margo Mulyo tanggal 22-03-2016;
 - ii. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 06/2017 tertanggal 12/01/2017 yang dibuat oleh Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn pejabat Notaris dan PPAT di Balikpapan, terjadi jual beli antara PT. Dian Yahya Mandiri sebagai penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli, jual beli mana telah dilakukan sesuai dengan prinsip dasar proses jual beli yang ditentukan oleh Undang- Undang Agraria yaitu terang dan tunai dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini pejabat PPAT Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn;
 - iii. Bahwa Tergugat I telah membayar lunas harga jual beli dan seluruh biaya-biaya Notaris dan PPAT untuk pembuatan Akta Jual Beli Nomor; 06/2017 yang dibuat oleh Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn

Halaman 9 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



pejabat Notaris/PPAT di Balikpapan;

- iv. Bahwa Tergugat I juga telah membayar lunas pajak pembeli BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);
- 5)** Bahwa sebagaimana diuraikan pada angka 4 diatas, proses perolehan hak atas tanah seluas 7.723 M2 yang terletak di di jalan Sumber Baru RT.040 Kelurahan Margo Mulyo, sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margo Mulyo dan Surat Ukur Nomor; 00065/Margo Mulyo tanggal 22.-03-2016, telah dilakukan sesuai dengan prinsip dasar proses jual beli yang diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria yaitu terang dan tunai, transaksi dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai, maka dengan demikian Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah objek perkara aquo;
- 6)** Bahwa yang menjadi konsekuensi yuridis bila telah terpenuhinya asas "terang dan tunai" dalam peralihan hak atas tanah, yakni tidak dapat sang pembeli digugat atas dasar jual beli tanah, karena jual beli (pemindahan hak atas tanah) dinyatakan telah selesai, yang dapat ditempuh sang pemilik lama hanyalah upaya penagihan hutang piutang terhadap sang pembeli. (Arie S. Hutagalung, dkk, *Hukum Pertahanan di Belanda dan Indonesia*, Ed.1, Denpasar : Pustaka Larasan, 2012, Hlm.216-217). Bahwa faktanya Penggugat bukanlah pemilik lama atas tanah objek perkara aquo dan juga tidak memiliki hubungan hutang piutang dengan Tergugat I, maka dengan demikian Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat Tergugat I;
- 7)** Bahwa sebagai pemilik sah atas tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margo Mulyo, Tergugat I memiliki hak untuk menjadikanya sebagai objek jaminan kredit pada Tergugat II;
- 8)** Bahwa terhadap kredit Tergugat I kepada Tergugat II, Tergugat I telah membayar angsuran kredit namun demikian oleh karena adanya permasalahan yang dialami oleh Tergugat I, maka Tergugat I tidak dapat lagi membayar angsuran kredit kepada Tergugat II. Bahwa dalil Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa memiliki pinjaman sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Tergugat II dan selalu membayar cicilan kredit kepada Tergugat II adalah dalil yang mengada-ada;
- 9)** Bahwa oleh karena Tergugat I sudah tidak sanggup lagi membayar angsuran kredit kepada Tergugat II, maka Tergugat I tidak keberatan jika

Halaman 10 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



barang agunan tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margo Mulyo di lelang dengan syarat lelang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan hasil lelang diberitahukan kepada Tergugat I;

- 10)** Bahwa berdasarkan uraian pada angka 4 sampai dengan angka 9 diatas, telah jelas dan terang bahwa Tergugat tidak melakukan wanprestasi sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat didalam surat gugatannya, sebaliknya justru Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I dalam kaitannya dengan objek perkara aquo, sehingga Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat Tergugat I, oleh karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II. DALAM REKONVENSI :

- 1) Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam konvensi dianggap terulang kembali di dalam rekonvensi secara mutatis mutandis;
- 2) Bahwa sebagaimana telah diuraikan di dalam konvensi, bahwasannya gugatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) "error in persona" karena tidak memiliki hak untuk menggugat Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) (Diskualifikasi In Person), maka sejatinya gugatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil pada Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi);
- 3) Bahwa kerugian materiil dialami oleh Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) adalah ia harus mengeluarkan biaya-biaya untuk mengurus perkara gugatan aquo yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi), adapun biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi), sebagai berikut;
 - Honor dan operasional pengacara : Rp.50.000.000,-
 - Biaya aanar surat Kuasa : Rp. 10.000,-Total sebesar Rp.50.010.000,- (lima puluh juta sepuluh ribu rupiah).
Bahwa seharusnya biaya-biaya tersebut diatas tidak harus dikeluarkan jika Tergugat Rekonvensi tidak menggugat Penggugat Rekonvensi, padahal Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak memiliki hak dan legal standing untuk menggugat Penggugat Rekonvensi sepanjang mengenai perkara aquo.

Halaman 11 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



- 4) Bahwa kerugian immaterial yang dialami Penggugat Rekonversi adalah akibat adanya gugatan dari Tergugat Rekonvensi, yaitu tersitanya waktu, tenaga, dan pikiran Penggugat Rekonvensi, selain itu dengan adanya gugatan aquo dari Tergugat Rekonvensi sejatinya telah menimbulkan fitnah bagi Penggugat Rekonvensi. Bahwa kerugian immaterial tidak dapat diukur dengan uang, akan tetapi dalam perkara aquo sepantasnya jika Penggugat Rekonvensi memberikan nilai kerugian immateriil yang dialaminya sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sekedar untuk memberikan pelajaran kepada Tergugat Rekonvensi yang tidak memiliki hak dan legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonversi. Kerugian materiil ini wajib dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi secara tunai dan seketika;
- 5) Berdasarkan uraian pada angka 2 sampai dengan angka 4 diatas, maka total kerugian materiil dan immaterial yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp.550.010.000,- (lima ratus lima puluh juta sepuluh ribu rupiah), yang wajib dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;
- 6) Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi memiliki alasan yang tepat dan sah menurut hukum, maka mohon kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya.
- 7) Bahwa agar gugatan rekonvensi ini tidak sia-sia, Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim berkenan menetapkan sita jaminan terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
- 8) Bahwa agar Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan tepat waktu, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan menetapkan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribuan rupiah) setiap harinya sampai dengan Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi putusan yang telah memiliki kekuatan tetap.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menerima seluruh dalil jawaban dan eksepsi Tergugat;

Halaman 12 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II ERROR IN PERSONA;
- Menyatakan Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah seluas 7.723 M2 yang terletak di Jalan Sumber Baru RT.040 Kelurahan Margo Mulyo Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan;

DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Balikpapan terhadap harta benda bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil dan materiil total sebesar Rp.550.010.000, - (lima ratus lima puluh juta sepuluh ribu rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sampai Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap

Atau jika Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Penggugat tidak punya Legal Standing dalam mengajukan gugatan.

1. Bahwa didalam hukum setiap tuntutan hukum *in casu* gugatan yang diajukan Penggugat harus didasarkan pada kepentingan hukum yang penuh dan/atau cukup sebagai syarat utama untuk diterimanya tuntutan hak itu oleh Pengadilan guna diperiksa "*point d'interest, point d'action*", bahwa oleh karena Penggugat bukanlah sebagai pemilik sah atas Bahwa berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya, SHGB No. 00222/Margo Mulyo tertanggal 12 Oktober 2016, Surat Ukur No. 00065/Margo Mulyo/2016 tanggal 22 Maret 2016 seluas 7.723 M² yang terletak di Jalan Somber Baru Rt, 40, (untuk selanjutnya disebut "**Obyek Perkara**"), semula tercatat atas nama **PT. Dian Yahya Mandiri** telah beralih secara hukum kepada Jovinus Kusumadi (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 06/2017 tertanggal 12 Januari 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn., PPAT di Kota Balikpapan, sehingga dengan telah

Halaman 13 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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

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



dilakukannya jual beli atas **Obyek Perkara**, maka beralih pula kepemilikan atas **Obyek Perkara** sebagaimana ketentuan Hukum Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah, yang menyatakan : "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".;

2. Bahwa karena berdasarkan point 1 diatas terhadap SHGB No. 00222/Margo Mulyo Penggugat tidak pernah tercatat sebagai pemilik sertifikat tanah atas **Obyek Perkara** saat ini, maka Penggugat secara hukum tidak dibenarkan dan tidak diberikan alas hak yang penuh dan/atau cukup untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, oleh karena itu maka petitum Penggugat pada halaman 5 Angka 4 gugatan *o quo* sudah sepatutnya untuk ditolak/dikesampingkan;

Bahwa berdasarkan hal diatas Penggugat tidak mempunyai Legal standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*.

B. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Obyek Gugatan atau Obyek Jaminan bukan kepunyaan Penggugat, melainkan Tergugat I (**Exceptio Domini**) dan Gugatan Penggugat tidak diajukan oleh orang yang berhak (**Persona Standi Non Judicio**).

1. Bahwa Penggugat telah salah menarik Tergugat II dalam pihak perkara *a quo*, Penggugat dalam gugatannya selalu menyebutkan bahwa nama dari Tergugat II adalah PT Bank Danamon Balikpapan Tbk, yang mana terhadap nama tersebut tidak pernah ada entitas dari nama tersebut. Bahwa berdasarkan **SK-HKM-329 tertanggal 2 September 2019** entitas dari Tergugat II adalah PT. Bank Danamon Indonesia Tbk sesuai dengan akta Perseroan perusahaan, sehingga dengan jelas Penggugat salah dalam menuliskan pihak dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa alasan diajukan Eksepsi ini adalah adanya kekeliruan pihak atau salah sasaran pihak yang digugat. Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak Tergugat adalah **error i n persona karena antara Penggugat dan Tergugat II tidak mempunyai hubungan Hukum**. Bahwa sebagaimana Posita Penggugat pada halaman 2 pada Point paragraph 1 bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan ini adalah dari sebidang tanah yang terletak di jalan Sumber Baru RT.040, Kel Margomulyo, Kec Balikpapan Barat, Kota Balikpapan dengan SHGB

Halaman 14 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



No. 00222/Margo Mulyo, oleh karena sesuai fakta hukum nama yang tercatat dalam sertifikat tanah atas SHGB No. 00222/Margo Mulyo atas nama Jovinus Kusmadi.

3. **Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat II adalah dikualifikasikan sebagai *Gemis aanhoeda nigheid*, yaitu TERGUGAT II DITARIK SEBAGAI TERGUGAT ADALAH KELIRU KARENA PENGGUGAT DAN TERGUGAT II TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM.**

Menurut Ahli Hukum **M. Yahya Harahap, S.H.**, dalam bukunya "**Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kelima Belas, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, (hal 112)**, menjelaskan sebagai berikut:

"kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat) . Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoedadarmigheid*)". Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka terbukti gugatan Penggugat adalah salah alamat/ *error in persona* terhadap Tergugat II. Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

C. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak mengikutsertakan/ memasukkan / menarik Pihak-pihak yang terkait dan pihak-pihak berkepentingan sebagai Pihak Tergugat dalam gugatan *o quo*, yaitu :
- 1) **PT. Dian Yahya Mandiri** sebagai pemilik asal **SHGB No. 00222/Margo Mulyo** yang menjadi Obyek Gugatan atau Obyek Jaminan, yang telah melakukan jual beli dengan Jovinus Kusumadi (Tergugat I) sebagaimana Akta Jual Beli No. 06/2017 tertanggal 12

Halaman 15 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Januari 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn PPAT di Kota Balikpapan;

- 2) **Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn** selaku PPAT Kota Balikpapan yang mencatatkan peralihan hak da sesuai Akta Jual Beli No. 06/2017 - quad non-
 - 3) **Idar Suprastio** selaku Pemenang lelang sesuai dengan risalah lelang No. RL - 807/60/2019 tertanggal 14 Oktober 2019 yang dikeluarkan oleh KPKNL Balikpapan.
2. Berdasarkan dalil-dalil posita Penggugat yang mendalilkan bahwa dasar kepemilikan Penggugat atas **SHGB No. 00222/Margo Mulyo** yang menjadi **Obyek Perkara** adalah berdasarkan Akta Jual Beli No. 06/2017 tertanggal 12 Januari 2017-*quad non* - adalah merupakan suatu rentetan perbuatan hukum yang saling berkait dan tidak terpisahkan, karenanya semua pihak yang terlibat dan berperan serta pada peralihan tanah tersebut secara hukum harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* ;
3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan / memasukkan / menarik Pihak- pihak yang terkait dan pihak-pihak berkepentingan sebagai Pihak Tergugat dalam gugatan *o quo, in casu PT Dian Yahya Mandiri, Idar Suprastio dan Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn* selaku PPAT Kota Balikpapan yang mencatatkan peralihan hak dari Penggugat sesuai Akta Jual Beli No. 06/2017 - quad non-, maka gugatan *a quo* secara materiil adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum karena gugatan yang diajukan dalam perkara *a quo* tidak lengkap para pihaknya atau kurang pihak (*Plurium litis consortium*), sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengadili dengan amar Putusan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

D. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL);

1. Bahwa secara Faktual dan Formal **SHGB No. 00222/Margo Mulyo** yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini tidak pernah tercatat kan atas nama **Penggugat. SHGB No. 00222/Margo Mulyo** pada awalnya adalah milik **PT Dian Yahya Mandiri** yang kemudian dijual kepada Sdra **Jovinus Kusumadi (Tergugat I)** sesuai dengan Akta Jual Beli No. 06/2017. Sehingga dalil penggugat pada halaman 2 point 1 yang menerangkan bahwa Penggugat adalah pemilik awal

Halaman 16 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



dari Objek sengketa ini tidak di dukung dengan fakta yang jelas dan tidak didukung data yang jelas.

2. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang Tergugat II jelaskan diatas, secara jelas dan nyata Gugatan Penggugat adalah Kabur dan Tidak Jelas, **maka sudah seharusnya gugatan Penggugat Ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankeliike verklaard*) oleh Majelis Hakim dalam perkara o auo.**

I. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa **Tergugat II** menolak secara tegas seluruh dalil-dalil permohonan gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum ;
2. Bahwa **Tergugat II** mohon agar segala sesuatu yang telah didalilkan dan diuraikan dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban dan ataupun permohonan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa **Tergugat II** hanya akan memberikan tanggapan atas dalil-dalil Penggugat sebagaimana posita dan petitumnya yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan **Tergugat II**;
4. Bahwa **Tergugat II** menolak dalil Penggugat pada halaman 2 posita gugatan o quo yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat bukan merupakan pemilik awal dari **Obyek Perkara** yang berupa SHGB No. 00222/Margomulyo, pada kenyataannya pada SHGB No. 00222/Margomulyo pada awalnya pemilik atas sertifikat tersebut atas nama PT Dian Yahya Mandiri yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 06/2017 yang dibuat di Notaris **Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn** selakuNotaris dan PPAT Kota Balikpapan telah terjadi peralihan hak menjadi Atas nama Sdra Jovinus Kusumadi (Tergugat I).
5. Bahwa merujuk pada dalil-dalil tersebut di atas, terdapat ketidakjelasan, kekeliruan dan ketidakkonsistenan dalam rumusan dalil-dalil posita Penggugat tersebut, sehingga perlu dipertanyakan kebenarannya, yaitu:
 - Kapan Penggugat tercatat pemilik dari SHGB No. 00222 / Margomulyo ?Namun dalam gugatan perkara o quo, senyatanya tidak terdapat

Halaman 17 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



hubungan hukum kepemilikan yang melekat pada diri **Penggugat** atas **Obyek Perkara** guna membuktikan bahwa **Obyek Perkara** tersebut benar milik **Penggugat**.

Bahwa sertifikat adalah merupakan suatu alas hak/alat bukti dasar seorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah, hal ini sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, oleh karenanya bila merujuk pada gugatan perkara o *quo* terkait **Obyek Perkara** yang berupa SHGB No. 00222/Margomulyo sehingga terang dan jelas dalil-dalil **Penggugat** dalam posita gugatannya sangat mengada-ada dan tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Bahwa benar dan diakui oleh **Penggugat** sebagaimana dalam positanya pada halaman 2 paragraf 2 - 8, dapat kami simpulkan pengakuan dari **Penggugat** yaitu :

- **Penggugat** mempunyai trek record yang tidak baik di Perbankan sehingga namanya di Perbankan kurang baik.
- **Penggugat** demi ingin mendapatkan dana tambahan untuk usahanya maka timbul **Niat Buruk/Niat Jahat** dengan melakukan rekayasa jual beli dengan **Tergugat I**.
- **Penggugat** dan **Tergugat I** tidak mempunyai itikad baik kepada perbankan dalam hal ini **Tergugat II**

Dari point-point diatas dapat disimpulkan terdapat niat jahat dari **Penggugat** untuk mendapat mendapatkan dana guna kepentingan pribadi **Penggugat**.

7. Bahwa dapat **Tergugat II** sampaikan, bahwa debitur dari **Tergugat II** adalah **Tergugat I** yang telah menerima fasilitas kredit (pinjaman) dari **Tergugat II** selaku kreditur, hal tersebut dapat dibuktikan Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 34 tanggal 12 April 2017, yang ditandatangani Para Pihak dihadapan **Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn** selaku PPAT Kota Balikpapan, **Tergugat I** telah menerima Fasilitas kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah), dengan jangka waktu 60 bulan terhitung sejak tanggal 12 April 2017 sampai dengan tanggal 12 April 2022 dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan sesuai SHGB No. 00222/Margomulyo, Surat Ukur No. 00065/Margo Mulyo/20016 tanggal 22 Maret 2016 seluas 7.723 M² yang terletak di Provinsi Kalimantan

Halaman 18 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Timur, Kota Balikpapan, Kec. Balikpapan Barat, Kel. Margo Mulyo atas nama Jovinus Kusumadi yang dahulunya a/n PT Dian Yahya Dian Mandiri, yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 196/2017 tertanggal 12 April 2017 yang dibuat dihadapan **Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn** PPAT di Balikpapan dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 1401/2017 tertanggal 4 Mei 2017 sebesar Rp.6.250.000.000,- (enam milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sesuai Undang-Undang No. 4 tahun 1996, oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri bahwa atas **Obyek Perkara** dimaksud senyatanya telah dibebani hak tanggungan yang terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak separatis*" kepada **Tergugat II** sebagai kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan kredit kepada Tergugat I selaku debitur, sehingga karenanya harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya baik sebagai kreditur yang beritikad baik maupun pemegang hak tanggungan yang beritikad baik;

8. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit dan pengikatan jaminan yang ditandatangani oleh dan antara **Tergugat II** dan **Tergugat I** dengan sepengetahuan dan persetujuan oleh pihak-pihak yang memiliki kewenangan dan karenanya sah dan memiliki kekuatan mengikat menurut hukum sesuai Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdata, sehingga secara hukum Tergugat I selaku debitur berkewajiban untuk melaksanakan pembayaran angsuran pada **Tergugat II** selaku kreditur sebagaimana yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit berikut jadwal angsuran yang telah ditandatanganinya beserta perubahan-perubahannya, sehingga dengan jelas yang menjadi debitur dari Tergugat II adalah Tergugat I.
9. Bahwa akta yang dibuat oleh **Tergugat II** dan Tergugat I selaku debitur sebagai dasar pembebanan jaminan adalah merupakan akta-akta otentik yang memiliki kekuatan hukum sempurna, dan akta-akta tersebut adalah sah dan mengikat menurut hukum sesuai Pasal 1338 dan 1870 KUHPerdata. Sebelum ditandatangani Tergugat I sebagai

Halaman 19 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum tentunya sudah meneliti, membaca dan memahami isi dari akta-akta yang akan ditandatanganinya. Dengan demikian maka **Tergugat II** adalah selaku kreditur yang beritikad baik "*te goeder throw*", yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingannya menurut hukum;

10. Bahwa faktanya seiring waktu berjalannya periode kredit/waktu, tidak terbantahkan jika Tergugat I sebagai debitur telah mengalami ketidaklancaran pembayaran angsuran, telah lalai dalam melakukan dan/atau memenuhi kewajiban pembayaran hutang sebagaimana mestinya atau telah ingkar janji (wanprestasi), mengalami ketidaklancaran pembayaran angsuran, telah lalai dalam melakukan dan/atau memenuhi kewajiban pembayaran hutang sebagaimana mestinya atau telah ingkar janji (wanprestasi) bahkan macet sehingga **Tergugat II** memberikan surat peringatan kepada Tergugat I yaitu :

- a. Surat Peringatan I No. 069/SP/SME-R/SnDII/BPP/1118, tanggal 5/11/2018;
- b. Surat Peringatan II No. 071/SP/SME-R/SnDII/BPP/1118, tanggal 12/11/2018;
- c. Surat Peringatan III No. 077/SP/SME-R/SnDII/BPP/1118, tanggal 4/12/2018;

Namun ternyata Tergugat I tidak mengindahkan peringatan yang dikirimkan oleh **Tergugat II** dan tetap tidak melakukan pembayaran tunggakan atas angsuran kreditnya tersebut. Atas fakta tersebut, maka jelas terbukti bahwa Tergugat I telah cidera janji (wanprestasi) terhadap isi/ketentuan Perjanjian Kredit yang telah disepakati;

11. Bahwa dengan lalai "wanprestasi"-nya Tergugat I, maka **Tergugat II** berhak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Perkara** yang diberikan melalui saluran hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, karena kewenangan yang dimiliki oleh **Tergugat II** selaku kreditur untuk mengeksekusi jaminan adalah kewenangan yang diberikan oleh undang-undang, sesuai ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, menyatakan bahwa dalam hal debitur cedera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

12. **Bahwa merujuk ketentuan Pasal 34 Ayat (2) Peraturan Bank**

Halaman 20 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Nomor : 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Jo. Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor : 11/2/PBI/2009, yang menyatakan :

Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- a) terjadi tunggakan pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aktiva Produktif belum jatuh tempo;
- b) tidak diterimanya pembayaran pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya pada saat Aktiva Produktif jatuh tempo; atau
- c) tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Jo. UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 6, yang menegaskan 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";

Jo **Penjelasan Pasal 6**, yang menegaskan bahwa :

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan";

Jo **Pasal 11 Ayat 2 huruf e**, yang menegaskan bahwa :

"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji"

Jo **Pasal 20 Ayat (1)**, yang menegaskan bahwa :

Halaman 21 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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

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



"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya".

Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 2 Angka 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) :

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua (in casu **Tergugat II**) selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (in casu Penggugat) : a) menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, f) maupun melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (in casu **Tergugat II**) perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."

Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan dengan saluran hukum yang berlaku berhak mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas **Obyek Perkara** melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

13. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil-dalil argumentasi **Penggugat** sebagaimana posita gugatannya halaman 3 Paragraf 1, 2, dan 3, oleh karena merupakan dalil yang sangat menyesatkan karena Jual beli antara pihak-pihak dalam Akta Jual beli No 06/2017 yang dibuat dihadapan **Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn PPAT** di Kota Balikpapan adalah **Sah dan berkekuatan Hukum**, sehingga dalil penggugat yang mendalilkan adanya jual beli rekayasa adalah dalil yang sangat menyesatkan karena menimbulkan ketidakpastian hukum atas subyek atau entitas kepemilikan atas suatu obyek perkara.
14. Bahwa harus di tolak dan dikesampingkan dalil gugatan dari penggugat

Halaman 22 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



halaman 3 paragraf 4-7 karena dalil yang menyesatkan dan tidak mempunyai dasar hukum ataupun bukti-bukti yang konkrit, dalam hal ini Tergugat akan jabarkan di bawah ini antara lain :

- A. Pada paragraf 4 mendalilkan "Bahwa mengenai angsuran kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)) di PT. Bank Danamon Balikpapan TBK (Tergugat II) adalah sepenuhnya tanggung jawab Penggugat untuk mengangsurnya. Atas dalil tersebut sangat menyesatkan karena Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dan Penggugat bukan Debitur dari Tergugat II.
- B. Pada paragraf 5,6 dan 7 mendalilkan yang pada intinya Penggugat sedang mengalami masalah keuangan sehingga tidak bisa melakukan cicilan dan Penggugat meminta keringanan mengenai cicilan angsuran tersebut. Dapat kami sampaikan kembali kepada majelis aquo bahwa terkait hal dalil dalil tersebut kami tergugat II telah menyampaikan kepada penggugat sebelum adanya gugatan ini antara lain :
- Bahwa Penggugat bukan Debitur dari Tergugat II.
 - Bahwa karena Penggugat bukan Debitur dari tergugat II maka Penggugat tidak pernah melakukan cicilan krdit atau apapun kepada Tergugat II
 - Bahwa Penggugat tidak mempunyai hutang apapun kepada Tergugat II.
 - Bahwa Tergugat II menolak permintaan keringan cicilan angsuran, karena Penggugat tidak mempunyai hutang kepada Tergugat II.

Bahwa berdasarkan point-point diatas kami menolak atas semua dalil-dalil yang disampaikan Penggugat pada point 5,6 dan 7 karena tidak terbukti kebenarannya.

15. Bahwa **Tergugat II** menolak dalil Penggugat pada halaman 3 paragraf 8 dan halaman 4 Paragraf 1 yang pada intinya adalah meminta penundaan untuk rencana lelang terhadap SHGB No. 00222/Margomulyo, Surat Ukur No. 00065/Margo Mulyo/20016 tanggal 22 Maret 2016 seluas 7.723 M² yang terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kec. Balikpapan Barat, Kel. Margo Mulyo atas nama Jovinus Kusumadi dan meminta waktu untuk melakukan penyelesaian hutang hutangnya. Atas dalil penggugat diatas , Tergugat
- Halaman 23 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.*



II tetap pada jawabannya pada point 15 point A dan B. Bahwa dapat kami sampaikan kepada majelis hakim pad perkara a quo bahwa rencan lelang terhadap SHGB No. 00222/Margomulyo, Surat Ukur No. 00065/Margo Mulyo/20016 tanggal 22 Maret 2016 seluas 7.723 M² yang terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kec. Balikpapan Barat, Kel. Margo Mulyo atas nama Jovinus Kusumadi telah di ajukan lelang oleh Tergugat II melalui perantaraan KPKNL Balikpapan (tergugat III). Bahwa sebelum Tergugat II melaksanakan pelelangan tersebut terlebih dahulu Tergugat II telah memberitahukan kepada Tergugat I (debitur sekaligus pemilik jaminan atas SHGB No. 00222/Margomulyo) terhadap rencana pelelangan tersebut, rencana lelang tersebut akan dilaksanakna pada hari jumat, 16 Agustus 2019, bahwa pada saat pelelang tersebut telah terdapat pemenang lelang atas nama Idar Suprastio dan terhadap hasil lelang tersbut Tergugat II juga telah mengirimkan surat No.172/SP/SME-R/SnDII/BPP/1019 yang inti surat Tergguat II tersebut menjelaskan rincian hasil lelang.

16. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada halaman 4 paragraf 2 yang mendalilkan " bahwa untuk menjamin terlaksananya tuntutan Penggugat serta agar tergugat tidak memindah tangankana atau mengalihkan tanah objek sengketa kepada pihak lain, sehingga gugatan yang diajukan oleh penggugat menjadi sia-sia, maka beralasan kiranya apabila Penggugat memohon sita Jaminan (conservatoir Beslag) terhadap lokasi tanah sengketa. Bahwa Pengugat tidak cermat dan tidak jelas antara posita dan petitum penggugat, pada halaman 4 paragraf 2 ini penggugat baru saja meminta kepada majelis hakim untuk mengabulakn permohonan sita jaminan namun pada petitum penggugat point 6 menyatakan "menyatakan sah dan berharga sita jaminan (coservatoir beslag) yang telah diletakan oleh jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara ini. Atas hal dia atas jelas terdapat ketidak jelasan dalam menyusun gugatan antara Posita dan Petitum tidak jelas, disatu sisi (posita) baru saja meminta permohon sita jaminan di sisi lain (petitum) seolah olah jurusita telah meletakan sita jamina, bahwa terkait petitum No 6, tergugat telah menanyakan kepada SIPP Pengadilan Negeri Balikpapan dan jurusita bahwa terhadap SHGB No. 00222/Margomuiyo tidak terdapat penetapan sita jaminan terhdap obyek tersebut.

Bahwa terkait permohonan sita jaminan yang dimintakan oleh

Halaman 24 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



penggugat sangat tidak beralasan karena Penggugat tidak mempunyai alasan yang kuat terhadap permohonan tersebut dan tanah yang telah diikat sempurna jaminan kebendaan tidak dapat diletakan sita jaminan juga ini diperkuat dari Sema No. 7 tahun 2012 dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 349k/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985.

17. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan/atau kepentingan-kepentingan Tergugat II selaku pihak kreditur yang beritikad baik *"te goeder throw"*, terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana *"justice denied justice delayed"*, maka Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara o *quo* agar menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat (*niet onvankelijk verklaard*);

18. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat yang lain dan yang selebihnya meskipun tidak disebutkan satu persatu dalam Jawaban ini.

Berdasarkan kepada uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi (ingkar janji);
3. **Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor : 34 tanggal 12 April 2017, yang ditandatangani Para Pihak dihadapan Arifin Samuel Candra, SH, M.Kn adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.**
4. Menyatakan hak tanggungan yang membebani **Obyek Perkara** yang berupa sebidang tanah sesuai SHGB No. 00222/Margomulyo, Surat Ukur No. 00065/Margo Mulyo/20016 tanggal 22 Maret 2016 seluas

Halaman 25 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



7.723 M² yang terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kec. Balikpapan Barat, Kel. Margo Mulyo atas nama Jovinus Kusumadi adalah sah dan berkekuatan hukum.

5. Menyatakan **Tergugat II** sebagai Kreditur beritikad baik yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingannya.
6. Menolak sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat terhadap **SHGB No. 00222/Margomulyo**
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

A. *Eksepsi Persona Standi Non Judicio*

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *person* Tergugat III di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah Kalimantan Timur dan Utara, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat III.
2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Kalimantan Timur dan Utara. Oleh karena itu, Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.
3. Bahwa kekeliruan tersebut tercantum pada halaman 1 surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyebutkan *persoon* Tergugat III yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan tanpa mengkaitkan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian

Halaman 26 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Kalimantan Timur dan Utara selaku instansi atasan Tergugat III.

4. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan instansi atasannya tersebut.
5. Bahwa dengan dasar penjelasan yang dikemukakan oleh Tergugat III di atas, menunjukan dan terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta hukumnya, Tergugat III tidak mempunyai kualitas tersendiri untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum, sehingga gugatan Penggugat **tidak memenuhi syarat formil untuk diajukan sebagai gugatan dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).**

B. Eksepsi Gugatan yang Diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya sangat tidak jelas dan kabur baik dalam posita maupun dalam petitumnya.
2. Bahwa dalam gugatannya, terutama dalam penguraian alasan hukumnya sama sekali tidak ada satupun dalil atau uraian Penggugat yang menyatakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat III.
3. Bahwa dengan tidak didalilkannya dan dijelaskannya perbuatan melawan hukum mana yang telah Tergugat III lakukan sehingga layak digugat dan tidak didasarkan oleh adanya suatu sengketa yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat III, berakibat tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan, karenanya gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
4. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah

Halaman 27 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:

- a. ***Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang; Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;***
 - b. ***Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.***
5. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan ***"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak",*** sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa **gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil** dengan tidak jelasnya tuntutan terhadap Tergugat III, maka sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menerima eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- C. **Gugatan Yang Diajukan Penggugat Tidak Menyebutkan Letak/Batas - Batas Objek Perkara**
1. Bahwa dalam halaman 3 Posita gugatan Penggugat, Penggugat mengakui terdapat fasilitas kredit berupa dana sebesar Rp. 5.000.000.000 dari Tergugat II (dhi. PT. Bank Danamon Balikpapan, Tbk) dengan jaminan tanah yang terletak di Sumber Baru RT. 40,
Halaman 28 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Kel. Margomulyo, Kec. Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00222/Margomulyo a.n. Jovinus Kusumadi (selanjutnya disebut **“Objek Perkara”**).

2. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini menyangkut tanah dan bangunan, maka sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, **pengajuan gugatan perkara a quo harus menyebutkan letak/batas- batas tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dengan jelas**
3. Bahwa gugatan Penggugat secara nyata sama sekali tidak menyebutkan tentang letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan sebagaimana dalil Penggugat, sehingga demi kepastian hukum sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

D. **Eksepsi Gugatan Error In Persona**

1. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat III merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat III yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**“PMK 27/2016”**), Tergugat III tidak boleh menolaknya.
2. **Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016, pada intinya diatur bahwa** “Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang”.
3. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan dari Tergugat II (dhi. PT. Bank Danamon Balikpapan, Tbk) tanggal 05 September 2019 yang ditandatangani oleh Herwanto selaku SME Remedial Manager & Bkti Syarwono SME Remedial Officer-PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., yang menyatakan pada angka 2 suratnya bahwa Tergugat II selaku Kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang terkait dengan Hak Tanggungan Obyek Lelang.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut atas, maka Penggugat telah keliru

Halaman 29 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



dalam menarik pihak yang digugat pada perkara ini yakni Tergugat III.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat III.

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat III akan menanggapi gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat III memohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Eksepsi di atas mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini dan Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.
2. Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya, khususnya terhadap Tergugat III adalah terkait pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat II atas objek perkara yang merupakan jaminan utang di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (dhi. Tergugat II) berupa SHGB Nomor 00222 seluas 7.723 m² a.n. Jovinus Kusumadi (dhi. Tergugat I).
 - a. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat pada halaman 2, 3, dan 4 surat gugatannya, pada intinya bahwa Penggugat merupakan pihak yang secara sadar menyetujui segala proses hukum peralihan hak yang terjadi sebelum objek perkara menjadi jaminan debiturn Jovinus Kusumadi (dhi. Tergugat I) yang telah menerima fasilitas kredit berupa pencairan dana sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dengan menjaminkan Objek Perkara yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 1401/2017 tanggal 04 Mei 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 196/2017 tanggal 12 April 2017.
3. Bahwa perjanjian kredit antara Tergugat I dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (dhi. Tergugat II) tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal

Halaman 30 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I dan Tergugat II. Persetujuan- persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.

4. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Tergugat I tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut.
5. Bahwa dikarenakan Tergugat I tidak kooperatif, Tergugat II telah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan utangnya, yaitu:
 - a. Surat Peringatan I No. 018/SP/SME-R/SnD11/BPP/0318 tanggal 21 Maret 2018;
 - b. Surat Peringatan II No. 071/SP/SME-R/SnD11/BPP/1118 tanggal 12 November 2018;
 - c. Surat Peringatan III No. 077/SP/SME-R/SnD11/BPP/1218 tanggal 04 Desember 2018.
6. Bahwa dikarenakan seluruh Surat Peringatan dari Tergugat II tetap tidak dihiraukan oleh Tergugat I, maka Tergugat II menyatakan bahwa Penggugat telah lalai memenuhi pembayaran kewajiban (default/wanpretasi).
7. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah: 'Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut',** Tergugat II mengajukan permohonan lelang atas objek perkara kepada Tergugat III sesuai Surat Permohonan Lelang No. B.129/SME-R/Snd11/BPP/0919 tanggal 05 September 2019. Lebih lanjut dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 1081/2019 tanggal 21 Juli 2019 atas objek lelang a quo yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan untuk memenuhi Pasal 25 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016.

Halaman 31 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



8. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas dinyatakan bahwa ***“Kepala KPKNU Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”***, Tergugat III menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-798/WKN.13/KNL.01/2019 tanggal 25 September 2019 perihal Penetapan Jadwal Lelang.
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat III menolak dengan tegas Petition Penggugat pada angka 4 yang meminta menghukum Tergugat III untuk menunda lelang terhadap objek perkara berupa tanah yang terletak di Sumber Baru RT. 40, Kel. Margomulyo, Kec. Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00222/Margomulyo a.n. Jovinus Kusumadi, sebab Tergugat III tidak dapat menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
10. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui selebaran tanggal 02 Agustus 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian tanggal 07 Oktober 2019 sebagai pengumuman lelang kedua oleh Penjual (dhi. Tergugat II), yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut **telah memenuhi Asas Publisitas**.
11. Bahwa dengan demikian lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III telah sesuai dengan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum.
12. Bahwa dengan demikian, perlu Tergugat III tegaskan kembali bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III telah dilakukan dengan berpedoman pada *Vendureglement* Stbl. 1908 Nomor: 189 yang

Halaman 32 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersambung dengan Stbl. 1940 Nomor: 56, PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

13. **Bahwa sebagaimana tersebut di atas, pelelangan terhadap objek sengketa tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan klausul dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1401/2017 tanggal 04 Mei 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 196/2017 tanggal 12 April 2017, yang berbunyi :**

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
- Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
- Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

14. **Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan**

Halaman 33 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

15. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui ***Parate Executie***. Dengan demikian, Tergugat II selaku kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan a *quo* Tergugat III sebagai pejabat perantara lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat II.
16. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat III tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat III karena faktanya Tergugat III hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
17. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH), bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa ada perbuatan Tergugat III yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

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

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Subsida

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. 'SBahwa TURUT TERGUGAT membantah dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;

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

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

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

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

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

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

Bahwa berdasarkan Posita Gugatan PENGGUGAT, menyatakan :

Halaman 35 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



“Bahwa setelah tanah perbatasan yang terletak di Sumber Baru RT. 40 Kelurahan Margomulyo, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00222/Margomulyo, dibalik nama atas nama : JOVINUSKUSUMADI, seluas 7.723 M² tertanggal 12-10-2016, sesuai surat ukur tertanggal 22-03-2016 Nomor : 00065/Margo Mulyo/2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Balikpapan lalu Tergugat I mengajukan kredit kepada PT. Bank Danamon Balikpapan TBK. (Tergugat II) dan mendapat pencairan dana sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyard Rupiah) ”

Bahwa memperhatikan gugatan PENGUGAT mengenai obyek gugatannya yaitu Perjanjian Kredit,hal ini membuktikan secara nyata bahwa pada intinya TERGUGAT I dan TERGUGAT II terlibat dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan SHGB No. 00222/ Kel.Margo Mulyo atas nama PENGUGAT yang telah dibalik nama menjadi nama TERGUGAT I sesuai AJB No. 06/2017 dihadapan Notaris/PPAT Arifin Samuel Candra,S.H.,M.Kn.

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, Surat Perjanjian Kredit hanya mengikat antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II (vide Pasal 1340 ayat(I) KUHPdata jo. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata) sehingga perbuatan PENGUGAT yang mendudukkan TURUT TERGUGAT sebagai pihak dalam perkara A Quo_jelas merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum (*error in persona*),_sebab bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang di gariskan Pasal 1340 KUHPdata.

Selengkapnya Pasal 1340 ayat (1) KUHPdata:

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

Selengkapnya pasal 1338 ayat (1) KUHPdata:

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

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

- 1.2 Bahwa berdasarkan penjelasan umum angka 7 Undang - Undang Hak Tanggungan (Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996) proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

Halaman 36 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- 2) Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

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

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

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

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

Bahwa berdasarkan Pasal 10 Undang - Undang Hak Tanggungan

Halaman 37 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



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

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

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

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

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

Halaman 38 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Tanggung jawab untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;

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

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

Halaman 39 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



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

Bahwa merujuk hal-hal tersebut diatas, TURUT TERGUGAT sesuai kewenangannya menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku dalam kaitannya **Pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHGB No. 00222/Kelurahan Margo Mulyo telah memenuhi segala persyaratan dan sudah melalui prosedural yang Rechmatig (berdasarkan hukum)** serta melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku yaitu **UU No. 5 Tahun 1960, UU No. 4 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997, PMNA / Ka. BPN No. 11 Tahun 2016**, oleh karena itu pernyataan PENGUGAT yang menyatakan TURUT TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM merupakan sangkaan yang sangat mengada-ada dan tidak didasarkan oleh dasar hukum yang jelas. Berdasarkan hal tersebut, **sudah sangat sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menolak gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)**;

- 1.3 Bahwa baik didalam posita gugatan, maupun petitum gugatan PENGUGAT tidak satu dalilpun yang menjelaskan/mengkualifikasikan perbuatan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi, karena pada intinya perkara A Quo timbul dikarenakan oleh ketidakmampuan TERGUGAT I memenuhi kewajibannya (wanprestasi) terhadap TERGUGAT II. Menimbang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, yurisprudensi, dan ketentuan-ketentuan lain yang terkait perkara a quo, apakah dimungkinkan berdasarkan hal-hal tersebut, dikarenakan TERGUGAT I tidak dapat menjalankan kewajibannya sebagaimana mestinya yang diatur dalam Perjanjian Kredit (antara PENGUGAT

Halaman 40 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



dan TERGUGAT I), kemudian secara serta merta dapat langsung menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

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

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

Bahwa gugatan PENGUGAT kabur/Tidak Jelas, dikarenakan PENGUGAT tidak menyebutkan nomor Perjanjian Kredit dan nomor Hak Tanggungan yang menjadi dasar kebenaran mengenai ada tidaknya pembebanan suatu hak tanggungan terhadap sebidang tanah tertentu.

Bahwa maka sudah sepatutnya PENGUGAT menjelaskan se jelas-jelasnya baik itu peristiwa-peristiwa maupun bukti-bukti yang menjadi dasar hukum gugatan PENGUGAT, demi menghindari putusan yang bersifat non executable.

Oleh karena PENGUGAT tidak dapat menyebutkan mengenai no. Perjanjian Kredit dan Nomor Sertipikat Hak Tanggungan atas Sertipkat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00222/Kel. Margo Mulyo, maka gugatan PENGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscure Libel*), sehingga tidak memenuhi syarat formalitas gugatan, maka gugatan PENGUGAT selayaknya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk 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 PENGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT sesuai kewenangannya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam kaitannya Peralihan Hak terhadap SHGB No. 00222/Kelurahan Margo Mulyo telah memenuhi segala persyaratan dan sudah melalui prosedural yang Rechmatig (berdasarkan hukum) serta

Halaman 41 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku yaitu UU No. 5 Tahun 1960, UU No. 4 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997

4. Bahwa TURUT TERGUGAT sesuai kewenangannya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam kaitannya **Pembebanan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 0091/Kelurahan Sungai Nangka telah memenuhi segala persyaratan dan sudah melalui prosedural yang Rechmatig (berdasarkan hukum)** serta melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) berdasarkan peraturan dan ketentuan yang berlaku yaitu UU No. 5 Tahun 1960, UU No. 4 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997 Jo. PMNA / Ka. BPN No. 3 Tahun 1997;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
6. Bahwa TURUT TERGUGAT akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara aquo telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;
7. Bahwa TURUT TERGUGAT membantah gugatan PENGGUGAT selebihnya.

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 setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).**

Dalam Pokok Perkara

1. **Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak untuk seluruhnya dan atau**

Halaman 42 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setidak- tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*) ;

2. Menyatakan TURUT TERGUGAT telah melaksanakan tugas dan kewenangannya berdasarkan amanat peraturan perundang-undangan ;
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/Pembanding tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan putusan tanggal 14 Mei 2020, Nomor 160/Pdt.G/2019/PN Bpp. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI ;

- Menyatakan menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI;

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp. 3.046.000,- (tiga juta empat puluh enam ribu rupiah)

Membaca berturut-turut :

- I. Relas Pemberitahuan Putusan Nomor 160/PDT.G/2019/PN Bpp. kepada :
 1. Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 25 Juni 2020 yang dibuat oleh Dheny Agusthamb, Se./Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan yang menerangkan bahwa pada tanggal 25 Juni 2020 isi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 14 Mei 2020, Nomor 160/Pdt.G/2019/PN Bpp. tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I.
 2. Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 1 Juli 2020 yang dibuat oleh Dheny Agusthamb, Se./Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan yang menerangkan bahwa pada tanggal 1 Juli 2020 isi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 14 Mei 2020, Nomor 160/Pdt.G/2019/PN Bpp. tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II.

Halaman 43 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Terbanding III semula Tergugat III tertanggal 1 Juli 2020 yang dibuat oleh Dheny Agusthamb, Se./Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan yang menerangkan bahwa pada tanggal 1 Juli 2020 isi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 14 Mei 2020, Nomor 160/Pdt.G/2019/PN Bpp. tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding III semula Tergugat III.
4. Turut Terbanding semula Turut Tergugat tertanggal 30 Juni 2020 yang dibuat oleh Dheny Agusthamb, Se./Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan yang menerangkan bahwa pada tanggal 30 Juni 2020 isi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 14 Mei 2020, Nomor 160/Pdt.G/2019/PN Bpp. tersebut telah diberitahukan kepada Turut Tergugat.
- II. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN Bpp., menerangkan bahwa pada tanggal 17 Juni 2020, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, tanggal 1 Mei 2020, Nomor 160/Pdt.G/2019/PN Bpp. tersebut ;
- III. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 106/Pdt.G/2018/PN Bpp. Yang dibuat oleh Dheny Agusthamb, SE./Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan kepada :
 1. Terbanding I semula Tergugat I yang menerangkan bahwa pada tanggal 30 Juni 2020, kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I telah diberitahukan adanya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
 2. Terbanding II semula Tergugat II yang menerangkan bahwa pada tanggal 6 Agustus 2020, kepada pihak Terbanding II semula Tergugat II telah diberitahukan adanya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
 3. Terbanding III semula Tergugat III yang menerangkan bahwa pada tanggal 6 Agustus 2020, kepada pihak Terbanding III semula Tergugat III telah diberitahukan adanya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
 4. Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang menerangkan bahwa pada tanggal 11 Agustus 2020, kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan adanya permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;

Halaman 44 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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



IV. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 106/Pdt.G/2018/PN Bpp. yang dibuat oleh Dheny Agusthamb/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan kepada :

1. Pembanding semula Penggugat yang menerangkan bahwa pihak Pembanding semula Penggugat pada tanggal 10 September 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, terhitung sejak pemberitahuan ini;
2. Terbanding I semula Tergugat I yang menerangkan bahwa pihak Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 2 September 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, terhitung sejak pemberitahuan ini;
3. Terbanding II semula Tergugat II yang menerangkan bahwa pihak Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 September 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, terhitung sejak pemberitahuan ini;
4. Terbanding III semula Tergugat III yang menerangkan bahwa pihak Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 2 September 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, terhitung sejak pemberitahuan ini;
5. Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang menerangkan bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 2 September 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, terhitung sejak pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan

Halaman 45 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding dalam perkara ini, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak dapat mengetahui apa yang sebenarnya menjadi dasar alasan mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN Bpp. tanggal 14 Mei 2020 tersebut, namun demikian oleh karena ada tidaknya memori banding bukanlah merupakan syarat mutlak bagi permohonan banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tetap akan memeriksa ulang perkara tersebut untuk mengetahui apakah putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar serta adil menurut hukum ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 4 Mei 2020 No. 160/Pdt.G/2019/PN Bpp., Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut;

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Turut Terbanding semula Turut Tergugat, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar sehingga segala alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan tersebut dijadikan alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding oleh karenanya putusan tentang eksepsi tersebut dapat dipertahankan/dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dengan seksama gugatan, jawab-menjawab dan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan yaitu dari bukti T.II-4 yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II berupa Perjanjian kredit Nomor 34 tanggal 12 April 2017 antara Terbanding I semula Tergugat I sebagai debitur dan Terbanding II semula Tergugat II sebagai Kreditur dengan jaminan sebidang tanah Perwatasan SHGB Nomor 00222/Margo Mulyo atas nama

Halaman 46 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jovinus Kusumadi (Terbanding I semula Tergugat I) yang telah dibebani dengan hak tanggungan (bukti T.II-5 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1401/2017 tanggal 4 Mei 2017 yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 196/2017 yang dibuat dihadapan Arifin Samuel Candra, SH.,M.Kn, selaku PPAT Kota Balikpapan), maka terbukti, bahwa antara Terbanding I semula Tergugat I telah terjadi perjanjian kredit dengan Terbanding II semula Tergugat II senilai Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dengan jaminan sebidang tanah perbatasan SHGB Nomor 00222/Margo Mulyo atas nama Jovinus Kusumadi (Terbanding I semula Tergugat I) yang diakui pula oleh Terbanding I semula Tergugat I, dan Terbanding I semula Tergugat I tidak bisa membayar angsuran sesuai dengan perjanjian maka oleh Terbanding II semula Tergugat II diberikan peringatan sebagaimana bukti T.II-6, 7, 8 yang sama dengan bukti T.III-7a, 7b dan 7c dan ternyata Terbanding I semula Tergugat I tetap tidak bisa memenuhi kewajibannya, maka oleh Terbanding II semula Tergugat II diajukan permohonan lelang kepada Terbanding III semula Tergugat III (bukti T.II-9/T.III-3) dan oleh Terbanding III semula Tergugat III telah dilaksanakan lelang sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan yang berlaku (bukti T.III-1,3, 5, 6, 7a,7b, 7c., T.III-8 dan T.III-9a, 9b.).

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Pemanding semula Penggugat sama sekali tidak ada kaitannya terhadap Perjanjian kredit antara Terbanding I semula Tergugat I dengan Terbanding II semula Tergugat II demikian juga terhadap tanah perbatasan yang dijadikan jaminan oleh Terbanding I semula Tergugat I, oleh karena berdasarkan bukti yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat yaitu bukti P-1 berupa Akta Notaris Perjanjian Ikatan Jual beli No. 14 tanggal 4 Mei 2017 antara Terbanding I semula Tergugat I dan Pemanding semula Penggugat adalah merupakan perjanjian bersyarat yaitu dengan adanya syarat waktu tunggu (syarat tangguh), yaitu nanti dikemudian hari setelah persil tersebut sudah tidak dijadikan jaminan lagi pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk, namun pada kenyataannya persil yang dimaksud telah dilakukan lelang sesuai prosedur dalam peraturan perundangan, sehingga dengan adanya lelang yang dilakukan oleh Terbanding III semula Tergugat III maka perjanjian bersyarat dengan waktu tunggu (syarat tangguh) sebagaimana dalam bukti P- 1 telah gugur dengan sendirinya, karena Perjanjian dalam bukti P- 1 hanyalah mengikat antara Pemanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I, oleh karena itu berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Pemanding semula Penggugat

Halaman 47 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak bisa membuktikan bahwa Pemanding semula Penggugat adalah orang yang berkewajiban untuk membayar angsuran kredit yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I kepada Terbanding II semula Tergugat II sebagaimana dalam Perjanjian Kredit antara Terbanding I semula Tergugat I kepada Terbanding II semula Tergugat II Nomor 34 tanggal 12 April 2017 (bukti T.II-4), dan hal tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dipertimbangkan dan dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan bersesuaian dengan fakta yang terungkap dipersidangan, maka majelis hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan majelis hakim tingkat pertama, oleh karenanya dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dalam Konvensi, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan mencermati pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat banding dapat menyetujui dan sependapat dengan pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar menurut hukum, yaitu bahwa oleh karena dalam gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi adalah menuntut adanya kerugian materiil akibat adanya gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi berupa honor dan operasional Pengacara dan biaya daftar surat kuasa, yang berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 dengan kaidah hukum honorarium advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, karena tidak ada kewajiban bagi pihak-pihak untuk menggunakan jasa Advokat, sedangkan terhadap biaya daftar surat kuasa sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) adalah biaya yang wajar dengan nilai yang sangat terjangkau, sehingga permintaan untuk penggantian biaya ini adalah berlebihan, demikian pula mengenai tuntutan kerugian immateriil karena tersitanya waktu, tenaga dan pikiran adalah merupakan konsekuensi logis untuk mempertahankan haknya, sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, untuk itu pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri,

Halaman 48 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 14 Mei 2020, Nomor 160/Pdt.G/2019/PN Bpp. dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa meskipun dalam gugatan Konvensi maupun dalam gugatan rekonsensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya namun demikian oleh karena gugatan rekonsensi tuntutan hanya didasarkan pada adanya gugatan konvensi maka terhadap biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonsensi sebagai pihak yang kalah dalam gugatan konvensi, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *RBg* serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonsensi tersebut.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 14 Mei 2020, Nomor 160/Pdt.G/2019/PN Bpp. yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari **KAMIS** tanggal **19 NOPEMBER 2020** oleh kami **M. NAJIB SHOLEH, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, selaku Hakim Ketua Majelis, **SOESILO ATMOKO, SH.,MH.** dan **RIYADI SUNINDYO FLORENTINUS, SH.** para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 8 Oktober 2020, Nomor : 163/PDT/2020/PT SMR. dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **JUM'AT** tanggal **27**

Halaman 49 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NOPEMBER 2020 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta **ZAIDAR ROHAINI, SH.** Panitera Pengganti pada PengadilanTinggi tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya,

HAKIM ANGGOTA

1. **SOESILO ATMOKO, SH.,MH.**

2. **RIYADI SUNINDYO FLORENTINUS, SH..**

KETUA MAJELIS,

M. NAJIB SHOLEH, SH.

PANITERA PENGGANTI,

ZAIDAR ROHAINI, SH.

Halaman 50 dari 50 Putusan Nomor 163/PDT/2020/PT SMR.

Disclaimer

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