



**PUTUSAN**

**Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Bpp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Jovinus Kusumadi**, pekerjaan wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jl. Jenderal Sudirman Blok M No. 18 Rt. 13, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Propinsi Kalimantan Timur ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Tumpak Parulian Situngkir, S.H.,M.H.,C.L.A., Maringan Situngkir, S.H., Saur Oloan Hamonangan Situngkir, S.H.,M.H.,C.L.A.,CIL.,CPL., yang kesemuanya Para Advokat/ Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Tumpak Parulian Situngkir, S.H.,M.H.,C.L.A yang beralamat di Jl. H.M. Ardans (Ring Road III) No. 52, Rt.01 Kelurahan Sempaja Utara, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 407/SK/V/22/PN Bpp tanggal 20 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

**L a w a n :**

**1. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 09 Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan**, alamat : Gedung Graha BNI, Jalan Jenderal Sudirman No. 10 RT.10 RW. 11, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, DKI Jakarta ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Efendi Dwi Praseto, Suwaskito Wahyuning Ajinugroho, Iwan Hartanto, Ratna Yuniati, Harry Setya Budi, Muhammad Wahyuni, Tadila Fadil, masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, Pegawai pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, yang memilih berkedudukan di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Representative Balikpapan, Jalan MT Haryono Ruko Bukit Damai Indah Blok I No. 7-8, Balikpapan, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

W09/01/168/R tanggal 05 Juli 2022 yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 572/SK/VII/22/PN  
Bpp tanggal 14 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;

## 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan ,

alamat : Jl. A. Yani No. 68 Balikpapan, Klandasan Ilir, Balikpapan Kota,  
Kota Balikpapan, Kalimantan Timur ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Yoshua Wisnungkara : Kepala  
KPKNL Balikpapan, Mahdi : Kepala Bidang KIH, Kanwil DJKN  
Kalimantan Timur dan Utara, Hendra Saputra : Kepala Seksi Hukum  
dan Informasi KPKNL Balikpapan, Toni Agus Wijaya : Kepala Seksi  
Kepatuhan Internal KPKNL Balikpapan, Muh, Abdus Salam : Kepala  
Seksi Hukum Kanwil DJKN Kalimantan Timur dan Utara, Farah Fitria  
Rahma : Pelaksana pada Kanwil DJKN Kalimantan Timur dan Utara,  
Nadia Zafira : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan, Didik Suryadi :  
Pelaksana pada KPKNL Balikpapan, Wahyuni Eka Wulandari :  
Pelaksana pada KPKNL Balikpapan, untuk bersama-sama atau sendiri-  
sendiri mewakili Pemerinath Republik Indonesia c.q. Kementerian  
Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan  
Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Timur dan Utara c.q.  
Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan  
beralamat di Gedung Keuangan Negara Lantai 2 Jalan A. Yani No. 68  
Balikpapan serta bertindak untuk dan atas namanya, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus Nomor SKU-202/MK.6/KN.7/2022 tanggal 04 Juli 2022  
yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan  
Nomor : 1181/SK/XI/22/PN Bpp tanggal 29 November 2022, Kuasa  
Susbtitusi kepada Agus Khairi Pratama Putra Jabatan : Pelaksana pada  
KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A.Yani No. 68, Gedung Keuangan  
Negara Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Khusus tanggal  
08 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Balikpapan Nomor : 686/SK/Viii/22/PN Bpp tanggal 10 Agustus  
2022, Kuasa Substitusi kepada Agus Khairi Pratama Putra Jabatan :  
Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung  
Keuangan Negara Balikpapan, Bagus Budi Prayogi Jabatan : Pelaksana  
pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung Keuangan  
Negara Balikpapan, Sulastri Jabatan : Pelaksana pada KPKNL  
Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara

Halaman 2 dari 65 Putusan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Bpp

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Khusus tanggal 25 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 1055/SK/X/22/PN Bpp tanggal 26 Oktober 2022, Kuasa Susbtitusi kepada Dwi Ariadi Jabatan : Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68, Gedung Keuangan Negara Balikpapan, Agus Khairi Pratama Putra Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara Balikpapan, Bagus Budi Prayogi Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara Balikpapan, Sulastri Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Khusus tanggal 07 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 1092/SK/XI/22/PN Bpp tanggal 08 November 2022, Kuasa Substitusi kepada Dwi Ariadi Jabatan : Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68, Gedung Keuangan Negara Balikpapan, Agus Khairi Pratama Putra Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara Balikpapan, Bagus Budi Prayogi Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara Balikpapan, Sulastri Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Khusus tanggal 15 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 1135/SK/XI/22/PN Bpp tanggal 16 November 2022, Kuasa Substitusi kepada Dwi Ariadi Jabatan : Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl.A. Yani No. 68, Gedung Keuangan Negara Balikpapan, Agus Khairi Pratama Putra Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara Balikpapan, Sulastri Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Khusus tanggal 28 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 1180/SK/XI/22/PN Bpp tanggal 29 November 2022, Kuasa Substitusi kepada Dwi Ariadi Jabatan : Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68, Gedung Keuangan Negara Balikpapan, Agus

Halaman 3 dari 65 Putusan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Bpp



Khairi Pratama Putra Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan  
alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara Balikpapan,  
Sulastrri Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A.  
Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara Balikpapan, Bagus Budi Prayogi  
Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68  
Gedung Keuangan Negara Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa  
Substitusi Khusus tanggal 02 Januari 2023 yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 11/SK/II/23/PN  
Bpp tanggal 03 Januari 2023, Kuasa Substitusi kepada Dwi Ariadi  
Jabatan : Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Balikpapan  
alamat : Jl. A. Yani No. 68, Gedung Keuangan Negara Balikpapan, Agus  
Khairi Pratama Putra Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan  
alamat : Jl. A. Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara Balikpapan,  
Sulastrri Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A.  
Yani No. 68 Gedung Keuangan Negara Balikpapan, Bagus Budi Prayogi  
Jabatan : Pelaksana pada KPKNL Balikpapan alamat : Jl. A. Yani No. 68  
Gedung Keuangan Negara Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa  
Substitusi Khusus tanggal 06 Februari 2023 yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 130/SK/II/23/PN  
Bpp tanggal 06 Februari 2023, selanjutnya disebut Tergugat II ;

**3. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan,** alamat : Jl.  
Manuntung No. 3 Rt. 27, Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan  
Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur ;  
Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Adrianus Liubana, S.T.  
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa  
Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Pandu Widyas Pradana, S.H.  
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota  
Balikpapan, Erawati, A.Md. Jabatan : Penata Pertanahan pertama  
Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Marjuki, S.H. Jabatan : Analis  
Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Iqbal Rahmat  
Mubarak, S.H. Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Kantor pertanahan  
Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 62/Sku-  
64.71.MP.02.02/VI/2022 tanggal 20 Juni 2022 yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 492/SK/VI/22/PN  
Bpp tanggal 21 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Geisha Nugraha Asmara**, alamat : Jl. Cipete Raya No. 9 Blok A7 Rt.004, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV ;
5. **Angel Chaery**, alamat : Jl. Jenderal Sudirman Blok M No. 18 Rt.13 Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Kota, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat ; Pengadilan Negeri tersebut,  
Telah membaca berkas perkara;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tanggal 23 Mei 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Register No. 97/ Pdt.G/ 2022/ PN Bpp tanggal 30 Mei 2022 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur CV. Bintang Timur, dan Turut Tergugat adalah salah satu persero komanditer CV. Bintang Timur;
2. Bahwa Penggugat telah menandatangani **Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020** dengan Tergugat I melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan pada tahun 2020, yang pada tahun tersebut Penggugat bertindak selaku Direktur PT.Ocean Multi Power, yang mana Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tersebut disetujui oleh Tergugat I dan jangka waktu kredit tersebut adalah hingga **Agustus 2025**;
3. Bahwa di dalam Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tersebut, Pihak-Pihak yang mengikatkan diri dalam Keputusan tersebut adalah CV. Bintang Timur dan **PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 09 Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan ;**
4. Bahwa salah satu agunan dalam Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit adalah Rumah yang berlokasi di Jl. Kapten P.Tendean RT.29, Kel. Telaga Sari, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No 25 Kelurahan Telaga Sari Tanggal 23 Desember 1998 dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> **atas nama Penggugat;**
5. Bahwa berdasarkan **Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020**, yang ditandatangani oleh Penggugat dan

Halaman 5 dari 65 Putusan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Bpp



Tergugat I, pada halaman 1 tertulis dengan jelas bahwa jangka waktu **kredit hingga Agustus 2025**;

6. Bahwa Penggugat menerima surat tertanggal 10 Desember 2021, dan dalam hal ini Penggugat merasa sangat terkejut, oleh karena salah satu isi dari pada surat tersebut, menyatakan bawah Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, mencantumkan “Pemberitahuan Hasil Lelang”;
7. Bahwa berdasarkan surat tertanggal 10 Desember 2021 dari Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk , isinya menerangkan sebagai berikut :
  - a. Bahwa telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan Kredit CV.Bintang Timur pada 30 November 2021;
  - b. Pada Lelang tersebut laku terjual salah satu jaminan milik Penggugat, dengan perincian sebagai berikut :
    - Jenis Jaminan : Tanah dan Bangunan rumah
    - Legalitas : SHM No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi
    - Harga Jual lelang : Rp. 1.261.000.000,-
8. Bahwa Penggugat sangat merasa terzdolimi, oleh karena Tindakan dari Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk , yang melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan Kredit CV.Bintang Timur pada 30 November 2021 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> **atas nama Penggugat** yang merupakan salah satu Agunan di dalam **Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020** yang ditanda tangani Penggugat dengan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, padahal berdasarkan **Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020**, tertulis dengan jelas bahwa jangka waktu kredit tersebut **hingga Agustus 2025**, dengan segala akibat hukumnya;
9. Bahwa dalam hal ini Penggugat sangat merasa dirugikan atas Tindakan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dan Tergugat II yang telah melakukan lelang pada 30 November 2021, karena sebagaimana kita ketahui bersama bahwa dalam hal ini Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk adalah selaku Lembaga Perbankan, yang mana juga merupakan salah satu BUMN dan Tergugat II dalam hal ini adalah bertindak mewakili Negara, telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan lelang pada 30 November 2021 yang patut diduga syarat dengan kejanggalan – kejanggalan serta patut **diduga telah melakukan tindakan uprofesional conduct yang dilakukan oleh penyelenggara negara, oleh karena diduga tidak sesuai prosedur hukum yang berlaku, dengan segala akibat hukumnya;**

10. Bahwa adapun kejanggalan – kejanggalan yang dimaksud pada point ke-8 diatas, adalah :
  - a. Bagaimana mungkin proses lelang dilakukan pada tanggal **30 November 2021**, padahal jangka waktu kredit sesuai dengan **Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020** adalah **Agustus 2025**;
  - b. Bagaimana mungkin dalam hal ini Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk bersama-sama dengan Tergugat II telah melakukan lelang atas Sertipikat yang telah dipasang Hak Tanggungan, yang patut diduga pelaksanaannya tidak membaca serta mempedomani **Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020** adalah **Agustus 2025** yang telah disepakati oleh masing-masing pihak ;
11. Bahwa Perbuatan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk jelas-jelas telah patut diduga menciderai kepercayaan masyarakat terhadap Lembaga Perbankan, sebab bagaimana mungkin secara logika hukum, Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dapat dibenarkan menurut hukum mengajukan permohonan Lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat kepada Tergugat II, dan Tergugat II dengan sadar melakukan lelang tersebut, **tanpa terlebih dahulu membaca serta meneliti, dan menganalisa kapan jatuh tempo kredit tersebut sesuai dengan Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020 ;**
12. Bahwa memang benar Penggugat sebelum mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Balikpapan, telah beberapa kali mengirim surat baik kepada Tergugat I, Tergugat II dan juga Tergugat III, bahkan Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirim surat kepada Ibu Menteri Keuangan RI, oleh karena di dalam surat balasan dari Tergugat II kepada kuasa hukum penggugat, Tergugat II mendalihkan bahwa proses lelang terhadap Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan

Halaman 7 dari 65 Putusan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Bpp

#### Disclaimer

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



Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat adalah telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tanpa menjelaskan di mana diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tersebut, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa Pihak Perbankan dan KPKNL dapat melakukan lelang walaupun jangka waktu kredit belum jatuh tempo, oleh karena itu kami selaku kuasa hukum Penggugat telah meminta Penjelasan Yuridis daripada Ibu Menteri Keuangan RI, namun hingga saat ini belum ada balasan tertulis dari Ibu Menteri Keuangan RI ;

13. Bahwa pada tanggal 6 Januari 2022, Penggugat melalui kuasa hukumnya juga telah mengirim surat kepada Tergugat III agar tidak memproses balik nama atas terhadap Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat, yang mana surat tersebut diterima oleh Tergugat III pada tanggal 7 Januari 2022;
14. Bahwa walaupun Tergugat III telah menerima surat dari Penggugat melalui kuasanya, namun Tergugat III masih saja memproses balik nama atas terhadap Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> dari Nama Penggugat, menjadi atas nama Tergugat IV, dan tindakan Tergugat III tersebut patut diduga Unprofesional Conduct dengan segala akibat hukumnya;
15. Bahwa Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II patut diduga telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana jiwa dan roh ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."  
Bahwa Tindakan yang patut diduga dilakukan oleh Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II dalam hal berkaitan dengan pelaksanaan Lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 November 2021;
16. Bahwa Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk jelas-jelas mengetahui dan tidak ada alasan yang dapat



dibenarkan menurut hukum, bahwa jangka waktu kredit hutang Peggugat kepada Tergugat I adalah sampai dengan Agustus 2025, sehingga patut diduga perbuatan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagaimana yang telah kami uraikan pada point ke- 14, patut diduga terpenuhi telah melanggar Pasal 1365 KUHPer;

17. Bahwa Tergugat II patut diduga juga telah melanggar Pasal 1365 KUHPer, terlebih lagi Tergugat II selaku Aparatur Negara / Wakil Pemerintah, tidak secara professional menjalankan tupoksinya (tugas pokok dan fungsinya) serta patut diduga tidak mempedomani asas-asas hukum serta Peraturan-Peraturan yang berlaku khususnya asas hukum kepatuhan;
18. Bahwa Tergugat III juga patut diduga juga telah melanggar Pasal 1365 KUHPer, terlebih lagi Tergugat III selaku Aparatur Negara / Wakil Pemerintah, tidak secara professional menjalankan tupoksinya (tugas pokok dan fungsinya) serta patut diduga tidak mempedomani asas-asas hukum serta Peraturan-Peraturan yang berlaku khususnya asas hukum kepatuhan;
19. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa: "tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut." Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:
  - a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
  - b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian ;
  - c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
  - d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.
- e. Bahwa perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

**I.Adanya suatu perbuatan;**

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

**II.Perbuatan tersebut melawan hukum;**

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



berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang, dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu peraturan hukum tertulis, **sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.**

### III. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

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

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

### IV. Adanya kerugian bagi korban;

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

- f. Bahwa berdasarkan penjelasan serta uraian pada point 8 hingga point 19 diatas, maka beralasan menurut hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang patut diduga dilakukan oleh Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II, oleh karena akibat yang patut diduga ditimbulkan dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut sangat merugikan Penggugat.
- g. Bahwa sangat beralasan menurut hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan ini, oleh karena Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II telah patut diduga melakukan Lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 November 2021 adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;



- h. Bahwa sangat beralasan menurut hukum juga pada gugatan ini, Penggugat melalui kuasanya mengajukan tuntutan hukum terhadap Tergugat III, oleh karena masih tetap memproses baliknama Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup>, dan proses baliknama tersebut dilakukan pada bulan April 2022, padahal bulan Januari 2022, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirim surat kepada Tergugat III untuk tidak memproses segala bentuk baliknama Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup>, dengan segala akibat hukumnya;
- i. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II, Penggugat mengalami kerugian yang tidak dapat ternilai dengan uang, oleh karena di rumah yang telah dilelang tersebut, saat ini dihuni oleh orang tua daripada Penggugat, dan beberapa kali rumah tersebut didatangi oleh orang-orang yang tidak **dikenal, dan menyuruh agar orang tua Penggugat segera mengosongkan rumah tersebut serta memberikan kunci rumah tersebut kepada orang-orang yang tidak dikenal tersebut;**

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II yang melakukan lelang atas atas Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 November 2021; adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan **Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020** sah dan berharga, dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk tunduk dan patuh terhadap Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020;
4. Menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II yang melakukan lelang atas atas Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-



1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 November 2021 batal demi hukum dan segala surat-surat yang berkaitan dengan hasil lelang tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Memerintahkan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II untuk tidak melakukan lelang terhadap Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> **hingga batas jangka waktu kredit yakni Agustus 2025**;
6. Memerintahkan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II untuk meminta maaf secara terbuka terhadap Penggugat melalui media cetak Nasional Yakni Harian Kompas dan juga Media cetak Lokal, Yakni Kaltim Post selama 7 Hari berturut-turut;
7. Menyatakan Proses baliknama Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat IV catat hukum, dengan segala akibat hukumnya;
8. Memerintahkan Tergugat IV untuk tidak melakukan perbuatan hukum atas Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> terkait lelang tanggal 30 November 2021, termasuk untuk tidak menguasai, dan atau menyuruh orang lain untuk memaksa Penggugat menyerahkan kunci atas rumah yang berada diatas tanah Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> terkait lelang tanggal 30 November 2021;
9. Memerintahkan Tergugat IV untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
10. Memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
11. Membebankan biaya perkara yang timbul oleh karena perkara ini kepada Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II secara tanggung renteng;

Atau Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Menimbang, bahwa pada hari yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasa Hukumnya di persidangan, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III masing-masing hadir Kuasa Hukumnya di persidangan, Tergugat IV hadir sendiri di persidangan, Turut Tergugat Tergugat telah dipanggil secara patut melalui panggilan sebanyak 4 (empat) kali sesuai domilisi yang ditunjuk Penggugat dalam surat gugatannya, akan tetapi relaas tanggal 29 Juni 2022, 11 Juli 2022, 6 September 2022, 18 Oktober 2022 ternyata Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun Turut Tergugat tidak menghadap ataupun menyuruh wakilnya yang sah untuk itu maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Munir Hamid, SH.M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 21 September 2022, upaya perdamaian antara para pihak tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan atas pertanyaan dari Majelis, Penggugat tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

### **1. DALAM EKSEPSI**

Bahwa pertama dan untuk keseluruhan, sebelum TERGUGAT I menguraikan satu demi satu eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara atas gugatan ini, TERGUGAT I menyatakan menolak seluruh dalil-dalil dan/atau argumentasi hukum-argumentasi hukum yang dikemukakan PENGGUGAT dalam gugatan, kecuali hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui oleh TERGUGATI akan kebenarannya.

### **GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)**



1. Bahwa dalam mengajukan gugatannya, PENGGUGAT dalam posita gugatan (*Fundamentum Petendi*) tidak bisa membuktikan dan/atau menguraikan dengan cermat dan jelas perbuatan melanggar hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh TERGUGAT I, atas hal tersebut Gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan/atau menyesatkan dan/atau membuat bingung para pembacanya khususnya bagi Majelis Hakim dan TERGUGAT I.
2. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada posita butir 9 halaman 4 bahwa:

*“9. Bahwa dalam hal PENGGUGAT sangat merasa dirugikan atas tindakan TERGUGAT I melalui Kantor Wilayah 09 PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dan TERGUGAT II yang telah melakukan lelang pada 30 November 2021, karena sebagaimana kita ketahui bersama bahwa dalam hal ini TERGUGAT I melalui Kantor Wilayah 09 PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk adalah selaku Lembaga Perbankan, yang mana juga merupakan salah satu BUMN dan TERGUGAT II dalam hal ini adalah **bertindak mewakili Negara**, telah melakukan lelang pada 30 November 2021 yang patut diduga telah melakukan **tindakan unprofessional conduct** yang dilakukan oleh **penyelenggara negara**, oleh karena diduga tidak sesuai prosedur hukum yang berlaku, dengan segala akibat hukumnya.”*

Bahwa dalil PENGGUGAT di atas tidak jelas dan tidak berdasar, dimana PENGGUGAT tidak dapat menguraikan secara cermat tindakan *unprofessional conduct* yang dimaksud apakah melanggar ketentuan internal perusahaan atau ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila dicermati dalil PENGGUGAT dalam posita di atas berbeda dengan apa yang ada dalam petitum gugatan, dimana pada butir 2 petitum gugatan menitikberatkan pada perbuatan TERGUGAT I melakukan eksekusi hak tanggungan dan pada butir 3 petitum gugatan menitikberatkan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk tunduk dan patuh terhadap Surat Keputusan Kredit No. BLM/2.1/142/R tanggal 27 Maret 2020. **Pada faktanya, Surat Keputusan Kredit No. BLM/2.1/142/R tanggal 27 Maret 2020 hanya mengikat antara PENGGUGAT selaku Debitur dengan TERGUGAT I selaku Kreditur, hal**



**tersebut membuktikan dalil PENGGUGAT dalam posita dan tuntutan PENGGUGAT dalam petitum gugatan sangat tidak jelas atau kabur.**

3. Bahwa dalam posita gugatannya, PENGGUGAT mempermasalahkan lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998 yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II. Begitu pula pada petitum gugatan, PENGGUGAT juga memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan lelang eksekusi hak tanggungan. **Namun, PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan secara terang dan jelas kapan/tanggal berapa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dimaksud, karena pada faktanya telah dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998 sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada bulan Juni 2021, September 2021 dan November 2021.** Hal tersebut terbukti secara sah dan meyakinkan dalil PENGGUGAT baik dalam posita dan petitum gugatan sangat tidak jelas atau kabur.

Bahwa terdapat ketidakjelasan dalil PENGGUGAT baik dalam posita maupun petitumnya, dapat TERGUGAT I tegaskan pada faktanya lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan PENGGUGAT yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998 sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada bulan Juni 2021, September 2021 dan November 2021. Selama pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut sampai dengan gugatan PENGGUGAT diajukan, TERGUGAT I mempertanyakan sikap PENGGUGAT pada pelaksanaan lelang pada Juni 2021 dan September 2021, dimana PENGGUGAT tidak mempermasalahkan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II.

Bahwa dapat TERGUGAT I tegaskan, lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998 telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan. No. 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (*untuk selanjutnya disebut "PMK No.213 tahun 2020"*) yang memuat ketentuan sebagai berikut:



*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”*

Bahwa berdasarkan uraian di atas dan mengingat lelang eksekusi hak tanggungan telah dilaksanakan, maka objek perkara yang diuraikan dalam posita gugatan PENGGUGAT yaitu lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 30 November 2022 adalah tidak jelas atau kabur, karena lelang eksekusi hak tanggungan telah dilaksanakan. Hal tersebut membuktikan secara sah dan meyakinkan bahwa objek perkara dalam gugatan PENGGUGAT telah hapus/tidak ada lagi.

4. Bahwa secara nyata PENGGUGAT dalam posita gugatannya pada butir 1 halaman 2 menyatakan:

*“1. Bahwa PENGGUGAT adalah Direktur CV Bintang Timur, dan Turut TERGUGAT adalah salah satu persero komanditer.”*

Selanjutnya, dalam posita butir 2 halaman 2 PENGGUGAT menyatakan bahwa:

*“2. Bahwa PENGGUGAT telah menandatangani Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020 dengan TERGUGAT I melalui PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan pada tahun 2020 yang pada tahun tersebut PENGGUGAT bertindak selaku Direktur PT Ocean Multi Power, yang mana Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tersebut disetujui oleh TERGUGAT I dan jangka waktu kredit tersebut adalah hingga Agustus 2025.”*

**Bahwa mengenai dalil PENGGUGAT di atas dapat TERGUGAT I sampaikan, PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan dan menguraikan secara cermat dasar hukum baik anggaran dasar Perseroan atau penunjukan/pengangkatan yang dapat menunjukkan PENGGUGAT menjabat sebagai Direktur CV Bintang Timur atau Direktur PT Ocean Multi Power, terlebih lagi TERGUGAT I mempertanyakan status PENGGUGAT sampai dengan gugatan a quo diajukan apakah masih menjabat sebagai Direktur/pengurus atau malah sudah tidak menjabat sebagai Direktur, karena dalam gugatannya PENGGUGAT**



**tidak menyatakan/mendalilkan secara tegas. Hal tersebut membuat bingung khususnya bagi TERGUGAT I dan Majelis Hakim.**

5. Bahwa diketahui gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan perbuatan melanggar hukum, dan dalam posita serta petitum PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan TERGUGAT I telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, namun demikian dalam posita gugatan, PENGGUGAT tidak dapat membuktikan dan/atau menguraikan secara jelas perbuatan TERGUGAT I yang dianggap oleh PENGGUGAT merupakan perbuatan melanggar hukum. Hal tersebut membuktikan bahwa gugatan PENGGUGAT tidak berlandaskan ketentuan atau peraturan perundang undangan yang berlaku dan fakta hukum yang ada, namun hanya berdasarkan angan-angan belaka PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan fakta dan alasan tersebut di atas, maka PENGGUGAT dalam posita gugatannya tidak dapat menguraikan dengan jelas dan terang unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab KUH Perdata, yakni:

- Perbuatan itu harus melanggar hukum (*onrechtmatig*);
- Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Bahwa berdasarkan uraian gugatan di atas, PENGGUGAT dalam hal ini tidak menjelaskan adanya keterkaitan perbuatan melawan hukum, sehingga dalil PENGGUGAT *a quo* tidak memiliki dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Maka dalil PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil, gugatan tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*).

Bahwa mengingat ketentuan pada Pasal 8 *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv) disebutkan bahwa dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) dan sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap S.H., dalam bukunya yang berjudul: Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian



dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan ketiga belas Juni 2013, halaman 448 sebagai berikut:

*“Yang dimaksud obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas”.*

Bahwa berdasarkan uraian dalil TERGUGAT I di atas, secara sah dan meyakinkan gugatan PENGGUGAT tidak jelas atau kabur dan hal tersebut didukung Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 239 K/Sip/1986 yang menyatakan:

*“gugatan tidak dapat diterima atas alasan tidak memenuhi syarat formil karena gugatan yang di ajukan tidak berdasarkan hukum. Berdasarkan argumentasi hukum tersebut, maka Eksepsi Tergugat I harus di nyatakan di terima”;*

Bahwa mengingat tidak jelas dalil PENGGUGAT dalam posita dan petitum gugatan *a quo*, maka kami mohon Majelis Hakim menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

6. Bahwa bentuk gugatan kurang pihak merupakan salah satu bentuk *error in persona*, yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap karena masih ada pihak lain yang harus bertindak sebagai penggugat atau bertindak sebagai tergugat. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* berarti gugatan kurang pihaknya.

Bahwa apabila TERGUGAT I cermati dalam gugatan PENGGUGAT terdapat pihak yang tidak lengkap, seharusnya PENGGUGAT memasukan/mendudukan pihak KJPP Aksa, Nelson dan Rekanseleku pihak yang berwenang dalam melakukan penilaian atas jaminan PENGGUGAT, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (1) dan Pasal 51 PMK No. 213 Tahun 2020.

Bahwa gugatan PENGGUGAT yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) beralasan dinyatakan dapat diterima oleh Majelis Hakim dan dapat TERGUGAT I kemukakan tulisan M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan,



Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 112-113), yang menyebutkan bahwa:

"c. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) Bentuk *error in persona* yang lain yang disebut *Plurium Litis Consortium*. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *Plurium Litis Consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya."

Bahwa selanjutnya pada halaman 113, M. Yahya Harahap juga menjelaskan tentang akibat hukum kesalahan pihak, dimana pada pokoknya menjelaskan bahwa kekeliruan yang terkandung dalam gugatan karena kurang pihak/*error in persona* dalam gugatan (*plurium litis consortium*) mempunyai akibat hukum bahwa gugatan tidak memenuhi syarat formil sehingga menimbulkan akibat, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Bahwa gugatan *a quo* tidak turut menyertakan KJPP Aksan, Nelson dan Rekansebagai pihak, sehingga objek yang disengketakan/digugugata *quo* tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 621 K/SIP/1975). Selanjutnya, berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI disebutkan bahwa gugatan yang kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelyke Verklaard*) antara lain yaitu:

- I. Putusan Mahkamah Agung No. 151 K/SIP/ 1975 Tanggal 13 Mei 1975:  
"Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelyke Verklaard*)";
- II. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 September 1975:  
"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima";
- III. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985:  
"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat";
- IV. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985:



"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak";

V. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1566 K/Pdt/1983 tanggal 13 September 1984:

"Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima";

VI. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/SIP/1975 tanggal 08 Juni 1976:

"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat".

Serta Yurisprudensi lainnya yang menyatakan gugatan PENGGUGAT kurang pihak, karena tidak ditariknya pihak yang seharusnya digugat yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.878 K /Sip/1977 tertanggal 29 Juni 1979, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 186/R/Pdt/1984, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1125K/Pdt/1984 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1311 K/Pdt/1983 Tanggal 20 Agustus 1884.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan tidak ditariknya BPN Banjarbaru dan KJPP Iwan Bachron dan Rekanadat disimpulkan bahwa gugatan PENGGUGAT kurang pihak. Sehingga gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil dan dikualifikasikan mengandung cacat formil oleh karenanya TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo agar berkenan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (GEMIS AANHOEDA NIGHEID).**

7. Bahwa sangat keliru apabila PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Cq. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 09, Cq. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan (TERGUGAT I) ditarik atau dijadikan pihak dalam perkara ini, karena berdasarkan syarat formil suatu gugatan harus jelas siapa-siapa yang berhak dijadikan pihak dalam suatu perkara apakah sebagai penggugat atau tergugat dan apakah para pihak ada hubungan hukum dengan objek yang disengketakan/digugat. **Dapat TERGUGAT I tegaskan, bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit**



yang telah ditandatangani para pihak yang berkomparasi dalam Perjanjian Kredit No. 2016/035 tanggal 30 Agustus 2016; Perjanjian Kredit No. 2016/036 tanggal 30 Agustus 2016; Perjanjian No. 2016/037 tanggal 30 Agustus 2016; Perjanjian Kredit No. 2016/038 tanggal 30 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit No. 2016/039 tanggal 30 Agustus 2016 beserta seluruh perjanjian perubahannya adalah Pemimpin Sentra Kredit Menengah Balikpapan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, bukan pihak PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Cq. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 09, Cq. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan. **Terlebih lagi dalam gugatannya PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan secara cermat dan jelas kedudukan dan tindakan/perbuatan hukum apa yang telah dilakukan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Cq. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 09, Cq. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan sehingga didudukkan sebagai pihak TERGUGAT I dalam gugatan PENGGUGAT.**

Bahwa dalam gugatan telah mengandung cacat hukum formil, yaitu *error in persona* "diskualifikasi in person" karena dalam perkara ini PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Cq. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah 09, Cq. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan (TERGUGAT I) yang tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT ditarik sebagai pihak. Oleh karenanya, dalil TERGUGAT I tersebut sangatlah beralasan, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. Reg 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan bahwa:

*"bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, TERGUGAT I memohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (NO).

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok



perkara *aquo* sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan.

2. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.
3. Bahwa terkait dengan permasalahan *a quo* dan sebelum membahas secara mendalam permasalahan dalam pokok perkara, maka dengan ini akan diuraikan terlebih dahulu kronologi yang menjadi latar belakang terjadinya gugatan *a quo* sebagai berikut:

- a. Bahwa PENGGUGAT memiliki hubungan hukum hutang piutang yang sebelumnya diajukan oleh PENGGUGAT, selanjutnya dilakukan proses oleh TERGUGAT I kemudian disepakati dan didudukkan dalam Perjanjian Kredit No. 2016/035 tanggal 30 Agustus 2016; Perjanjian Kredit No. 2016/036 tanggal 30 Agustus 2016; Perjanjian No. 2016/037 tanggal 30 Agustus 2016; Perjanjian Kredit No. 2016/038 tanggal 30 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit No. 2016/039 tanggal 30 Agustus 2016 beserta seluruh perjanjian perubahannya termasuk Surat Keputusan Restrukturisasi Kredit No. BLM/2.1/142/R tanggal 27 Maret 2020 dan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Restrukturisasi.
- b. Bahwa dalam pokok gugatan, PENGGUGAT memperlakukan objek jaminan yang telah dilelang pada tanggal 30 November 2021 oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II, dimana hal tersebut dilakukan dalam rangka pelunasan dan/atau pembayaran hutang/fasilitas kredit PENGGUGAT. Adapun jaminan PENGGUGAT yang telah dilelang dan laku terjual pada tanggal 30 November 2021 adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998, yang telah diikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 4639/2016 tanggal 21 Desember 2014.
- c. Bahwa Obyek jaminan dan/atau objek lelang hak tanggungan sebagaimana telah disebutkan pada butir b di atas yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT dalam pokok gugatannya, sertifikat tersebut merupakan salah satu jaminan dari beberapa jaminan milik PENGGUGAT yang diserahkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I untuk menjamin pelunasan atas hutangnya.
- d. Bahwa terhadap seluruh fasilitas kredit yang diterima, maka PENGGUGAT berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran



- dan kewajibannya selaku Debitur, namun dalam perjalanannya PENGUGAT tidak lagi melakukan pembayaran sesuai dengan besaran dan jadwal yang telah disepakati sehingga mengakibatkan adanya tunggakan kewajiban (bunga, biaya & denda).
- e. Bahwa atas tindakan PENGUGAT yang tidak membayar seluruh kewajiban maka fasilitas kredit PENGUGAT berada dalam kolektibilitas 5 (macet) sejak tanggal 31 Januari 2021, dengan kata lain PENGUGAT sudah tidak lagi melaksanakan kewajibannya atau tidak lagi membayar angsuran kredit. Selanjutnya, TERGUGAT selaku Kreditur yang beritikad baik secara persuasif telah berulang kali memberitahukan/mengingatkan dan memberikan teguran/peringatan kepada PENGUGAT untuk segera melunasi kreditnya dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis melalui:
- Surat somasi pertama No. BLM/2.1/238/R tanggal 04 Agustus 2020;
  - Surat somasi kedua No. BLM/2.1/446/R tanggal 09 September 2020;
  - Surat somasi ketiga No. BLM/2.1/1484/R tanggal 29 September 2020.
- f. Bahwa meskipun telah diperingatkan secara berulang-ulang oleh TERGUGAT I, PENGUGAT tidak melunasi seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I dan tidak mempunyai itikad baik, dengan demikian PENGUGAT dapat dikatakan telah *wanprestasi* atas perjanjian yang telah disepakatinya, maka TERGUGAT I selaku Kreditur mengambil pelunasan dan/atau pembayaran hutang dari penjualan objek jaminan melalui mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai prosedur yang berlaku yang diatur dalam Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (*untuk selanjutnya disebut UU No. 4 Tahun 1996*). Adapun hak TERGUGAT I selaku Kreditur melakukan eksekusi hak tanggungan telah diatur juga dalam Pasal 15, Pasal 24 ayat (2) dan Pasal 25 ayat (2) dalam Perjanjian Kredit sebagaimana disebutkan huruf a di atas.
- g. Bahwa setelah PENGUGAT diperingatkan/ditegur berulang kali, tidak ada itikad baik dan tidak ada upaya dari PENGUGAT untuk melunasi kreditnya. Akibat dari macetnya seluruh fasilitas kredit PENGUGAT, maka rincian jumlah kewajiban yang harus dipenuhi PENGUGAT sejak menunggak seluruh kewajibannya yang timbul dari Perjanjian Kredit beserta seluruh perjanjian perubahannya hingga posisi tanggal 01 November 2022, adalah sebagai berikut:



- Tunggakan Pokok : Rp. 4,244,670,000,-
  - Tunggakan Bunga : Rp. 1,773,286,179,-
  - Denda : Rp. 126,272,813,-
  - Biaya : Rp. 49,592,732,-
- RP. 6,193,821,724,-

Jadi jumlah kewajiban PENGGUGAT yang harus diselesaikan sampai dengan posisi tanggal 01 November 2022 adalah sebesar **Rp. 6,193,821,724,-** dan total posisi kewajiban tersebut dapat bertambah seiring berjalannya waktu sampai adanya realisasi pembayaran/pelunasan.

- h. Bahwa meskipun telah diperingatkan secara berulang-ulang oleh TERGUGAT I, PENGGUGAT tidak melunasi seluruh kewajibannya kepada TERGUGAT I dan tidak mempunyai itikad baik sehingga dengan demikian PENGGUGAT dapat dikatakan telah *wanprestasi* atas perjanjian yang telah disepakatinya, maka TERGUGAT Iselaku Kreditur mengambil pelunasan dan/atau pembayaran hutang dari penjualan objek jaminan melalui mekanisme pelaksanaan lelang sesuai prosedur yang berlaku, hal tersebut sejalan dengan ketentuan dalam perjanjian kredit yang telah TERGUGAT I uraikan sebelumnya serta berlandaskan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- i. Bahwa TERGUGAT I melalui Surat No. W09/5.2/5518 tanggal 06 Oktober 2021 telah bermohon kepada TERGUGAT II untuk memberikan Penetapan jadwal Lelang objek jaminan PENGGUGAT. Selanjutnya, TERGUGAT II menetapkan jadwal lelang sesuai Surat Penetapan Lelang No. S-1013/WKN.13/KNL.01/2021 tanggal 28 Oktober 2021 dan pelaksanaan lelang tersebut telah diumumkan di Surat Kabar Harian Kaltim Post tanggal 16 November 2021.
- j. Bahwa TERGUGAT I telah memberitahukan pelaksanaan lelang tersebut kepada PENGGUGAT selaku pemilik jaminan yang namanya tercatat pada bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998 melalui Surat No. W09/5.2/6268 tanggal 03 November 2021 dan memberikan kesempatan untuk menyelesaikan/melunasi hutangnya. Namun hingga lelang dilaksanakan, PENGGUGAT tidak melunasi hutangnya.



- k. Bahwa eksekusi lelang jaminan PENGUGAT yang berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998 yang diselenggarakan pada tanggal 30 November 2021 telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah laku terjual sebesar Rp. 1,261,000,000,- (satu miliar dua ratus enam puluh satu juta rupiah) dengan pembeli atas nama Geisa Nugraha Asmara (TERGUGAT IV), hal tersebut sebagaimana dimuat dalam Salinan Risalah Lelang No. 603/60/2021 tanggal 30 November 2021.
- l. Bahwa atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT ltersebut, PENGUGAT tidak terima/keberatan terhadap hal tersebut sehingga PENGUGAT melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Balikpapan.
4. TERGUGAT I membantah dalil gugatan PENGUGAT dalam posita butir 1 halaman 2 sampai dengan butir 24 halaman 9, dengan dasar dan fakta hukum sebagai berikut:

Bahwa pertama-tama dapat TERGUGAT I sampaikan beberapa ketentuan dalam perjanjian kredit dan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai dasar pelaksanaan lelang pada tanggal 30 November 2021. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 15 ayat (1), Pasal 24 ayat (2) dan Pasal 25 ayat (2) huruf i Perjanjian Kredit No. 2016/035 tanggal 30 Agustus 2016; Perjanjian Kredit No. 2016/036 tanggal 30 Agustus 2016; Perjanjian No. 2016/037 tanggal 30 Agustus 2016; Perjanjian Kredit No. 2016/038 tanggal 30 Agustus 2016 dan Perjanjian Kredit No. 2016/039 tanggal 30 Agustus 2016, memuat ketentuan sebagai berikut:

Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2)

*“(1)Penerima Kredit wajib melakukan Pembayaran kembali atas Baki Debet.*

*(2) Penerima Kredit wajib melakukan pembayaran Angsuran kepada Bank sesuai dengan Jadwal Angsuran Kredit sebagaimana dimaksud dalam Lampiran V Perjanjian Kredit ini, yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini. Jumlah pembayaran kembali (angsuran) Kredit yang telah dibayarkan oleh Penerima Kredit, tidak dapat ditarik kembali atau dipergunakan kembali dengan alasan apapun.”*



Pasal 15 ayat (1)

*“(1) Segala harta kekayaan Penerima Kredit, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi pelunasan seluruh hutang Penerima Kredit yang timbul karena Perjanjian Kredit ini.”*

Pasal 24 ayat (2)

*“(2) Apabila setelah berakhirnya jangka waktu kredit karena sebab apapun juga Penerima Kredit tidak melunasi hutangnya berdasarkan Perjanjian Kredit, Bank berhak mengambil tindakan hukum dengan cara apapun dan melaksanakan haknya berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan/atau dokumen jaminan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini.”*

Pasal 25 ayat (2) huruf i

*“(2) Dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian kredit, Bank berwenang melakukan hal-hal sebagai berikut:*

*i. melakukan tindakan-tindakan dan upaya hukum lainnya yang dianggap perlu oleh bank sebagai upaya penyelamatan dan penyelesaian kredit, baik yang dilakukan sendiri oleh Bank maupun oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank, termasuk akan tetapi tidak terbatas untuk mengalihkan tagihan/piutang Bank kepada Penerima Kredit yang timbul berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Perjanjian Kredit.”*

Selain dari pada itu, berdasarkan Surat Keputusan Restrukturisasi No. BLM/2.1/142/R tanggal 27 Maret 2020 memuat ketentuan sebagai berikut:

- Halaman 3, bagian 1.13. Syarat Lainnya huruf a:

*“Apabila terjadi tunggakan kewajiban maka atas restrukturisasi kredit akan dievaluasi pelaksanaannya dan kelanjutannya, dan restrukturisasi dapat dinyatakan gagal.”*



- Halaman 18, bagian E. Pembatasan Terhadap Tindakan Saudara (*Negative Covenant*) butir 2:

*"2.Saudara tidak diperkenankan menunggak kewajiban Bank serta kewajiban lainnya."*

- Halaman 18, bagian F. Kejadian Cidera Janji wanprestasi (*Event of Default*)butir 1, 2 dan 3 serta huruf f, g dan h:

*"1. Saudara tidak memenuhi seluruh janji/pernyataan yang telah disampaikan kepada BNI.*

*2. Saudara tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.*

*3. Saudara tidak melakukan pembayaran bunga dan/atau pokok pinjaman atas fasilitas kredit yang telah jatuh tempo.*

*Maka Saudara dinyatakan wanprestasi (default), dan BNI berhak secara sepihak untuk:*

*f. menolak penarikan kredit sebagaimana dimaksud dalam perjanjian kredit dan/atau mengakhiri jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud dalam perjanjian kredit.*

*g. meminta Saudara untuk melakukan pelunasan atas seluruh fasilitas yang digunakan.*

*h. mengambil tindakan hukum dengan cara apapun dan melaksanakan haknya berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan."*

Bahwa berdasarkan uraian ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan Surat Keputusan Restrukturisasi di atas, hal tersebut menjelaskan TERGUGAT I memiliki hak untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan apabila PENGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya selaku debitur (wanprestasi).



Bahwa berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata, memuat ketentuan:

*“semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”*

Bahwa oleh karena PENGUGAT tidak mengindahkan teguran-teguran/somasi yang telah dilayangkan oleh TERGUGATI dalam rangka menagih penyelesaian hutangnya, maka TERGUGAT I selaku Kreditur dan selaku pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan upaya penjualan jaminan melalui eksekusi lelang sebagaimana ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, menyebutkan bahwa:

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut .”*

Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 memuat ketentuan sebagai berikut:

*“Apabila debitor 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 sertipikat 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.”*

Bahwa berdasarkan Pasal 25 PMK No. 213 Tahun 2020 memuat ketentuan sebagai berikut:

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”*

Bahwa berdasarkan uraian ketentuan peraturan perundang-undangan di atas, TERGUGAT I juga memiliki hak yang diatur dalam peraturan perundang-undangan baik UU No. 4 Tahun 1996, KUH Perdata dan PMK



No. 213 Tahun 2020, untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang hasilnya digunakan untuk pelunasan dan/atau pembayaran hutang/kewajiban PENGGUGAT.

**Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan PENGGUGAT tidak membaca keseluruhan ketentuan yang diatur di dalam Perjanjian Kredit dan Surat Keputusan Restrukturisasi No. BLM/2.1/142/R tanggal 27 Maret 2020. Dengan demikian, TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menguraikan dalil-dalil bantahan dengan cermat.**

**Pada faktanya TERGUGAT I-lah yang mengalami kerugian atas perbuatan PENGGUGAT yang dapat dikategorikan sebagai wanprestasi,** sebagaimana telah TERGUGAT I uraikan sebelumnya yang dimana dikarenakan fasilitas kredit PENGGUGAT telah macet sejak 31 Januari 2021 dan TERGUGAT I telah melakukan segala upaya, baik dengan memberikan teguran/peringatan kepada PENGGUGAT dan memberikan kesempatan tetapi tidak adanya itikad baik dari PENGGUGAT untuk melunasi seluruh kewajiban/hutangnya dengan melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit.

5. Bahwa TERGUGAT I mempertanyakan kedudukan dan/atau kapasitas PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan, mengingat memperhatikan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (1) dan (2) PMK No. 213/PMK.06/2020 PENGGUGAT bukanlah sebagai pihak yang dapat mengajukan gugatan atas lelang eksekusi hak tanggungan, yang memuat ketentuan sebagai berikut:

*"Pasal 27 ayat (1) dan (2) PMK Lelang*

*(1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.*



(2) Pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

a. **Ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;**

b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau

c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.”

Bahwa selain dari pada itu, berdasarkan ketentuan tersebut di atas, secara nyata dan jelas dalil PENGGUGAT dalam gugatannya bukan mengenai proses pemasangan hak tanggungan sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a PMK No. 213 Tahun 2020, sehingga PENGGUGAT selaku Debitur dalam mengajukan gugatannya tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan dan faktanya TERGUGAT I melalui TERGUGAT II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 30 November 2021.

6. Bahwa dalil PENGGUGAT mengenai perbuatan melawan hukum sangat tidak berdasar. Dapat TERGUGAT I tegaskan berdasarkan pasal 1365 KUHPerduta dinyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerduta unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Terdapat perbuatan melawan hukum;
- b. Terdapat kerugian;
- c. Terdapat kesalahan; dan
- d. Terdapat hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah unsur yang sifatnya kumulatif dan harus dipenuhi seluruhnya.

Bahwa selain itu, PENGGUGAT tidak dapat membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I. Adapun tidak terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum:

a. Adanya suatu perbuatan melanggar hukum:

Suatu perbuatan dapat dikatakan melanggar hukum jika ada ketentuan hukum yang dilanggar. Sedangkan dalam perkara *a quo*, senyatanya tidak terdapat ketentuan hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT I karena dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan prosedur hukum.

b. Ada kerugian yang ditimbulkan:

Dalam perkara *a quo*, PENGGUGAT tidak jelas dan mengada-ada menyebutkan telah mengalami kerugian sebagaimana butir 5 posita gugatan. Faktanya PENGGUGAT memiliki kewajiban kepada TERGUGAT I dari tunggakan kredit/hutang, yang dalam hal ini apabila PENGGUGAT tidak beriktikad baik membayar kewajibannya akan merugikan TERGUGAT I selaku Bank BUMN.

c. Adanya kesalahan:

Sebagaimana penjelasan TERGUGAT I sebelumnya, TERGUGAT I telah menjalankan seluruh proses sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga unsur adanya kesalahan tidak terpenuhi.



- d. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang terjadi:

Dalam perkara ini, tidak terdapat hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian. Hal ini disebabkan karena TERGUGAT I telah menjalankan seluruh proses lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan PENGGUGAT dengan didasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bahwa kerugian yang timbul sebagaimana dalil PENGGUGAT dalam gugatannya sama sekali tidak ada hubungannya dengan tindakan TERGUGAT I. Dengan demikian, bahwa gugatan PENGGUGAT *a quo* yang menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ternyata tidak terbukti sehingga sudah sepantasnya dalil PENGGUGAT dimaksud ditolak oleh Majelis Hakim perkara *a quo*.

Bahwa oleh karena gugatan *a quo* sangat tidak berdasar, sangat tidak masuk akal dan mengada-ada, maka sudah sepantasnya dan sangat memenuhi rasa keadilan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memutuskan menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak.

7. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum haruslah dijabarkan dan/atau diuraikan secara jelas dan terang oleh PENGGUGAT guna memenuhi syarat formil suatu gugatan sebagaimana pendapat ahli Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Penerbit Sinar Grafika pada halaman 448, yang menyatakan:

"Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*)".



8. Bahwa oleh karena tidak terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum pada gugatan posita dalam gugatan *a quo*, sesuai dengan pendapat Yahya Harahap, S.H. menjelaskan bahwa posita atau *fundamentum petendi* yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sehingga karenanya gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu. Hal tersebut sebagaimana terdapat dalam bukunya berjudul Hukum acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 449, yang berbunyi:

*“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelikegrond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelijke enbapaaldeconclusie).*”

9. Bahwa PENGGUGAT tidak bisa membuktikan dalil-dalil dalam gugatan terkait hubungan perbuatan TERGUGAT I yang menimbulkan kerugian PENGGUGAT, maka sejalan dengan hal tersebut Dalam bukunya, Hukum Acara Perdata (hal. 812), M. Yahya Harahap, menyebutkan bahwa:

*“bila penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukum yang harus ditanggungnya atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya. Jadi, bila suatu gugatan tidak dapat dibuktikan dalil gugatannya bahwa tergugat patut dihukum karena melanggar hal-hal yang disampaikan dalam gugatan, maka gugatan akan ditolak.”*



10. Bahwa dapat TERGUGAT I sampaikan, PENGGUGAT telah menikmati fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I, sehingga sudah sepatutnya apabila PENGGUGAT lalai/wanprestasi dan sudah diperingatkan oleh TERGUGAT I untuk membayar angsuran kredit namun tidak juga melaksanakan kewajibannya, maka TERGUGAT I dapat menagih haknya atas pembayaran hutang/kewajiban PENGGUGAT dengan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana telah diperjanjikan dan disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I dalam perjanjian kredit. Dengan demikian, TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, TERGUGAT I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Balikpapan agar berkenan memeriksa dan memutuskan :

**DALAM KONVENSİ**

**A. DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelyke Verklaard*).



**B. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan TERGUGAT I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dituduhkan PENGGUGAT dan membebaskan TERGUGAT I dari segala tuntutan hukum;
3. Menyatakan PENGGUGAT telah wanprestasi kepada TERGUGAT I dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan sah menurut hukum seluruh surat/dokumen lelang dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998 yang dilaksanakan pada tanggal 30 November 2021 oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998 sah menurut hukum berada dalam penguasaan TERGUGAT IV selaku pembeli beritikad baik melalui lelang eksekusi hak tanggungan dan menyatakan PENGGUGAT tidak lagi memiliki hak/kepentingan berdasarkan hukum atas kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998;
6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Salinan Risalah Lelang No. 603/60/2021 tanggal 30 November 2021;
7. Menolak tuntutan permohonan maaf kepada PENGGUGAT secara terbuka melalui media cetak nasional dan media cetak lokal;
8. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

***Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).***

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

**EKSEPSI GUGATAN *ERROR IN PERSONA***

**KPKNL Balikpapan Tidak Seharusnya Dimasukkan Sebagai Pihak**



1. Bahwa sesuai **Putusan Mahkamah Agung RI No. 4K/Sip/1958 Tanggal 13 Desember 1958**, yang menyatakan:

*“Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum”.*

2. Bahwa ketentuan pada Pasal 13 ayat (1) huruf k Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada intinya menyatakan **Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.**
3. Bahwa sesuai surat pernyataan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 09 Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan (*in casu* Tergugat I) yaitu **Surat Pernyataan Nomor W09/5.2/5522 tanggal 06 Oktober 2021** yang pada intinya menyatakan bahwa **Tergugat I memberikan jaminan untuk bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL dan Pejabat Lelang** apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang terkait dengan hak tanggungan objek lelang serta tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau *dwangsom*/uang paksa.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik KPKNL Balikpapan sebagai pihak yang digugat pada perkara *a quo*, karena **yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat adalah Tergugat I** dengan kedudukannya sebagai kreditur (*in casu* Tergugat I) dan debitur (*in casu* Penggugat). Sehingga sudah sepatutnya apabila **Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II** dari kedudukannya sebagai para pihak dalam perkara *a quo*.
5. Bahwa berdasarkan dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan untuk **menerima Eksepsi Tergugat II, dan menyatakan Guqatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niel Ontvankelijk Verklaard*).**

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.



2. Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah 09 Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Balikpapan (*in casu* Tergugat I) atas objek sengketa.
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

**PENGGUGAT MERUPAKAN DEBITUR YANG WANPRESTASI TERHADAP KEWAJIBAN MELAKUKAN PEMBAYARAN KEPADA TERGUGAT I**

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat memperlakukan pelaksanaan lelang terhadap objek perkara yaitu sebidang tanah seluas 745 m2, terletak di Jalan Kapten P. Tandean Gang Telaga Sari IV, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan Selatan, sebagaimana tertuang pada SHM Nomor 25/Telagasari, tercatat atas nama Jovinus Kusumadi.
2. Pada pokok perkara, Penggugat berpendapat bahwa **pelaksanaan lelang tersebut tidak berlandaskan hukum dengan alasan jangka waktu kredit baru akan berakhir pada Agustus 2025** sesuai dengan Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020.
3. Dapat Tergugat II jelaskan, bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* adalah atas permohonan Tergugat I berdasarkan Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Hak Tanggungan Nomor W09/5.2/5518 tanggal 06 Oktober 2021 yang mana bersama Surat Permohonan tersebut kemudian dilampirkan dokumen persyaratan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
4. Dalam lampirannya, **Tergugat I melampirkan dokumen-dokumen perikatan utang piutang antara Penggugat (selaku debitur) dan Tergugat I (selaku kreditur) yang disepakati bersama** dan didudukkan dalam Perjanjian Kredit No. 2016/35 tanggal 30 Agustus 2016, Perjanjian Kredit No. 2016/36 tanggal 30 Agustus 2016, Perjanjian Kredit No. 2016/37 tanggal 30 Agustus 2016, Perjanjian Kredit No. 2016/38 tanggal 30 Agustus 2016, Perjanjian Kredit No. 2016/39 tanggal 30 Agustus 2016, beserta seluruh perjanjian perubahannya termasuk Surat



Restrukturisasi Kredit No. BLM/2.1/142/R tanggal 27 Maret 2020 dan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Restrukturisasi.

5. Bahwa berdasarkan perjanjian-perjanjian tersebut, debitur (*in casu* Penggugat) mengikatkan dirinya untuk memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana **Pasal 9 ayat 1** yang berbunyi:

**“PENERIMA KREDIT wajib melakukan pembayaran kembali atas Baki Debet”**

6. Bahwa kemudian, apabila Penggugat tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan, maka pihak Tergugat I memiliki hak untuk melakukan tindakan hukum sebagai suatu upaya untuk penyelesaian utang piutang tersebut sebagaimana tercantum pada Pasal 21 ayat (2) Perjanjian yang sama, yang berbunyi:

*“Apabila terjadi kejadian cidera janji sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini, maka **Bank secara sepihak berhak** untuk:*

*2.1. **Melakukan penyelamatan dan penyelesaian Kredit** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Perjanjian Kredit.*

*2.2. **Mengakhiri jangka waktu Kredit** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Perjanjian Kredit.*

7. Bahwa terkait jangka waktu kredit, **Penggugat dengan sadar untuk mengikatkan diri** apabila dalam situasi dimana Penggugat selaku debitur wanprestasi, maka ketentuan terkait **jangka waktu tersebut menjadi berakhir** sebagaimana disebutkan dalam Pasal 24 Perjanjian Kredit yang menyatakan:

*“1) Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit ini, **Bank dapat mengakhiri jangka waktu Kredit** dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undangundang Hukum Perdata, sehingga **PENERIMA KREDIT wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh hutangnya** dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh BANK kepada PENERIMA KREDIT, **apabila PENERIMA KREDIT dinyatakan cidera janji (wanprestasi)** berdasarkan Pasal 21 ayat 1 Perjanjian Kredit.*

*2) Apabila setelah berakhirnya jangka waktu Kredit **karena sebab apapun juga Penerima Kredit tidak melunasi hutangnya** berdasarkan Perjanjian Kredit, **Bank berhak mengambil tindakan hukum dengan cara apapun dan melaksanakan haknya** berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan/atau dokumen*



*jaminan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini.”*

yang kemudian tindakan tersebut diperjelas pada Pasal 2 bulir 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1088/2016 tanggal 25 November 2016 yang berbunyi:

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

*a. **Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara Lelang** Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;”*

8. Bahwa Kreditur (*in casu* Tergugat I) dalam lampiran Permohonan Lelangnya **telah menyampaikan 3 (tiga) lembar surat peringatan** kepada Debitur (*in casu* Penggugat), dengan rincian sebagaimana berikut:

- a. Surat Somasi I Nomor BLM/2.1/238/R tanggal 04 Agustus 2020 dengan jumlah tunggakan tercatat sebesar Rp 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah);
- b. Surat Somasi II Nomor BLM/2.1/446/R tanggal 09 September 2020 dengan jumlah tunggakan tercatat sebesar Rp 94.000.000 (sembilan puluh empat juta rupiah);
- c. Surat Somasi III Nomor BLM/2.1/1484/R tanggal 29 September 2020 dengan jumlah tunggakan tercatat sebesar Rp 129.192.139 atau dibulatkan menjadi Rp 130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah).

yang menandakan adanya tunggakan atau **ketidakmampuan Debitur (*in casu* Penggugat) untuk memenuhi kewajiban** sebagaimana yang telah diperjanjikan.

9. Bahwa atas upaya peringatan dan penagihan yang dilakukan oleh Tergugat I, **Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan** terbukti dengan dokumen **Surat Rincian Saldo Hutang Nomor W09/5.2/5524 tanggal 06 Oktober 2021** yang disampaikan oleh Tergugat I sebagai dokumen persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Tercantum dalam Surat tersebut, bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung per tanggal 30 September 2021, Penggugat telah menunggak dengan nominal sebesar Rp 6.471.540.727.

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

*“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”*

yang mana **apabila dalam suatu perikatan salah satu pihak tidak melakukan apa yang diperjanjikan maka pihak tersebut adalah pihak yang wanprestasi.**

11. Bahwa sejalan dengan hal tersebut, Subekti juga menjelaskan bahwa terdapat empat bentuk wanprestasi yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagai mana dijanjikannya;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Hal itu kemudian diperkuat dengan ketentuan Pasal 1763 KUH Perdata yang pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa debitur dinilai wanprestasi apabila

- a. **Tidak memenuhi prestasi sama sekali**, dalam hal ini tidak mengembalikan pinjaman sama sekali, baik pinjaman pokok maupun bunganya;
- b. **Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu**, dalam hal debitur mengembalikan pinjaman tetapi tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan (terlambat); dan
- c. **Memenuhi prestasi tapi tidak sesuai jumlahnya**, dalam hal debitur selalu melaksanakan kewajibannya namun tidak sesuai dengan kualitas maupun kuantitas yang diperjanjikan.

12. Bahwa apabila melihat perkara *a quo*, maka apa yang telah dilakukan oleh Penggugat adalah perbuatan wanprestasi karena berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata dan wanprestasi menurut Subekti (ahli hukum) maka Penggugat telah **“Tidak melakukan apa yang disanggupi dan Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya”**. Terbukti dari **Penggugat tidak melaksanakan pembayaran angsuran sesuai dengan yang dijanjikannya.**

13. Bahwa berdasarkan atas dalil-dalil serta fakta yang diuraikan diatas, telah jelas bahwa **pelaksanaan lelang adalah berdasarkan terjadinya**



perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat, dan Tergugat II menolak secara tegas dalil Penggugat pada poin 8 dan poin 10 yang menyatakan bahwa sesuai dengan Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020 yang memberikan jangka waktu kredit hingga Agustus 2025 menjadi alasan objek perkara *a quo* tidak dapat dilelang.

14. Bahwa dapat Tergugat II tambahkan sesuai pada substansi Surat Somasi III yang disampaikan Tergugat I poin 2 huruf b yang menyatakan:

*“Apabila terjadi tunggakan kewajiban maka atas restrukturisasi kredit akan dievaluasi pelaksanaannya dan kelanjutannya, dan restrukturisasi dapat dinyatakan batal.”*

Sehingga dengan adanya tunggakan kewajiban yang dilakukan oleh Penggugat, dalil Penggugat terkait jangka waktu selain tidak berlandaskan hukum, patut di asumsikan sudah tidak memiliki dasar yang jelas.

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

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil Penggugat pada poin 9, 10, 11 dan 17 dalam Gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan *unprofessional conduct* karena melakukan pelelangan atas objek perkara *a quo* tanpa terlebih dahulu membaca serta meneliti, dan menganalisa kapan jatuh tempo kredit tersebut sesuai dengan Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020. Kemudian karena hal tersebut Tergugat II dianggap telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata karena melakukan suatu perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan kembali, **bahwa pelelangan terhadap objek perkara *a quo* adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janjinya Penggugat** atas perjanjian antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat I selaku kreditur.
3. Bahwa pada kenyataannya, Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajiban kreditnya kepada Tergugat I selaku kreditur, maka **Tergugat I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, yang mengatur sebagai berikut:

*“Apabila **debitur cedera janji**, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai **hak untuk menjual objek hak tanggungan** atas*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

4. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya melalui:
  - a. Surat Peringatan Nomor BLM/2.1/238/R tanggal 04 Agustus 2020 perihal Surat Somasi I.
  - b. Surat Peringatan No. BLM/2.1/446/R tanggal 09 September 2020 perihal Surat Somasi II.
  - c. Surat Peringatan No. BLM/2.1/1484/R tanggal 29 September 2020 perihal Surat Somasi III.
5. Bahwa selanjutnya Tergugat I melakukan permohonan lelang kepada Tergugat II terhadap objek sengketa perkara *a quo*, melalui:  
**W09/5.2/5518 tanggal 06 Oktober 2021 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Hak Tanggungan.**

Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan **Pasal 26 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang mengatur sebagai berikut:

*“Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang”*

6. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I, selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dan mengingat dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat II menerbitkan surat penetapan lelang berikut :

**Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang No. S-1013/WKN.13/KNL.01/2021 tanggal 26 Oktober 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang**

Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan **Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang mengatur sebagai berikut:



*“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”*

7. Bahwa selanjutnya, sesuai ketentuan **Pasal 53 ayat (1) dan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juncto Pasal 55 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang mengatur sebagai berikut:
  - a. *Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian;*
  - b. *Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.*
8. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang pada tiap pelaksanaan lelang yaitu:
  - a. Melalui **Pengumuman Tertulis berupa Selebaran sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. tanggal 1 November 2021**, dan
  - b. Melalui surat kabar harian “Kaltim Post” tanggal 16 November 2021.sehingga pengumuman lelang terhadap objek lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum di atas.
9. Bahwa Tergugat II telah memberikan pemberitahuan kepada Penggugat terkait Pelaksanaan lelang Agunan Kreditnya melalui:
  - a. **Surat Nomor W09/5.2/6268 tanggal 03 November 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Obyek Hak Tanggungan yang ditujukan kepada CV. Bintang Timur;**
  - b. **Surat Nomor W09/5.2/6269 tanggal 03 November 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Obyek Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Jovinus Kusumadi;**
  - c. **Surat Nomor W09/5.2/6270 tanggal 03 November 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Obyek Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Penghuni Agunan;**



10. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang objek sengketa telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

**Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1951/2021 tanggal 02 November 2021 atas SHM No. 25;**

yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, untuk keperluan lelang eksekusi. Hal tersebut, sesuai dengan **Pasal 31 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang mengatur sebagai berikut:

*Pasal 31 ayat (1)*

*“Setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan **wajib didaftarkan**, harus dilengkapi keterangan dari instansi yang berwenang.”*

*Pasal 31 ayat (2)*

*“Surat Keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:*

*a. Surat Keterangan Tanah (SKT)/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat...”*

11. Dengan demikian prosedur lelang telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Oleh karenanya, Tergugat II **menolak dengan tegas** dalil gugatan **angka 9, 10, dan 17** yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang melaksanakan lelang berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Sehingga petitum gugatan **angka 4 dan 6** yang memohon untuk menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas objek perkara *a quo* tidak mempunyai kekuatan hukum, dan Tergugat II diharuskan meminta maaf melalui media cetak Nasional yakni Harian Kompas dan juga Media Cetak Lokal adalah **tidak beralasan, tidak berlandasan hukum, dan sangat tidak dapat diterima**.



12. Bahwa mengingat pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai **Pasal 25 PMK 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Edisi 2007, halaman 100**, yang mengatur sebagai berikut: **“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”**.
13. Bahwa sebagaimana ketentuan **Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016**, yang kemudian dikuatkan dengan **Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 dan Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007** yang menyatakan bahwa **salah satu kriteria pembeli yang beritikad baik dan perlu dilindungi adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum**. Suatu proses pelelangan yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang mana dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan, sebagai bentuk tindakan karena debitur wanprestasi/lalai (kredit macet) maka **benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, dan pembeli lelang adalah pembeli yang beritikad baik karena itu harus dilindungi**.
14. Bahwa pembeli yang beritikad baik, dilindungi oleh hukum, sehingga perjanjian jual beli tidak dapat dibatalkan, termasuk bagi pembeli dalam konteks pemenang lelang. Dalam hal di kemudian hari terbit putusan lain yang telah berkekuatan hukum tetap, namun tumpang tindih dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap lainnya, **Langkah yang memungkinkan bukanlah membatalkan lelang dan produknya yang bernama Risalah Lelang, melainkan gugatan perdata berupa ganti rugi dari pemohon lelang**.
15. Bahwa pembeli lelang terhadap objek lelang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 25, kelurahan Telaga Sari berdasarkan Risalah Lelang Nomor 603/60/2021 tanggal 30 Npvenber 2021 adalah **pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi oleh hukum, serta Risalah Lelang Nomor 603/60/2021 tanggal 30 November 2021 tidak dapat dibatalkan**.
16. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dan petitum Penggugat dalam Gugatan selain dan selebihnya.



Maka, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan mengabulkan seluruh alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat II dalam Jawaban ini dan sekaligus berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II beralasan hukum dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara:**

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

Atau, Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

**A. Dalam Ekspesi**

1. Bahwa TERGUGAT III membantah dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III;
2. **Eksepsi Kompetensi Absolut**

Bahwa Tergugat III merupakan instansi pemerintah yang menjalankan tugas dan fungsi pemerintahan dalam hal pemberian hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, final yang menimbulkan akibat hukum bagi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*seseorang atau badan hukum perdata*”, sehingga terhadap pemberian hak sebagaimana tugas dan fungsi Tergugat III merupakan bagian dari tindakan pejabat tata usaha negara dan terhadap keputusan dalam pemberian hak merupakan keputusan pejabat tata usaha negara.

Bahwa posita Penggugat pada Poin 18 – 20 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak secara professional menjalankan tupoksinya (tugas pokok dan fungsinya) serta patut diduga tidak mempedomani asas-asas hukum serta Peraturan-Peraturan yang berlaku.

Bahwa menanggapi posita penggugat sebagaimana yang disebutkan diatas berdasarkan Konsideran menimbang huruf (b) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) ditegaskan bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Bahwa dengan didasarkan kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah, yaitu *“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwanang mengadili”*, dan dengan dibentuknya Pengadilan Tata Usaha Negara, maka untuk memeriksa dan menguji serta memutuskan apakah suatu tindakan pejabat pemerintah merupakan suatu tindakan yang melawan hukum serta Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sudah tepat atau tidak, dengan demikian menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh sebab itu kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk

Halaman 47 dari 65 Putusan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Bpp



menolak gugatan Penggugat karena Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara ini.

### **3. Diskualifikasi in person**

Bahwa Tergugat III menyatakan Penggugat tidak memenuhi persyaratan (diskualifikasi) untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara a quo, karena Peralihan Hak Lelang tersebut telah sesuai dengan Peraturan Perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu *"Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang"*.

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.25/Kel.Telaga Sari yang dahulu atas nama Jovinus Kusumadi saat ini telah terjadi peralihan Hak Lelang kepada Geisha Nugraha Asmara berdasarkan Surat Keputusan Lelang Nomor 603/60/2021 tanggal 30/11/2021 dan dicatatkan pada 13 April 2022.

Bahwa menanggapi posita Penggugat Poin 13-14 terhadap surat Penggugat kepada Tergugat III perihal Blokir terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Kel.Telaga Sari tanggal 23 Desember 1998 berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita *"Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir"* dan sebagaimana Pasal 15 ayat (1) huruf a *"Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum hapus apabila, jangka waktu blokir berakhir dan tidak diperpanjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13"*. Sehingga terhadap dalil Penggugat yang menyatakan proses peralihan yang dilakukan Penggugat merupakan Unprofessional Conduct merupakan dalil yang tidak beralasan oleh karena peralihan yang dilakukan oleh Tergugat III dilaksanakan setelah berakhirnya jangka waktu pemblokiran.

### **B. Dalam Pokok Perkara**

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



2. Bahwa TERGUGAT III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III;
3. Bahwa TERGUGAT III telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang *jo* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Mengingat tugas dan peran fungsi dari Tergugat III “Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang” perlu Tergugat III sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat :
  - a. Bahwa terhadap objek sengketa pernah dibebankan Hak Tanggungan Nomor 4639/2016 Peringkat I (Pertama) dengan Nilai Tanggungan : Rp. 2.739.000.000 dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor.1088/2016 tanggal 25 November 2016;
  - b. Bahwa terhadap Hak Tanggungan sebagaimana yang terurai pada huruf (a) diatas telah dilakukan Roya berdasarkan Surat Permohonan PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dengan No.W/09/5.2/251/R tanggal 14 Desember 2021 HT Nomor 4639/2016 (Peringkat I);
  - c. Bahwa terhadap Objek sengketa pada tanggal 13 April 2022 telah dilakuka peralihan bedasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 603/60/2021 tanggal 30/11/2021 yang dibuat oleh Supang Prijana,S.H Pejabat Lelang Kelas 1 (satu) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan.
5. Bahwa terhadap peralihan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang yang dilakukan oleh Tergugat III sebagaimana dituliskan diatas telah dilakukan sesuai prosedur sebagaimana Pasal 20 ayat 1 huruf (b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu *“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan **title eksekutorial** yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditor lainnya”;*



6. Bahwa sebagaimana Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa *"Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang"*. Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut maka apabila Pejabat Kantor Lelang mengeluarkan Risalah Lelang maka Kepala Kantor Pertanahan wajib melakukan pendaftaran Peralihan Hak sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku;
7. Bahwa TERGUGAT III akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara *A quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;
8. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Tergugat III dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Tergugat III dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertipikat selalu berpegang kepada asaz pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asaz keseimbangan (*principle of proportionality*), asaz bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asaz tidak boleh mencampuradukan kewenangan (*principle of non misuse of competence*).

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

#### **Dalam Eksepsi**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.



**Dalam Pokok Perkara**

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat menyampaikan Replik untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanggal 14 November 2022 dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyampaikan Duplik tertanggal 22 November 2022 yang mana isi Replik dan Duplik selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya dianggap termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis menjatuhkan Putusan Sela yang pada pokoknya sebagai berikut :

**MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi Tergugat III ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Balikpapan berwenang mengadili perkara ini;
3. Melanjutkan pemeriksaan terhadap perkara perdata No.97/ Pdt.G/ 2022/ PN Bpp ;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai pada akhir Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-4 dan bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan dan di bawah sumpah, yaitu :

1. Kadir, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut bahwa saksi pernah bekerja kepada Penggugat selama 18 (delapan belas) tahun sebagai driver dan bertugas menyetorkan uang Penggugat ke BNI (Bank Negara Indonesia) di samping Bank Mandiri arah Klandasan dan BNI Cabang Markoni dan sejak Penggugat ditahan sudah tidak pernah menyetorkan lagi,



bahwa saksi pernah menyetor di BNI Cabang Markoni sebesar empat milyar rupiah dan setiap hari saksi setor ke bank berupa uang tunai atau cash dengan jumlah yang tidak selalu sama kadang Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan kadang Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan karena saksi buta huruf maka yang menuliskan di slip setoran adalah accounting dari bank yaitu Wiwik dan penyetor dari CV Bintang Timur, bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat punya perusahaan lain tetapi Penggugat mempunyai banyak aset seperti rumah dan tanah, bahwa saksi lupa kapan terakhir setor uang ke bank karena saat pandemi covid usaha Penggugat tutup sehingga tidak ada setoran ;

2. Edwin Karundeng, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut bahwa saksi bekerja di tempat Penggugat (CV Bintang Timur) dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2021 sebagai sopir Gudang dan saksi Bersama dengan 7 (tujuh) sampai dengan 10 (sepuluh) orang tinggal dirumah Penggugat yang terletak di Gunung Pasir Rt.29 dan rumah tersebut sebagai mess karyawan Penggugat, bahwa pada tahun 2021 atau pertengahan tahun 2022 dari pihak bank menyuruh mengosongkan rumah tersebut dan orang bank sering datang membawa surat dan selalu meminta untuk diserahkan ke Ocean dan saksi tidak pernah membuka surat tersebut, bahwa pernah datang orang yang mengaku sebagai pemenang lelang tetapi tidak menunjukkan surat lelang dan pemegang lelang juga mengancam saksi, bahwa belum pernah ada orang menempel spanduk bahwa rumah ini telah menang lelang, bahwa saksi sudah 1 (satu) tahun keluar dari tempat kerja Penggugat dan sudah tidak tinggal dirumah tersebut ;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat T.I -1 sampai dengan bukti surat T.I-20 dan bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat T.II-1.a sampai dengan bukti surat T.II-13 dan bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali kecuali T.II-1.a sampai dengan bukti surat T.II-1.f, T.II-2.a, T.II-2.b, T.II-3.a, T.II-3.b, T.II-4.a, T.II-4.b, T.II-5.a, T.II-5.b, T.II-9.a sampai dengan bukti surat T.II-9..d, T.II-11 berupa fotokopi dari fotokopi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat T.III-1 sampai dengan bukti surat T.III-2 dan bukti



surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas objek perkara yang dilaksanakan pada tanggal 25 Januari 2023, dengan hasil pemeriksaan sebagaimana telah termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat III masing-masing mengajukan kesimpulan tanggal 8 Februari 2023 dan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan ;

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

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

#### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

#### **Dalam Konvensi**

#### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan tidak jelas atau kabur (Obscur Libel) ;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) ;
3. Gugatan Penggugat Error In Persona (Gemis Aanhoeda Nigheid) ;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya yaitu Eksepsi gugatan Error In Persona ;

Menimbang, bahwa Tergugat III selain mengajukan eksepsi Kompetensi Absolut yang telah diputus dalam Putusan Sela perkara aquo juga mengajukan eksepsi lain yaitu Diskualifikasi in person ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III selain Kewenangan Absolut telah masuk dalam pokok perkara dan harus dibuktikan lebih dahulu dengan bukti surat dalam perkara a quo, dengan demikian menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ;

#### **Dalam Pokok Perkara**



Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah Direktur CV. Bintang Timur dan Turut Tergugat adalah salah satu persero komanditer CV. Bintang Timur, bahwa Penggugat telah menandatangani Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020 dengan Tergugat I dan disetujui oleh Tergugat I dan jangka waktu kredit sampai dengan bulan Agustus 2025 dengan pihak-pihak yang mengikatkan diri yaitu Penggugat sebagai Direktur CV. Bintang Timur dengan Tergugat I, bahwa salah satu jaminan dalam Restrukturisasi Fasilitas Kredit adalah rumah yang berlokasi di Jl. Kapten P. Tendean RT. 29 Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dengan alas Sertipikat Hak Milik No. 25 Kelurahan Telaga Sari tanggal 23 Desember 1998 dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 Oktober 1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat, bahwa Penggugat menerima surat tertanggal 10 Desember 2021 dan salah satu isi surat menyatakan bahwa Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 Tergugat I mencantumkan "Pemberitahuan Hasil Lelang", bahwa lelang atas salah satu jaminan milik Penggugat berupa rumah dengan Sertipikat hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998 atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat) dengan harga jual lelang sebesar Rp 1.261.000.000,00 (satu milyar dua ratus enam puluh satu juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya bahwa Penggugat mengajukan pinjaman kepada Tergugat I kemudian sepakat dan diproses dengan Perjanjian Kredit No. 2016/035 tanggal 30 Agustus 2016, Perjanjian Kredit No. 2016/036 tanggal 30 Agustus 2016, Perjanjian No. 2016/037 tanggal 30 Agustus 2016, Perjanjian Kredit No. 2016/038 tanggal 30 Agustus 2016, Perjanjian Kredit No. 2016/039 tanggal 30 Agustus 2016 beserta seluruh perjanjian perubahannya termasuk Surat Keputusan Restrukturisasi Kredit No. BLM/2.1/142/R tanggal 27 Maret 2020 dan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Restrukturisasi, bahwa pinjaman Penggugat kepada Tergugat I dengan jaminan Sertifikat hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998 yang telah dilelang dan laku terjual tanggal 30 November 2021 yang telah diikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 4639/2016 tanggal 21 Desember 2014, bahwa terhadap seluruh fasilitas kredit yang diterima maka Penggugat berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran dan kewajibannya selaku Debitur namun dalam perjalanannya Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran sesuai dengan besaran dan jadwal yang telah disepakati sehingga mengakibatkan adanya tunggakan kewajiban (bunga, biaya



dan denda) dan kredit Penggugat berada dalam kolektibilitas 5 (macet) sejak tanggal 31 Januari 2021, bahwa Tergugat I selaku Kreditur yang beritikad baik secara persuasif telah berulang kali memberitahukan/mengingatkan dan memberikan teguran/peringatan kepada Penggugat untuk segera melunasi dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis berupa somasi pertama No.BLM/2.1/238/R tanggal 04 Agustus 2020, somasi kedua No. BLM/2.1/446/R tanggal 09 September 2020, somasi ketiga No. BLM/2.1/1484/R tanggal 29 September 2020, bahwa jumlah kewajiban Penggugat (tunggalan pokok, tunggalan bunga, denda, biaya) sampai tanggal 01 November 2022 sebesar Rp 6.193.821.724,00 (enam milyar seratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus dua puluh satu ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah) dan bertambah terus seiring berjalannya waktu, bahwa Tergugat I melalui surat No. W09/5.2/5518 tanggal 06 Oktober 2021 telah bermohon kepada Tergugat II untuk memberikan penetapan jadwal lelang objek jaminan Penggugat dan oleh Tergugat II sesuai Surat Penetapan Lelang No.S-1013/WKN.13/KNL.01/2021 tanggal 28 Oktober 2021 dan pelaksanaan lelang diumumkan di Surat Kabar Harian Kaltim Post tanggal 16 November 2021, bahwa Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Penggugat dan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melunasi pinjamannya kepada Tergugat I tetapi Penggugat tidak melunasi pinjamannya, bahwa lelang diselenggarakan pada tanggal 30 November 2021 berdasarkan ketentuan yang berlaku dan terjual Rp 1.261.000.000,00 (satu milyar dua ratus enam puluh satu juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya bahwa Penggugat merupakan debitur yang wanprestasi terhadap kewajiban melakukan pembayaran kepada Tergugat I, bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan jawaban yang pada pokoknya Tergugat III telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan tata Ruang jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang badan Pertanahan Nasional, bahwa mengingat tugas dan peran fungsi dari Tergugat III "Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang" perlu Tergugat III sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat, bahwa sebagaimana Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Pendaftaran tanah maka apabila Pejabat kantor Lelang mengeluarkan Risalah lelang maka Kepala Kantor Pertanahan wajib melakukan pendaftaran Peralihan Hak sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, bahwa Tergugat III akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan Majelis Hakim apabila sepanjang perkara aquo telah berkekuatan hukum yang tetap, bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Tergugat III dalam setiap melakukan penerbitan sertipikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23 Desember 1998 atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat) dengan Surat Ukur No.20/Telaga Sari/98 tanggal 15 Oktober 1998 dengan luas 745 m2 yang merupakan salah satu agunan didalam Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020 tertulis dengan jangka waktu kredit hingga Agustus 2025 dengan segala akibat hukumnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan bukti surat P-4 dan saksi-saksi yaitu :

1. Kadir, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut bahwa saksi pernah bekerja kepada Penggugat selama 18 (delapan belas) tahun sebagai driver dan bertugas menyetorkan uang Penggugat ke BNI (Bank Negara Indonesia) di samping Bank Mandiri arah Klandasan dan BNI Cabang Markoni dan sejak Penggugat ditahan sudah tidak pernah menyetorkan lagi, bahwa saksi pernah menyetor di BNI Cabang Markoni sebesar empat milyar rupiah dan setiap hari saksi setor ke bank berupa uang tunai atau cash dengan jumlah yang tidak selalu sama kadang Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan kadang Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan karena saksi buta huruf maka yang menuliskan di slip setoran adalah accounting dari bank yaitu Wiwik dan penyetor dari CV Bintang Timur, bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat punya perusahaan lain tetapi Penggugat mempunyai banyak aset seperti rumah dan tanah, bahwa saksi lupa kapan terakhir setor uang ke bank karena saat pandemi covid usaha Penggugat tutup sehingga tidak ada setoran ;

Halaman 56 dari 65 Putusan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Bpp

#### Disclaimer

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



2. Edwin Karundeng, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut bahwa saksi bekerja di tempat Penggugat (CV Bintang Timur) dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2021 sebagai sopir Gudang dan saksi Bersama dengan 7 (tujuh) sampai dengan 10 (sepuluh) orang tinggal di rumah Penggugat yang terletak di Gunung Pasir Rt.29 dan rumah tersebut sebagai mess karyawan Penggugat, bahwa pada tahun 2021 atau pertengahan tahun 2022 dari pihak bank menyuruh mengosongkan rumah tersebut dan orang bank sering datang membawa surat dan selalu meminta untuk diserahkan ke Ocean dan saksi tidak pernah membuka surat tersebut, bahwa pernah datang orang yang mengaku sebagai pemenang lelang tetapi tidak menunjukkan surat lelang dan pemenang lelang juga mengancam saksi, bahwa belum pernah ada orang menempel spanduk bahwa rumah ini telah menang lelang, bahwa saksi sudah 1 (satu) tahun keluar dari tempat kerja Penggugat dan sudah tidak tinggal di rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti surat T.I -1 sampai dengan bukti surat T.I-20 dan Tergugat I tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti surat T.II-1.a sampai dengan bukti surat T.II-13 dan Tergugat II tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti surat T.III-1 sampai dengan bukti surat T.III-2 dan Tergugat III tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat adalah Direktur CV. Bintang Timur dan Turut Tergugat adalah salah satu persero komanditer CV. Bintang Timur dan Penggugat telah menandatangani Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020 dengan Tergugat I dan disetujui oleh Tergugat I dan jangka waktu kredit sampai dengan bulan Agustus 2025 dengan pihak-pihak yang mengikatkan diri yaitu Penggugat sebagai Direktur CV. Bintang Timur dengan Tergugat I (bukti surat P-1, T.I.-6) ;

Menimbang, bahwa salah satu jaminan dalam Restrukturisasi Fasilitas Kredit adalah rumah yang berlokasi di Jl. Kapten P. Tendean RT. 29 Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dengan alas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik No. 25 Kelurahan Telaga Sari tanggal 23 Desember 1998 dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 Oktober 1998 dengan luas 745 m2 atas nama Penggugat (bukti surat T.I-11) ;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh fasilitas kredit yang diterima maka Penggugat berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran dan kewajibannya selaku Debitur namun dalam perjalanannya Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran sesuai dengan besaran dan jadwal yang telah disepakati sehingga mengakibatkan adanya tunggakan kewajiban (bunga, biaya dan denda) dan kredit Penggugat berada dalam kolektibilitas 5 (macet) sejak tanggal 31 Januari 2021, kemudian Tergugat I selaku Kreditur telah berulang kali memberitahukan/mengingatkan dan memberikan teguran/peringatan kepada Penggugat untuk segera melunasi dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis berupa somasi pertama No.BLM/2.1/238/R tanggal 04 Agustus 2020 (bukti surat T.I-13), somasi kedua No. BLM/2.1/446/R tanggal 09 September 2020 (bukti surat T.I-14), somasi ketiga No. BLM/2.1/1484/R tanggal 29 September 2020 (bukti surat T.I-15) ;

Menimbang, bahwa Penggugat menerima surat tertanggal 10 Desember 2021 dan salah satu isi surat menyatakan bahwa Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 Tergugat I mencantumkan "Pemberitahuan Hasil Lelang" (bukti surat P-2) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Edwin Karundeng sebagai pegawai dari Penggugat yang tinggal di rumah Penggugat dimana rumah tersebut sebagai mess karyawan Penggugat dan ada 7 (tujuh) sampai 10 (sepuluh) orang yang tinggal di rumah tersebut mendapat surat dari Tergugat I (bukti surat P-3) dan ada orang yang mengaku sebagai pemenang lelang mengusir saksi dan karyawan yang lain yang tinggal di rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa lelang atas salah satu jaminan milik Penggugat berupa rumah dengan Sertipikat hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998 atas nama Jovinus Kusumadi (Penggugat) dengan harga jual lelang sebesar Rp 1.261.000.000,00 (satu milyar dua ratus enam puluh satu juta rupiah) (bukti surat T.I-20) ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan restrukturisasi kredit adalah upaya yang diberikan Lembaga keuangan seperti Bank maupun perusahaan pembiayaan untuk membantu meringankan debitur yang berpotensi mengalami



kesulitan untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar angsurannya karena suatu alasan tertentu ;

Menimbang, bahwa manfaat restrukturisasi kredit adalah supaya pihak kreditur terhindar dari kredit yang macet dan berpengaruh pada piutang serta keuntungannya dan untuk pihak debitur sebagai keringanan untuk membayar pinjaman dan menjaga stabilitas keuangan debitur ;

Menimbang, bahwa proses restrukturisasi berupa penurunan suku bunga kredit, memperpanjang tenor (jangka waktu pinjaman), mengurangi tunggakan bunga kredit, mengurangi tunggakan pokok, memberikan tambahan fasilitas kredit sampai mengkonversi kredit yang ada menjadi dana penyertaan modal sementara ;

Menimbang, bahwa restrukturisasi yang diajukan Penggugat kepada Tergugat I dilakukan pada 27 Maret 2020 (bukti surat T.I-6) dengan angsuran sampai pada bulan Agustus 2025 dan pada waktu itu covid-19 sedang merebak sehingga membuat usaha Penggugat mengalami penurunan dan sebelumnya Penggugat telah menjadi debitur dari Tergugat I namun mengalami kesulitan sehingga Penggugat mengajukan restrukturisasi ;

Menimbang, bahwa Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memastikan untuk mengambil kebijakan memperpanjang restrukturisasi yang disebabkan oleh covid-19 dan debitur bisa mengajukan keringanan cicilan (restrukturisasi) kredit lebih dari satu kali ;

Menimbang, bahwa dalam restrukturisasi kredit tersebut dalam bukti surat P-1, T.I-6, dalam butir syarat lainnya disebutkan dalam butir a. Apabila terjadi tunggakan kewajiban maka atas restrukturisasi kredit akan dievaluasi pelaksanaannya dan kelanjutannya, dan restrukturisasi dapat dinyatakan gagal disebutkan juga dalam bukti surat T.I-7 nomor 11 halaman 11, T.I-8 nomor 11 halaman 11, T.I-9 nomor 11 halaman 11, T.I-10 nomor 10 halaman 11 dan jika dihubungkan dengan jawaban dari Tergugat I bahwa oleh karena Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran sesuai dengan besaran dan jadwal yang telah disepakati sehingga mengakibatkan tunggakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I berupa bunga, biaya dan denda) sebesar Rp 6.193.821.724,00 (enam milyar seratus sembilan puluh tiga juta delapan ratus dua puluh satu ribu tujuh ratus dua puluh empat rupiah) dimana tunggakan kewajiban Penggugat tersebut secara kumulatif dan tidak diuraikan oleh Tergugat I yang kemudian jaminan dari Penggugat dilelang ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I tidak mematuhi syarat yang telah disepakati baik oleh Penggugat maupun Tergugat I yang seharusnya



Penggugat mengalami keterlambatan dalam memenuhi kewajibannya maka terhadap restrukturisasi kredit oleh Tergugat I akan dievaluasi pelaksanaannya dan kelanjutannya terlebih dahulu dan bila restrukturisasi setelah dilakukan evaluasi tidak menunjukkan perkembangan yang membaik dari Peggugat maka restrukturisasi dapat dinyatakan gagal sehingga tidak serta merta Tergugat I bermohon kepada Tergugat II untuk melaksanakan lelang terhadap jaminan dari Peggugat perkara aquo ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak melaksanakan apa yang telah menjadi syarat restrukturisasi kredit kepada Peggugat yang kemudian terjadi lelang yang dilakukan oleh Tergugat I atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23 Desember 1998 atas nama Peggugat adalah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020 sah dan berharga dan kepada Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020 ;

Menimbang, bahwa oleh karena lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II yang melakukan lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 tanggal 15-10-1998 dengan luas 745 m2 pada tanggal 30 November 2021 batal demi hukum dan segala surat-surat yang berkaitan dengan hasil lelang tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas ternyata Peggugat dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan-tuntutan Peggugat sebagaimana termuat pada bagian petitum dari gugatan Peggugat ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua, ketiga, keempat yang merupakan pokok persengketaan dalam perkara *a quo*, oleh karena Peggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka petitum kedua, ketiga, keempat haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima mengenai Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) dan Tergugat II untuk tidak melakukan lelang terhadap Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 atas nama Jovinus Kusumadi dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15-10-1998 dengan luas 745 m2 hingga batas jangka waktu kredit yakni



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2025, oleh karena petitum ketiga dikabulkan maka terhadap petitum kelima patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam mengenai Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II untuk meminta maaf secara terbuka terhadap Penggugat melalui media cetak Nasional yakni Harian Kompas dan juga Media Cetak Lokal, yakni Kaltim Post selama 7 hari berturut-turut ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam tidak disebutkan secara jelas oleh Penggugat maksud dan tujuan dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengajukan permintaan maaf kepada Penggugat, cengan demikian petitum keenam ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum ketujuh mengenai proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23-12-1998 dari atas nama Penggugat menjadi nama Tergugat IV cacat hukum dengan segala akibat hukumnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat III yang melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 25 tanggal 23-12-1998 atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat IV, oleh karena petitum keempat dikabulkan maka terhadap petitum ketujuh patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum ketujuh mengenai Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menduduki atau menempati objek tanah sengketa untuk segera mengosongkan dan menghentikan segala aktifitas yang ada diatas tanah objek sengketa, oleh karena petitum kedua, ketiga, keempat dikabulkan maka petitum ketujuh patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum kedelapan mengenai Tergugat IV untuk tidak melakukan perbuatan hukum atas Sertipikat Hak Milik No.25 tanggal 23-12-1998 atas nama Jovinus Kusumadi dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15-10-1998 dengan luas 745 m2 terkait lelang tanggal 30 November 2021, termasuk tidak menguasai, dan atau menyuruh orang lain untuk memaksa Penggugat menyerahkan kunci atas rumah yang berada diatas tanah Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 atas nama Jovinus Kusumadi dengan SURat Ukur No.20/Telaga Sari/98 tanggal 15-10-1998 dengan luas 745 m2 terkait lelang tanggal 30 November 2021, dengan demikian petitum kedelapan dikabulkan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum kesembilan Tergugat IV untuk patuh dan tunduk pada putusan ini, oleh karena petitum delapan dikabulkan maka petitum kesembilan patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum kesepuluh mengenai Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini maka Majelis berpendapat petitum kesepuluh untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya maka mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 RBg menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat tersebut untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Mengingat pasal-pasal dalam RBg, KUHPerdara dan peraturan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

### Dalam Konvensi

### Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ;

### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II yang melakukan lelang atas atas Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 November 2021; adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 62 dari 65 Putusan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Bpp



3. Menyatakan **Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020** sah dan berharga, dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk tunduk dan patuh terhadap Keputusan Restrukturisasi Fasilitas Kredit tertanggal 27 Maret 2020;
4. Menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II yang melakukan lelang atas Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> pada tanggal 30 November 2021 batal demi hukum dan segala surat-surat yang berkaitan dengan hasil lelang tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Memerintahkan Tergugat I melalui Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dan Tergugat II untuk tidak melakukan lelang terhadap Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> **hingga batas jangka waktu kredit yakni Agustus 2025**;
6. Menyatakan Proses baliknama Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat IV catat hukum, dengan segala akibat hukumnya;
7. Memerintahkan Tergugat IV untuk tidak melakukan perbuatan hukum atas Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> terkait lelang tanggal 30 November 2021, termasuk untuk tidak menguasai, dan atau menyuruh orang lain untuk memaksa Penggugat menyerahkan kunci atas rumah yang berada diatas tanah Sertipikat Hak Milik No. 25 tanggal 23-12-1998 an. Jovinus Kusumadi dengan dengan Surat Ukur No. 20/Telaga Sari/98 tanggal 15 -10-1998 dengan luas 745 m<sup>2</sup> terkait lelang tanggal 30 November 2021;
8. Memerintahkan Tergugat IV untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menolak selain dan selebihnya gugatan Penggugat ;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 3.811.000,00 (Tiga Juta Delapan Ratus Sebelas Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Senin tanggal 27 Februari 2023, oleh kami Lila Sari, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Ari Siswanto, S.H.,M.H. dan Annender Carnova, S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 15 Maret 2023, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu Liza Khalidah Tetraningrum, S.H.,M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat III tanpa hadirnya Kuasa Hukum Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Ari Siswanto, S.H.,M.H.**

**Lila Sari, S.H.,M.H.**

**Annender Carnova, S.H.,M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**Liza Khalidah Tetraningrum, S.H.,M.H.**

Biaya-biaya :

1. Daftar	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp	2.046.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp	60.000,00

Halaman 64 dari 65 Putusan Nomor 97/Pdt.G/2022/PN Bpp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Biaya Pemberitahuan	Rp	310.000,00
6. PNBP Pemberitahuan	Rp	10.000,00
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	1.250.000,00
8. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00
9. Redaksi	Rp	10.000,00
<u>10. Materai</u>	<u>Rp</u>	<u>10.000,00</u>
<b>Jumlah</b>	<b>Rp</b>	<b>3.811.000,00</b>

**(Tiga Juta Delapan Ratus Sebelas Ribu Rupiah)**