



**PUTUSAN**

**NOMOR: 96/PDT/2020/PT.SMR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan Tingkat Banding yang bersidang dengan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**RUZEN HERMANTO** : Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan A.W Syahrani, RT 02 Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda; sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI**; yang dalam perkara di tingkat banding ini telah memberikan kuasa kepada:

- Heriansayah, SH;
- Totok Yudianto, SH;
- Andi Syamsualam, SH;
- Bambang Triyono, SH;

Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "LAW OFFICE" HTSA & PARTNERS – ADVOKAD & LEGAL CONSULTANT, berkedudukan di Jln. H. Juanda Perum BAP, RT. 18, No. 37, Angrek Hitam, Kota Samarinda-Kalimantan Timur; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Nopember 2019.

**M E L A W A N :**

**1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (persero) Tbk Kantor Cabang**

**Samarinda** : Beralamat di Jln. Gajah Mada No. 1 Samarinda – Kalimantan Timur; sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I KONVENSI/TURUT TERGUGAT I REKONVENSI**; yang dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada:

- Hengki Ompu Sunngu, SH; Kepala Badan Hukum Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Banjarmasin;
- M. Firdaus Ibrahim, SH; Legal officer Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Banjarmasin;



- Izi Sadzili, SH; Legal officer Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Banjarmasin;
- Gina Maufisa, SH, MH; Associate Legal Officer Kanor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia (persero)., Tbk Banjarmasin;
- Dwiky Maulana; Manager Pemasaran Dana Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Samarinda;
- Novita Asra; Supervisor Penunjang Bisnis Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Samarinda;
- M. Noor Alam; Account Officer Non Performing Loan Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Samarinda;
- Darmawan Prihadi; Account Officer Non Performing Loan, Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Samarinda;
- Astriyana; Administrasi Kredit Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Samarinda;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B.1009/KC-X/ADK/03/2019, tanggal 21 Maret 2019;

**2. KANOR PELAYANAN dan KEKAYAAN NEGARA dan LELANG**

**SAMARINDA**; beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 157, Kelurahan Pelabuhan, Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda, Kalimantan Timur; sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II KONVENSITURUT TERGUGAT II REKONVENSIT; yang dalam perkara ini telah memberi kuasa kepada:

- Tio Serepina Siahaan, SH, LL.M; Kepala Biro Advokasi , Kementerian Keuangan;
- Pangihutan Siagian, SH, MH; Kepala Bagian Advokasi III pada biro advokasi, Kementerian Keuangan;
- Nikodemus Sigit Rahardjo; Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Samarinda;
- Sudirman; Kepala Bidang KIH Kanwil DJKN Kalimantan Timur dan Utara (Kaltimara);
- Yadhya Cahyadi, SH, MH; Kepala Subbagian Advokasi IIIB, pada Biro Advokasi, Kementerian Keuangan;



- Eko Priyanto; Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Samarinda;
- Eny Widiyanti; Kepala Seksi Pelayanan Lelang KPKNL Samarinda;
- Arbita Zaini; Kepala Seksi Bantuan Hukum Kanwil DJKN Kaltimara;
- Adimas Aryo N.K.P, SH; Pelaksana pada Bagian Advokasi III, Biro Advokasi, Kementerian Keuangan;
- Nely Hidayati, SH; Pelaksana pada Bagian Advokasi III, Biro Advokasi, Kementerian Keuangan;
- Daryono, SH; Pelaksana pada Bagian Advokasi III, Biro Advokasi, Kementerian Keuangan;
- Mimik Aning Kumaroh; Pelaksana pada Kanwil DJKN Kaltimara;
- Detami Pradiksa; Pelaksana pada KPKNL Samarinda;
- Annisa Dyah Palupi; Pelaksana pada KPKNL Samarinda;
- Panci Iskandar Panca Sakti; Pelaksana pada KPKNL Samarinda;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-95/MK.1/2019, tertanggal 6 Maret 2019;

**3. TUAN WITO;** Pekerjaan swasta, alamat di Jln. Mulawarman L3 Bangurejo, RT. 18, Blok C, Tenggarong Seberang, Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur; sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III KONVENSİ/PENGUGAT REKONVENSİ; yang dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada:

- Rizky Prasetya, SH;
- Muhammad Rifani, FD. SH;
- Suhadi Syam, SH;
- Guntur Pribadi, SH;
- Budiyanto, SH;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 April 2019.

**4. SISCO KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) SATRIA ISKANDAR dan REKAN;** berkedudukan di Jln.Untung Suropati Perum Griya Tepian Lestari (karpotek) Blok E Nomor 05 RT 12, Kelurahan Karam Asam, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda; sebagai TERBANDING IV semula



TERGUGAT IV KONVENSI/TURUT TERGUGAT III  
REKONVENSI;

**5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA;** beralamat di Jln. HM. Ardan (Ring Road 3) Samarinda; sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT KONVENSI/TURUT TERGUGAT IV REKONVENSI; yang dalam perkara ini telah memberi kuasa kepada:

- Muhamad Aidi, SH, NIP. 19730519 199403 1 003, Jabatan: Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda;
- Eni Yuni Hastutik, S.ST; NIP. 19820616 200502 2 003, Jabatan: Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda;
- Ruslina Yana; NIP. 19611027 198303 2 003; Jabatan: Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda;
- Nabila Affifah Rachman, SH; NIP. 19980508 201903 2 001; Jabatan; Analis Permasalahan Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda;
- Atmajiansyah, SH. MH; NIP. 19700414 200801 1 025; Jabatan: Staf Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 82/SKu-64.72.MP.02.02/III/2019, tertanggal 25 Maret 2019;

#### **PENGADILAN TINGGI TERSEBUT:**

Telah membaca berkas perkara dan turunan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 24 Oktober 2019 serta surat-surat lainnya yang terkait.

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Mengutip surat gugatan dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tertanggal 18 Pebruari 2019 yang tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 18Pebruari 2019 dibawah register nomor : 26/Pdt.G/2019/PN.Smr sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di A.W. Syahrani, RT.026 Kelurahan Sempaja Selatan Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda Kalimantan Timur,

Halaman 4 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR



seluas 147 M2 sebagaimana yang dibuktikan dengan surat Sertipikat Hak Milik Nomor 1259 atas nama Ruzen Hermanto ;

2. Bahwa kemudian pada tahun 2011 Penggugat menjadi debitur Tergugat I dengan pinjaman awal sebesar Rp. 750.000.000,- dengan Jaminan 1 ( satu) Sertipikat Hak Milik dengan No. 1259 atas nama Ruzen Hermanto;
3. Bahwa kemudian pada tahun 2013 terjadi perubahan Pinjaman antara Penggugat dengan Tergugat I dinaikkan (Top Up) menjadi Rp. 1.500.000.000,- dengan jaminan 2(dua) Sertipikat yaitu Sertipikat hak milik dengan No. 1259 atas nama Ruzen Hermanto dan sertipkat hak milik 5175 atas nama Ruzen Hermanto yang keduanya status kredit (KMK & KI) untuk Modal Kerja Jual Beli Mobil dengan Angsuran bunga Rp. 37.000.000,- Per bulan dengan lama pinjaman 5 (lima) Tahun;
4. Bahwa kemudian pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2018 pembayaran Angsuran Penggugat kepada Tergugat I mulai tertunggak dengan alasan karena usaha Penggugat yaitu jual beli mobil melalui rekanan leasing mengalami kendala terkait adanya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mewajibkan bahwa setiap Pembeli mobil melalui leasing tidak boleh memiliki tunggakan kewajiban di lembaga pembiayaan manapun ;
5. Bahwa ketika Penggugat mengalami kesulitan membayar tunggakan kewajiban, Penggugat segera berusaha menyelesaikan pembayaran tersebut dengan cara mencarikan pembeli untuk membeli agunan/jaminan kredit tersebut diatas dengan sepengetahuan oleh Pihak Tergugat I ;
6. Bahwa kemudian pada pertengahan bulan Agustus 2018 Penggugat mendapatkan calon pembeli yang memberikan uang DP tanda jadi sebesar Rp.5.000.000,- dengan harga yang di sepakati sebesar Rp. 1.800.000.000, sehingga Penggugat bersama isteri kembali mendatangi Tergugat I yaitu untuk menanyakan total kewajiban dan atau tunggakan Penggugat, meminta petunjuk mekanisme tata cara untuk melunasi kewajibannya terkait adanya calon pembeli tanah berikut bangunan ruko yang dimiliki oleh Penggugat ;
7. Bahwa sampai waktunya Penggugat akan menyelesaikan seluruh kewajibannya tersebut kepada Tergugat I, akan tetapi Penggugat sangat kaget karena jaminan sudah dilelang oleh Tergugat II pada Pertengahan bulan Agustus 2018 dan dalam jangka waktu itu sudah di balik nama oleh pihak Turut tergugat padahal penggugat tidak pernah diberitahu oleh Pihak Tergugat I pelaksanaan lelang dan berapa harga lelangnya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa kemudian Penggugat bersama isteri kembali mendatangi Tergugat I untuk mempertanyakan tentang jaminan yang telah di lelang, dan mempertanyakan siapa nama pemenang lelang ?, namun Tergugat I tidak mau memberitahukan kepada Penggugat, bahkan di suruh mencari sendiri oleh pihak Tergugat I, perbuatannya yang tidak tahu menahu siapa pemenangnya terkesan di rahasiakan dengan pelayanan Tergugat I yang sangat mengecewakan Penggugat ;
9. Bahwa kemudian setelah beberapa kali Penggugat mendatangi Tergugat I untuk menanyakan kembali siapa pemenang lelang, dan berapa harga lelang, tetapi yang diberikan kepada Penggugat hanya berupa rekening koran, dan pada waktu itu juga saudara ALAM salah satu staff dari Tergugat I baru memberitahukan secara lisan, bahwa harga lelang sebesar Rp. 1.020.000.000,- tanpa memberi tahu nama pemenang lelangnya , adapun info tertulis harga lelang akan di berikan dan di kirimkan namun sampai dengan gugatan ini diajukan belum Penggugat terima ;
10. Bahwa sejak terjadinya tunggakan sampai dengan pasca lelang, pelayanan dari Pihak Tergugat I sudah tidak bersahabat sehingga Penggugat sebagai warga negara sangat dirugikan hak- haknya, tentu berhak mendapatkan perlindungan hukum dan rasa keadilan ;
11. Bahwa akibat Penggugat tidak pernah diberitahukan siapa pemenang lelang oleh Pihak Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga Penggugat berkeliling sendiri mencari informasi dan pada akhirnya Penggugat mendapatkan informasi dari rekan Penggugat dan menemukan pemenang lelangnya ;
12. Bahwa kemudian baru diketahui ternyata pemenang lelang adalah saudara WITO yang dahulu adalah calon Pembeli Penggugat juga yang dulunya melalui saudara H. MARDI dengan menawarkan melalui makelar akan tetapi belum mencapai kesepakatan, saudara WITO, Penggugat bersama Istri sempat melihat bangunan ruko milik Penggugat akan tetapi faktanya ternyata sudah ditawari secara langsung oleh Tergugat I dengan harga Lelang tanpa sepengetahuan oleh Penggugat ;
13. Bahwa setelah Penggugat mengetahui pemenang atau pembeli lelang Penggugat langsung mendatangi kediaman Pemenang lelang untuk melakukan negoisasi atas harga lelang tanah berikut bangunan tersebut milik Penggugat, akan tetapi Tergugat III tidak menanggapi dan merespon dengan baik dan sebanyak 3 (tiga) kali Penggugat mendatangi kediaman

Halaman 6 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR

#### Disclaimer

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





Tergugat III atas permasalahan tersebut akan tetapi tidak mendapat hasil yang baik ;

14. Bahwa Tergugat I mengatakan sebelumnya akan memfasilitasi pembeli tanah dan bangunan Ruko tersebut agar urusan lebih lancar, akan tetapi faktanya Tergugat I menyerobot pembeli Penggugat untuk keuntungan diri sendiri secara langsung yang memutuskan harga tanpa diberitahukan Penggugat secara sembunyi- sembunyi dan rahasia sehingga terjadi lelang dibawah harga pasar tanpa sepengetahuan Penggugat;
15. Bahwa Penggugat tidak dapat menerima perlakuan Tergugat I yang sangat merugikan Penggugat dalam proses pelaksanaan Lelang maupun sampai dengan adanya Pemenang lelang, karena beberapa kejanggalan yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai berikut :
  - Bahwa Penggugat tidak pernah menerima Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II yang merupakan syarat untuk melaksanakan lelang;
  - Tidak adanya Pemberitahuan lelang yang disampaikan kepada Pihak Tergugat I kepada Penggugat, padahal penggugat telah memiliki calon pembeli atas agunan/Jaminan;
  - Total kewajiban Penggugat sebesar Rp. 1.125.000.000,- versi dari Tergugat I dan versi hitungan Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,-
  - Harga lelang yang terekspose ke masyarakat umum sebesar Rp. 1.020.000.000,- sehingga sangat tidak layak dan diluar kepatutan dengan pasar yang wajar ;
  - Menunjuk sms dari salah satu staff bank BRI kepada kami pada tanggal 08/11/2018 jam 15.15 wita bahwa setelah dilakukan kalkulasi perhitungan biaya lelang dan biaya fasilitas kredit totalnya mencapai Rp. 1.600.000.000,- s/d Rp. 1.700.000.000,- dengan angka tersebut menjadi harga lelang factual ;
  - Angka factual / nominal tunggakan (versi BRI Rp. 1.125.000.000,- Harga factual lelang sebesar Rp. 1.600.000.000 / Rp. 1.700.000.000,- (SMS) dari salah satu staff Bank BRI ), artinya " harga jual lelang melebihi dari Total tunggakan kami" .
16. Bahwa Penggugat dari awal tidak pernah mengetahui secara tertulis harga Pra dan Pasca pelaksanaan lelang dari Pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehingga perbuatan secara rahasia dan sembunyi-bunyi tidak ada itikat baik dengan tidak ditunjukkannya secara riil data yang akurat



kepada Penggugat oleh Para Tergugat maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya.

17. Bahwa tiba-tiba pada bulan September Penggugat menerima/mendapatkan dokumen laporan penilaian asset yang berdasarkan SPK Nomor : B.355/KC-X/ADK/01/2018 yang dibuat oleh Tergugat IV dengan hasil laporannya bahwa harga atas tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di A.W. Syahrani, RT.026 Kelurahan Sempaja Selatan Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda Kalimantan Timur, seluas 147 M2 sebagaimana yang dibuktikan dengan surat Sertipikat Hak Milik Nomor 1259 sebesar Rp 859.000.000;
18. Bahwa sekian lama Penggugat tidak mengetahui harga lelang yang secara pasti sehingga Penggugat merasa sangat kecewa karena nasabah yang beritikad baik pasti dilindungi hukum dan merupakan pelanggaran hukum bagi para Tergugat yang tidak beritikad baik yang dengan sengaja berkerja sama dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang merupakan perbuatan melanggar hukum, sehingga mengakibatkan kerugian yang sangat besar baik materiil, moril dan fisik Penggugat yang menderita kerugian sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
19. Bahwa dengan tidak diberikannya seluruh salinan Perjanjian Kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat menyebabkan Penggugat tidak mengetahui hak dan kewajiban Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian dan atas perbuatan Tergugat I tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
20. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
21. Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang melaksanakan lelang adalah tindakan sewenang – wenang yang melanggar hukum yang dengan sengaja mendapat keuntungan tanpa memperhatikan hak - hak Penggugat dengan harga objek yang dilelang harganya sangat rendah dibawah harga pasaran di masyarakat sehingga Penggugat menderita Kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu) Milyar Rupiah ;
22. Bahwa dalam menghadapi persoalan ini Penggugat sudah pernah menyampaikan permasalahan ini kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III namun Tergugat justru tidak dapat memberikan solusi yang menurut Penggugat baik dan patut untuk menyelesaikan permasalahan ini





dengan baik, justru sekarang Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia merasa sangat tidak tenang dan resah bahwa tanah berikut bangunan Ruko di atasnya dengan bukti kepemilikan berupa SHM nomor 1259 atas nama Penggugat yang selama ini Penggugat kuasai dan diami sekarang sudah dilelang oleh Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III mengingat Penggugat tidak mendapat tanggapan yang baik, maka didasarkan atas prinsip-prinsip hukum Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Samarinda untuk membuktikan haknya secara hukum dengan benar;

23. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang kemungkinan akan terjadi nanti yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan eksekusi secara paksa tanpa memperhatikan hak-hak Penggugat atas tanah dan bangunan Penggugat, sehingga mengakibatkan kerugian yang sangat besar baik materiil, moril dan fisik Penggugat, maka Penggugat patut kiranya memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Samarinda cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan **provisi** dengan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menghentikan segala perbuatan hukum atas tanah dan bangunan yang disengketakan sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;

24. Bahwa oleh karena Penggugat juga akan menunjukkan bukti-bukti yang kuat dan othentik serta saksi-saksi yang tak terbantahkan oleh Tergugat, Tergugat II dan Tergugat III, maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka patut kiranya apabila Penggugat memohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding maupun kasasi ( *Uit Voorbaar Bij Vooraad* );

25. Bahwa oleh karena Penggugat dalam perkara ini adalah pihak yang benar maka Para Tergugat patut dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal – hal sebagaimana telah PENGGUGAT uraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Samarinda cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda eksekusi pengosongan tanah berikut bangunan di atasnya dan atau untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan pada obyek sengketa sampai ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ( Inkrahct ) .

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya ;
3. Menyatakan tanah berikut bangunan diatasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 1259 Kelurahan Sempaja Utara tanggal 27 agustus 1996 Surat Ukur Nomor : 159/2009 Luasnya 147 M2 atas nama Ruzen Hermanto adalah sah milik Penggugat ;
4. Menyatakan Lelang atas tanah dan bangunan Penggugat sesuai Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda Nomor : 422/61/2018, tanggal 30 agustus 2018.- adalah tidak sah dan harus dibatalkan ;
5. Menyatakan balik nama yang dilakukan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat III adalah tidak sah ;
6. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah dan berharga ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi ( Uit Voorbaar Bij Voorraad ) ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi atas biaya - biaya yang dikeluarkan dalam perkara ini baik materiil, moril dan fisik Penggugat baik secara materiil dan immaterial kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 300.000,000,- (tiga ratus juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas kerugian tanah berikut bangunan yang dilelang dengan harga rendah secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,000,- (satu milyar rupiah) secara seketika dan sekaligus ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak 8 (hari) hari setelah adanya teguran atau Aanmaning untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sampai Para Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini ;

Halaman 10 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan putusan ini :
12. Menghukum Para Tergugat (Tergugat, Tergugat II, Tergugat III) untuk membayar semua biaya – biaya yang timbul akibat perkara ini;

## ATAU

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Samarinda cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar ( ex Aquo et bono );

Mengutip jawabandari Terbanding Isemula Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, tertanggal 22 Mei 2019 sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI:

#### EKSEPSI I :

#### **GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (*OBSCUR LIBEL*)**

1. Bahwa Setelah Tergugat I pelajari gugatan Penggugat dengan seksama dan mendalam, ternyata **causa prima** dari gugatan Penggugat adalah perihal keberatan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah bangunan yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No 1259 atas nama **RUZEN HERMANTO**
2. Bahwa Dalam tuntutan provisinya Penggugat memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk menunda, menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang oleh Penggugat dianggap sebagai tindakan yang melanggar hukum (terkait obyek sengketa berupa tanah dan bangunan dengan SHM No 1259. Atau agunan kredit Penggugat terhadap Tergugat I).

Yang membingungkan bagi Tergugat I adalah, bagaimana Tergugat I dapat menghindarkan diri dari upaya-upaya yang dimaksud oleh Penggugat tersebut, bila saat ini Tergugat I tidak lagi memiliki kewenangan atas agunan kredit yang dimaksud Penggugat dalam gugatan a quo (sejak agunan kredit tersebut laku lelang dengan pembeli Tergugat III dibuktikan dengan terbitnya Risalah Lelang Nomor 422/61/2018 tanggal 30 Agustus 2018)? Lagipula, dasar pelaksanaan lelang atas agunan kredit Penggugat tersebut adalah tindakan wanprestasi Penggugat sendiri atas perjanjian kredit Penggugat dan Tergugat I yang dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 7 Tanggal 04 Maret 2011 dan addendum-addendum turunannya. Bilamana Penggugat bersedia menghindarkan diri dari perbuatan wanprestasi tersebut, maka upaya pelelangan agunan berdasarkan Hak Tanggungan yang dimiliki Tergugat I juga tidak akan

Halaman 11 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR



terlaksana. Pertanyaannya di sini adalah, siapa pihak yang terlebih dahulu tidak menghindarkan diri dari perbuatan wanprestasi? Mengapa kemudian saat ini justru Penggugat yang 'menghimbau' Para Tergugat untuk tidak mengambil tindakan atas kelalaian Penggugat sendiri yang wanprestasi akan perjanjian kredit yang telah ia sepakati bersama Tergugat I?

3. Bahwa Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka terdapat kerancuan dalam gugatan Penggugat yang demikian. Dengan adanya kerancuan tersebut jelas mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas (*obscuri libelli*);
4. Bahwa Berdasarkan putusan MA No. 492K/Sip/1970, bahwa gugatan yang tidak sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak Gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### **EKSEPSI II**

#### **PENGADILAN NEGERI SAMARINDA TIDAK MEMILIKI KAPASITAS UNTUK MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA A QUO**

1. Bahwa Dalam petitum gugatan penggugat point 4 "menyatakan bahwa lelang atas tanah dan bangunan Penggugat sesuai Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda Nomor : 422/61/2018, tanggal 30 Agustus adalah tidak sah dan harus dibatalkan
2. Bahwa terkait permintaan Penggugat yang demikian seharusnya di ajukan kepada pihak Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) bukan Pengadilan Negeri Samarinda;
3. Bahwa dengan demikian mengingat tidak adanya kapasitas Pengadilan Negeri Samarinda untuk mengabulkan gugatan penggugat yang demikian, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda menolak gugatan penggugat demikian;

#### **EKSEPSI III**

**GUGATAN EROR IN PERSONA, KARENA SALAH ALAMAT (GEMISAANHOBDA NIGHEID) DAN KURANG PIHAK (PLURIUM UTTS CONSORTIUM)**



1. Bahwa Penggugat dalam positanya point 20, merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat I karena Tergugat I tidak memberikan salinan Perjanjian Kredit kepada Penggugat selaku debitur.
2. Bahwa Penggugat merupakan debitur dari Tergugat I yang telah menikmati fasilitas kredit berdasarkan perjanjian kredit sebagai berikut:
  - 1) Perjanjian Kredit Nomor 7 tanggal 04 Maret 2011 yang dibuat oleh Notaris Soetanto Ambar Riatmadji, SH
  - 2) Addendum Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh Notaris Soetanto Ambar Riatmadji, SH
  - 3) Perjanjian Kredit Nomor 32 tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat oleh Notaris Soetanto Ambar Riatmadji, SH
  - 4) Addendum Perjanjian Kredit Nomor 172 tanggal 31 Desember yang dibuat oleh Notaris Wasi'ah, SH, Sp.N
  - 5) Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit Nomor 167 tanggal 29 September 2014 yang dibuat oleh Notaris Wasi'ah, SH, Sp.N
3. Bahwa **Seluruh perjanjian kredit beserta addendumnnya antara** Penggugat dan Tergugat I merupakan akta notariil yang dibuat dihadapan pejabat Notaris Rosaena Widyanti, SH. M.Kn. dan Notaris Wasi'ah, SH, Sp.N
4. Bahwa Berdasarkan ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris) menyebutkan bahwa notaris wajib merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain, selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau **yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta**, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan ketentuan tersebut, **seluruh perjanjian kredit beserta addendumnva yang dibuat antara Penggugat selaku debitur dan Tergugat I selaku kreditur secara notariil di hadapan notaris Rosaena Widvanti, SH. M.Kn dan notaris Wasi'ah. SH, Sp.N merupakan rahasia jabatan notaris, dalam hal penggugat sebagai para Pihak dalam**





perjanjian tersebut bermaksud meminta salinan atau kutipan perjanjian tersebut, maka pihak yang paling berwenang membuat dan mengeluarkan salinan perjanjian kredit tersebut adalah notaris Rosaena Widyanti, SH. M.Kn dan notaris Wasi'ah, SH. Sp.N

5. Bahwa dengan menarik Tergugat I sebagai pihak yang dianggap melakukan perbuatan melanggar hukum karena tidak memberikan salinan perjanjian kredit kepada Penggugat adalah gugatan yang salah alamat (*gemis aanhoeda nigheid*), karena pihak yang berwenang melakukan hal tersebut adalah notaris Rosaena Widyanti, SH. M.Kn. dan notaris Wasi'ah, SH, Sp.N Dengan demikian, Penggugat seharusnya menarik notaris Rosaena Widyanti, SH. M.Kn dan notaris Wasi'ah, SH, Sp.N sebagai pihak tergugat dalam gugatannya sehingga gugatan penggugat kurang pihak (*plurium titis consortium*).

Berdasarkan hal tersebut terhadap gugatan yang *Error in Persona*, karena salah alamat (*gemis aanhoeda nigheid*) dan kurang pihak (*plurium litis consortium*) mohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Samarinda untuk menolak atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut;
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan jawaban Pokok Perkara ini;
3. Bahwa Tegugat I menolak semua dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
4. Bahwa ntuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, akan Tergugat I jelaskan fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti, bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum perdata, yaitu hubungan hukum hutang piutang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 7 Tanggal 04 Maret 2011, Addendum Perjanjian Kredit No. 31 Tanggal 28 Desember 2012, Perjanjian Kredit No. 32 Tanggal 27 Desember 2012, Addendum Perjanjian Kredit No. 172 Tanggal 31 Desember, dan Addendum Restrukturisasi Perjanjian Kredit No. 167 tanggal 29 September 2014;
5. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 7 Tanggal 04 Maret 2011 tersebut, Penggugat sepakat menerima fasilitas kredit dari instansi Tergugat I berupa Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta



rupiah) dan wajib dilunasi dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian kredit.

6. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No 7 Tanggal 04 Maret 2011 tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat I setuju dan sepakat mengadakan perubahan (addendum-addendum) perjanjian kredit yang mana semula Penggugat menerima Fasilitas Kredit berupa Kredit modal kerja (KMK) sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), jangka waktu 24 bulan, jatuh tempo pada Tanggal 04 Maret 2013, kemudian dilakukan beberapa kali penambahan plafond kredit (suplesi) dan perubahan-perubahan lainnya berdasarkan addendum- addendum pengikutnya antara lain;

1. Addendum perjanjian Kredit (suplesi) perpanjangan jangka waktu kredit dan tambahan Kredit Modal Kerja (KMK) sesuai Surat Penawaran Putusan kredit (SPPK) NO.B.156/KCP-X/ADK/12/2012 menjadi sebesar Rp 750.000.000 (Tujuh ratus juta rupiah) dan penambahan agunan yang sebelumnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No.5175 AN.Ruzen Hermanto dan ditambahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1259 An.Ruzen Hermanto, dengan jangka waktu 12 bulan, jatuh tempo 28 Desember 2013 dibuktikan dengan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 28 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Soetanto Ambar Riatmadji, SH di Samarinda;
2. Point 1 diatas sesuai Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor. B.155/KCP-X/ADK/12/2012 adanya penambahan fasilitas pinjaman Kredit Investasi Refinancing sebesar Rp 750.000.000 (Tujuh ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 60 bulan, jatuh tempo 28 Desember 2017, dibuktikan dengan Perjanjian Kredit No.32 tanggal 28 Desember 2012, dibuat di hadapan Notaris Soetanto Ambar Riatmadji, SH di Samarinda;
3. Addendum poin 2 di atas terdapat perubahan- perubahan kembali terhadap pasal 1,4.5.6 dan 7 dari akta Persetujuan Membuka Kredit di atas,dibuktikan dengan Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 172 tanggal 31 Desember 2013 dibuat di hadapan Notaris Wasi'ah, SH, Sp.N, Notaris di Samarinda;
4. Addendum poin 3 di atas terdapat perubahan kembali dengan bentuk perpanjangan jangka waktu Kredit Modal Kerja dan Krdit Investasi sesuai Surat Putusan Kredit Nomor: B.36-KW-X/ADK/08/2014 tanggal 28 Agustus 2014 sehingga fasilitas kredit sebesar Rp 1.287.500.000 (satu miliar dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dengan masing terbagi untuk Fasilitas Kredit Modal Keija (KMK) sebesar Rp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

750.000.000 jangka waktu 16 bulan, jatuh tempo tanggal 29 September 2016 dan Fasilitas Kredit investasi selama 40 bulan, jatuh tempo tanggal 29 Desember 2017, dibuat dihadapan Notaris Wasi'ah, SH, Sp.N, Notaris di Samarinda;

5. Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I, Penggugat menyerahkan agunan tambahan berupa tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1259 a/n Ruzen Hermanto dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5175 a/n Ruzen Hermanto
6. Bahwa Untuk menjamin penyelesaian kredit yang diberikan Tergugat I, atas agunan tambahan yang diserahkan diikat dengan Hak Tanggungan (HT) sebesar Rp. 684.000.000,- (Enam ratus delapan puluh empat juta rupiah) berdasarkan **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1045/2011 peringkat I**, dan Hak Tanggungan (HT) sebesar Rp. 331.000.000 (Tiga ratus tiga puluh satu juta rupiah) berdasarkan **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 313/2013 peringkat II**;
7. Bahwa Dengan adanya perbuatan wanprestasi Penggugat yang tidak melakukan pembayaran, angsuran kredit sebagaimana mestinya yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit beserta addendum-addendumnya yang telah disepakati bersama oleh Tergugat I selaku Kreditur, hingga kemudian Penggugat diklasifikasikan sebagai Debitur macet yang merugikan Tergugat 1 selaku Kreditur dari sisi materiil, maka Tergugat I yang juga berkedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UU Hak Tanggungan), memiliki hak sepenuhnya untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan yang membebani agunan kredit Penggugat selaku Debitur wanprestasi tersebut.
8. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka Penggugat seharusnya sadar dan paham bahwa obyek sengketa telah dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang Penggugat yang sewaktu-waktu dapat dilelang apabila Penggugat wanprestasi. Adapun tindakan Penggugat yang seolah-olah menentang hak preferen Tergugat I dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, telah pula menentangi ketentuan perundang-undangan, khususnya isi Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
9. Pada prinsipnya Tergugat I telah memberikan banyak kesempatan, kemudahan, dan kelonggaran bagi Penggugat yang mulai bermasalah dalam hal finansial yang menyebabkan terganggunya kemampuan

Halaman 16 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR



Penggugat dalam memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat I. Penggugat selaku Debitur telah diberikan pemberlakuan restrukturisasi kredit, dengan ditandatanganinya perjanjian restrukturisasi kredit Nomor 167 tanggal 29 September 2014. Namun upaya pemberlakuan restrukturisasi tersebut tetap disimpangi oleh Penggugat, dengan melakukan perubahan terkait penjadwalan penurunan pokok. Namun demikian, Penggugat lagi-lagi wanprestasi alias tidak dapat melaksanakan pembayaran sesuai dengan penjadwalan penurunan pokok tersebut.

Adapun tunggakan hutang posisi terakhir (pasca gagalnya upaya pemberlakuan Restrukturisasi) sesuai Perincian Hutang/Jumlah Kewajiban Debitur Yang Harus Dipenuhi an. Ruzen Hermanto per tanggal 07 Maret 2018 sebagai berikut:

- Tunggakan Pokok.....Rp.	1.147.280.177,-
- Tunggakan Bunga Berjalan.....Rp	101.112.471,-
- Denda/Penalty.....Rp	22.510.892,-
- TOTAL KEWAJIBAN.....	Rp 1.270.903.540,-

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, semua **perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya**. Oleh karena itu, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;
11. Bahwa Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji/wanprestasi, 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;
12. Bahwa Berkenaan dengan wanprestasi Penggugat tersebut di atas, yang sudah berulang-ulang kafi dilakukan oleh Penggugat bahkan pasca diberlakukannya upaya restrukturisasi kredit, Tergugat I tidak serta merta melaksanakan hak Tergugat untuk menjual atau melelang agunan kredit Penggugat tersebut;



**Dalam hal ini Tergugat I** masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan Tergugat yaitu sebagai berikut:

- Surat NO.1238/KC-X/ADK/03/2016 Tanggal 28 Maret 2016, perihal **Peringatan Pertama;**
- Surat NO.1239/KC-X/ADK/03/2016 Tanggal 31 Maret 2016, perihal Peringatan Kedua;
- Surat No. B. 1006/KC-X/ADK/03/2018 Tanggal 21 Maret 2018, perihal **Peringatan Terakhir;**

Dengan demikian, terbukti jika tuduhan Penggugat yang disampaikan kepada Tergugat I seperti halnya yang tertuang pada posita gugatan angka 7 (enam belas) dan 16 (enam belas) adalah tuduhan yang tanpa dasar dan mengada-ada. Pun demikian dengan bukti publikasi melalui media massa dan selebaran tempel terkait pelaksanaan pergelaran lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa perkara a quo, akan Tergugat I buktikan pada saat acara pembuktian di hadapan Yang Mulia Majelis Hakim

13. Bahwa meskipun Penggugat telah diberi kesempatan untuk menyelesaikan tunggakan hutangnya kepada Tergugat, namun Penggugat tetap tidak memiliki itikad baik menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I;
14. Bahwa berdasarkan Surat penilaian agunan dari Appraisal KJPP Satria Iskandar Setiawan dan Rekan Nomor :R-PPC/SISCO-SMRD/SMRD/TS/070218.03Perihal Laporan Penilaian Aset tanggal 7 Februari 2018, menyebutkan bahwa atas agunan tersebut mempunyai Nilai Pasar sebesar Rp.859.000.000 (Delapan ratus lima puluh sembilan juta rupiah) Sehingga dengan demikian tidak tepat jika Penggugat menyatakan keberatannya atas penentuan harga lelang kepada pihak Tergugat I;
15. Dengan fakta di atas membuktikan bahwa tidak benar apa yang Penggugat dalilkan gugatannya yang mengatakan bahwa penentuan harga limit lelang tidak menggunakan Appraisal independen.
16. Bahwa mengingat dana yang dipergunakan oleh Penggugat merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut





pelunasan hutang tersebut dari lelang eksekusi hak tanggungan terhadap agunan kredit;

17. Bahwa dalil Penggugat Posita butir 20 adalah sangat tidak berdasar hanya mengada-ngada Karena Berdasarkan ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris) menyebutkan bahwa *notaris wajib merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain*, selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan ketentuan tersebut, seluruh perjanjian kredit beserta addendumnya yang dibuat antara Penggugat selaku debitur dan Tergugat I selaku kreditur secara notariil di hadapan notaris Rosaena Widvanti. SH. M.Kn dan notaris Wasi'ah. SH. Sp.N merupakan rahasia jabatan notaris, dalam hal penggugat sebagai para pihak dalam perjanjian tersebut bermaksud meminta salinan atau kutipan perjanjian tersebut, maka pihak yang paling berwenang membuat dan mengeluarkan salinan perjanjian kredit tersebut adalah notaris Rosaena Widvanti, SH. M.Kn dan notaris Was'ah. SH, Sp.N.

18. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat I memiliki hak preferen untuk melakukan lelang atas obyek sengketa (mengingat hal tersebut juga telah dijamin dalam Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Justru tindakan Penggugat yang berkeberatan dengan pelaksanaan hak preferen dari Tergugat I tersebut yang sejatinya telah menentangi peraturan perundang-undangan yang berlaku;
19. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan kembali pelaksanaan lelang yang dilakukan berdasarkan peraturan perundang undangan dan tindak lanjut atas perbuatan Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat I (pembayaran angsuran kredit sesuai dengan jadwal dan jumlah yang telah ditetapkan) yang mana telah disepakati



sebagaimana yang tercantum dalam **Vide Akta Perjanjian Kredit No. 7 Tanggal 4 Maret 2011** serta perubahan- perubahannya **Akta Perjanjian** Kredit, sehingga dalam *posita* Penggugat butir 19, butir 21 dan butir 22 tentu sangat jelas tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada dan **tidak didasari bukti yang memperkuat posita Penggugat tersebut.**

Pertanyaan yang muncul di benak Tergugat I kemudian adalah, dapatkah Penggugat menyampaikan secara lebih jelas terkait tuduhan perbuatan melawan hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat I, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP? Bukankah perbuatan Penggugat yang sejatinya telah melanggar perjanjian kredit yang telah disepakati dengan Tergugat I selaku Kreditur, sehingga merugikan pihak Tergugat I dan sudah sepatutnya Tergugat I memperoleh ganti kerugian dari pihak Penggugat selaku pihak yang ingkar janji? Dari *posita* Gugatan Penggugat tersebut terbukti jika Penggugat berupaya memutarbalikkan fakta dan mencoba mengaburkan fakta hukum di hadapan Yang Mulia Majelis Hakim;

20. Dalam rangka melaksanakan hak Tergugat I tersebut, setelah Tergugat I berupaya mengirimkan surat-surat peringatan kepada Penggugat (sesuai isi jawaban gugatan di atas poin 14), Tergugat I masih **beritikad baik** dengan menyampaikan pemberitahuan kepada Penggugat sebagai debitur, sesuai **Surat Pemberitahuan Lelang Pertama No. B.1245/KC-X/ADK/03/2018 Tanggal 29 Maret 2018** dan **Pemberitahuan Lelang Kedua No. B.2527/KC-X/ADK/07/2018 Tanggal 27 Juli 2018**. Namun lagi-lagi Penggugat tidak mengindahkan itikad baik Tergugat I dengan mengabaikan surat pemberitahuan lelang tersebut;

21. Bahwa dari rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, telah jelas dan tegas menunjukkan jika Tergugat I melakukan segala tindakannya sebagai kreditur sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik. Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

Dengan demikian *petitum* gugatan Penggugat dalam pokok perkara butir 2 tidak layak untuk dikabulkan;

22. Bahwa alasan-alasan sebagaimana diutarakan Penggugat hanyalah upaya mencari pembenaran dengan memberikan fakta-fakta yang menyesatkan (*misleading*);



23. Bahwa bukankah penagihan dan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan konsekuensi yuridis yang harus dilakukan pada saat Pengugat (debitur) wanprestasi.

24. **Mengacu pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata telah diatur** bahwa "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Unsur-unsur yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum adalah:

- a. Adanya tindakan melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan pada pihak yang melakukan;
- c. Dan ada kerugian yang diderita.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat tidak dapat menyampaikan fakta-fakta dengan dilandasi dengan ketentuan yang menjelaskan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, justru **Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi terhadap perjanjian kredit dengan Tergugat;**

25. Bahwa berdasarkan Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II edisi 2007, MARI 2008. Majelis Hakim Wajib mempertimbangkan gugatan provisi penggugat dengan seksama.

Apakah memang perlu dilakukan Suatu tindakan yang mendesak guna melindungi Hak penggugat, yang berpotensi membawa kerugian yang lebih besar.

26. Bahwa terkait Petitum gugatan Penggugat poin 4 yang memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dapat menyatakan lelang yang diperantarai Tergugat II pada tanggal 30 Agustus 2018 adalah tidak sah dan harus dibatalkan, merupakan permintaan yang seolah meremehkan kredibilitas Yang Mulia Majelis Hakim dalam memandang dan menilai jalannya penerapan hukum di lapangan. Bagaimana mungkin pelaksanaan lelang yang telah dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan, di mana semua syarat formil dan materiil telah dipenuhi baik oleh Tergugat I selaku pemohon lelang maupun oleh Tergugat II selaku pelaksana lelang, sehingga diperoleh pemenang lelang (Tergugat III) yang semua pelaksanaannya telah disahkan dalam suatu bentuk Risalah Lelang No. 422/61/2018 tanggal 30 Agustus 2018, dan begitu mudahnya Penggugat meminta Majelis Hakim untuk membatalkannya? Oleh sebab itu harap



Yang Mulia Majelis Hakim melihat adanya itikad buruk Penggugat di balik permintaan/petitum Penggugat yang demikian;

27. Berdasarkan pasal 1365 BW "barangsiapa yang mempunyai suatu hak atau mendalilkan sesuatu untuk meneguhkan haknya, haruslah membuktikan dalilnya tersebut atau biasa dikenal dengan Actori Incumbit Probitio.
28. Bahwa beban pembuktian dalam hukum acara sudah sepantasnya mengacu pada beban pembuktian yang adil, sudah sepantasnya mengenai beban pembuktian masing - masing para pihak mempunyai beban pembuktian yang sama, oleh karena itu apa yang didalilkan Penggugat dalam Petitum nya nomor 6 sangat jelas tidak mendukung proses keadilan.
29. Bahwa mengingat gugatan Penggugat tidak berdasar sama sekali dan sebaliknya sebagaimana jawaban Tergugat I tersebut di atas bahwa terbukti tindakan Tergugat I telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka **petitum** gugatan Penggugat dalam pokok perkara selebihnya yaitu **petitum butir 12 mengenai beban biaya perkara kepada Tergugat, juga tidak layak untuk dipertimbangkan dan karenanya sudah seharusnya tidak dikabulkan;**
30. Tergugat I selaku kreditur yang beritikad baik dan telah melaksanakan kewenangannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Dengan kata lain seluruh **posita** dan **petitum** gugatan Penggugat tidak layak untuk dipertimbangkan dan sudah seharusnya tidak dapat dikabulkan.

Maka : Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;

Mengutip Jawaban dari Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, tertanggal 16 Mei 2019 sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dajil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa objek sengketa dalam perkara a *quo* adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1259 Kelurahan Sempaja Utara luas 147 m<sup>2</sup> atas nama



Penggugat.

3. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa dalam perkara *a quo*, dilakukan berdasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 27/2016).
4. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan adalah terkait pelelangan terhadap objek sengketa, yang menurut Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

#### **DALAM PROVISI**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 24 halaman 6 yang menyatakan agar Tergugat II menunda eksekusi pengosongan tanah dan menghentikan segala perbuatan hukum atas tanah dan bangunan yang disengketakan sampai ada putusan berkekuatan hukum tetap.
2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah selesai dan Tergugat II telah melaporkan hasil lelang dimaksud kepada Tergugat I selaku Penjual.
3. Bahwa dengan telah selesainya lelang dan dilaporkannya hasil lelang kepada Tergugat I selaku Penjual maka Tergugat II sudah tidak memiliki kewenangan lagi terhadap objek sengketa.
4. Bahwa Tergugat II juga tidak memiliki kewenangan terkait dengan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa. Dengan demikian,; dalil Penggugat tersebut tidak tepat apabila ditujukan kepada Tergugat II dan sudah sepatutnya ditolak

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **Eksepsi Obscuur Libel**

1. Bahwa mengingat objek sengketa merupakan satu bidang tanah dan/atau bangunan, maka Penggugat seharusnya menyebutkan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian, karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa baik dalam posita maupun petitumnya, maka objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149K/Sip/1975 tanggal 17 April yang berbunyi "*karena suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima.*"





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa selanjutnya, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 secara jelas juga menyatakan sebagai berikut:  
"Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima."
3. Bahwa selain itu, setelah Tergugat II cermati, Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya juga tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan yang telah dilakukan Tergugat II yang menurut Penggugat merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan.
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Tergugat II.
5. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/SIP/1970 tanggal 6 Desember 1970, dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan :  
Sub b : segala perbuatan Tergugat terhadap Para Penggugat harus dinyatakan tidak sah (*onrechmatige*), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan yang mana yang *onrechmatige* itu;  
Sub c : karena tuntutan-tuntutan sub b tersebut tidak jelas, maka dengan sendirinya tuntutan juga tidak dapat diterima;  
Sub d : karena tuntutan ini tergantung pada dikabulkannya tuntutan pokok, maka tuntutan ini juga harus tidak dapat diterima.
6. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memohon agar pelaksanaan lelang oleh Tergugat II dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) namun dalam positanya tidak ditemukan satupun dalil yang secara jelas menguraikan perbuatan mana yang dianggap sebagai PMH dan tidak pula menjelaskan secara tegas ketentuan hukum mana yang dilanggar atau kewajiban apa yang tidak dipenuhi oleh Tergugat II.
7. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008 : halaman 66) menyatakan:  
petitum gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh saling berteutangan atau kontroversi diantaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (*obscure libel*) oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.
8. Bahwa berdasarkan itu, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*)

Halaman 24 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR



verklaard).

**B. Eksepsi Tergugat II Dikeluarkan Sebagai Pihak**

1. Bahwa kedudukan Tergugat II dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara a quo pada dasarnya bertindak sebagai Pejabat Lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat (PT Bank Rakyat Indonesia cabang Samarinda I/Penjual).
2. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual/Pemohon Lelang adalah menyampaikan Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa Penjual akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan dari pihak lain.
3. Bahwa Tergugat I selaku Penjual telah menyampaikan Surat Pernyataan Nomor B.2395/KC-X/ADK/07/2018 tanggal 18 Juli 2018 yang menyatakan akan bertanggung jawab apabila terjadi tuntutan pidana maupun gugatan perdata yang diajukan oleh pihak manapun sebagai akibat pelaksanaan lelang atas objek sengketa.
4. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK 27/2016 yang dengan jelas mengatur hal-hal sebagai berikut;
  - (2) "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"
  - (3) "Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)"
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengeluarkan Tergugat II dari perkara a quo dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

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

**A. Lelang Terhadap Obiek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku Sehingga Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat.**

1. Bahwa Tergugat II tegaskan bahwa lelang terhadap objek sengketa

Halaman 25 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR



telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

2. Bahwa kapasitas Tergugat II yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat II selaku instansi yang melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan.
3. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dalam PMK 27/2016 yaitu:
  - a. Adanya permohonan lelang dari Tergugat I selaku Penjual;
  - b. Permohonan lelang sebagaimana yang dimaksud juga telah disertai dengan:
    - (1) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
    - (2) Bukti pengumuman lelang;
    - (3) Bukti surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur (dalam hal ini Penggugat);
    - (4) Surat peringatan dan rincian utang atau jumlah kewajiban Debitur (dalam hal ini Penggugat);
    - (5) Surat pernyataan Tergugat I selaku penjual. ;
  - c. Penetapan jadwal lelang oleh Tergugat II setelah penjualan (dalam hal ini Tergugat I) memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
4. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Debitur *in casu* Penggugat terhadap Tergugat I selaku penjual dalam hal pemenuhan kewajiban utang Debitur *in casu* Penggugat sebagaimana tertuang dalam:
  - a. Perjanjian Kredit Nomor 7 tanggal 4 Maret 2011.
  - b. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang berkepal **"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"** Nomor 1045/2011 tanggal 4 April 2011 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 228/2011 tanggal 15 Maret 2011.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT): "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*" maka selanjutnya Tergugat I mengajukan



*permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT kepada Tergugat II.*

6. Bahwa dalam Pasal 6 UUHT dengan tegas juga dinyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa *fiat executie* Pengadilan. Oleh karenanya, jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan.
7. Bahwa dalam Pasal 6 UUHT tersebut jelas diatur bagaimana penjualan barang jaminan dalam hal debitur wanprestasi terhadap utangnya. Unsur-unsur yang terjalin menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT, adalah:
  - a. Debitur Cidera Janji;
  - b. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
  - c. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
  - d. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
  - e. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
  - f. Hak Kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.
8. Bahwa hal tersebut juga dikuatkan dengan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT menyatakan bahwa apabila Debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana di atur dalam Pasal 6 UUHT.
9. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 30 Agustus 2018 merupakan lelang berdasarkan permintaan PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Samarinda I melalui suratnya Nomor B.2392/KC-X/ADK/07/2018 tanggal 18 Juli 2018 perihal Permohonan Lelang Ulang Agunan.
10. Bahwa dari dokumen yang disampaikan oleh Tergugat I sebagai persyaratan lelang diketahui bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan kepada Debitur (Penggugat) untuk menyelesaikan kewajibannya dengan Surat Nomor B.806a/KC-X/ADK/03/2018 tanggal 1 Maret 2018 sebagai Surat Peringatan Pertama, Surat Nomor B.937a/KC-X/ADK/03/2018 tanggal 13 Maret 2018 sebagai Surat Peringatan Kedua, Surat Nomor B.1006/KC-X/ADK/03/2018 tanggal 21 Maret 2018 sebagai Surat Peringatan Ketiga.
11. Bahwa karena dokumen yang diserahkan oleh Kreditur/Pemohon lelang telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah

*Halaman 27 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR*



memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 13 PMK Lelang dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”, maka Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Lelang yaitu Surat Nomor S-632/WKN.13/KNL.02/2018 tanggal 27 Juli 2018.

12. Bahwa berdasarkan Surat penetapan lelang atas objek *a quo*, selanjutnya **Tergugat I selaku penjual mengumumkan rencana pelaksanaan lelang melalui** Selebaran pada tanggal 1 Agustus 2018 sebagai pengumuman pertama dan melalui surat kabar harian “Koran Kaltim” pada tanggal 16 Agustus 2018 sebagai pengumuman kedua. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 51 PMK 27/2016.

13. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat I juga telah menyampaikan surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur dengan Surat Nomor B.806a/KC-X/ADK/03/2018 tanggal 1 Maret 2018.

14. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 30 Agustus 2018 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang.

15. Bahwa dengan demikian lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah sah dan benar karena memenuhi prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. PMK 27/2016 jo. UUHT.

**B.** Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 17 halaman 5 yang menyatakan pelaksanaan lelang secara rahasia dan sembunyi-sembunyi dan tidak ditunjukkan secara riil data yang akurat kepada Penggugat oleh Para Tergugat yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

1. Bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat II telah diumumkan melalui Selebaran pada tanggal 1 Agustus 2018 dan melalui surat kabar harian “Koran Kaltim” pada tanggal 16 Agustus 2018.

2. Bahwa hal tersebut telah menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang tidak dilakukan secara rahasia dan sembunyi-sembunyi.





3. Bahwa Tergugat I selaku Penjual juga telah menyampaikan surat pemberitahuan kepada Debitur melalui surat Nomor Nomor B.806a/KC-X/ADK/03/2018 tanggal 1 Maret 2018.
4. Bahwa dalam ketentuan lelang tidak ada ketentuan yang mewajibkan Tergugat II untuk menyampaikan data kepada Penggugat dikarenakan Tergugat II hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang dilakukan secara rahasia dan sembunyi-sembunyi adalah dalil yang sama sekali tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak.

**C. Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 21 halaman 6 yang memvatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.**

1. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. PMK 27/2016 jo. UUHT.
2. Bahwa penjelasan mengenai dasar pelaksanaan lelang *a quo* telah Tergugat II sampaikan pada halaman 4 dan 5 di atas, sehingga pelaksanaan lelang sah karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa dalam dalilnya Penggugat tidak dapat menjelaskan tindakan Tergugat II yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian dalil Penggugat tidak perlu dipertimbangkan dan patut ditolak.

**D. Tergugat II menolak Petitum Penggugat Pada Angka 2 Yang Menyatakan**

Tergugat II Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

1. Bahwa untuk menentukan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang ada dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, haruslah memenuhi salah satu kriteria di bawah ini, yaitu:
  - bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - melanggar hak subyektif orang lain;
  - melanggar kaidah tata susila;
  - bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama



warga masyarakat terhadap harta benda orang lain.

2. Bahwa selanjutnya mengutip pendapat R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*", yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. *Perbuatan yang melawan hukum (onrechtmatige daad)*;
  - b. *Harus ada kesalahan*;
  - c. *Harus ada kerugian yang ditimbulkan*;
  - d. *Adanya hubungan casual antara perbuatan dan kerugian*.
3. Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kriteria mana yang terpenuhi dari kriteria tersebut di atas yang menyebabkan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jelas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali dan patut ditolak.

**E. Tergugat II Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang Diminta Penggugat**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Petitum Penggugat pada angka 8, 9 dan 10 yang menuntut ganti kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), ganti rugi tanah dan bangunan yang dilelang dengan harga rendah secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan dwangsom; sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk tiap hari keterlambatan setelah adanya teguran *Aanmaning* untuk melaksanakan seluruh isi Putusan.
2. Bahwa tuntutan tersebut semakin membuktikan iktikad buruk Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*, dimana Penggugat terkesan ingin memanfaatkan Pengadilan guna mencari keuntungan dengan seketika dari Para Tergugat sangat jelas sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa Tergugat II sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam melaksanakan lelang.
3. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat II.
4. Bahwa penerapan lembaga uang paksa tidak serta merta; dapat

Halaman 30 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR



dilakukan dalam

tuntutan pembayaran sejumlah uang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka dalil Penggugat yang meminta uang paksa (*dwangsom*) patut ditolak karena tidak berdasar hukum.
6. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan/tindakan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat II. Oleh karenanya, sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo*. Di samping itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas dinyatakan bahwa *"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna"*.
7. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa perlakuan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sebab tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat II pada saat melaksanakan lelang yang memenuhi unsur perbuatan melavi/an hukdm sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo. PMK Lelang.
8. Bahwa dengan demikian, dalil dimaksud adalah dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo*.

**F.** Tanggapan mengenai putusan serta merta dalam perkara a *quo* diালান

terlebih dahulu (Putusan Serta Merta)

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 25 halaman 7 dan; Petitum angka 7 yang menyatakan agar putusan dalam perkara a *quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada



upaya hukum banding dan kasasi.

2. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a *quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vgoraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikerrudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan PengadNan Tingkat Pertama. Dengan demikian,' jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.:
3. Bahwa dalam perkara a *quo* Penggugat tidak menyertakan jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa. Dengan demikian, permohonan Penggugat agar dapat diputus serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo*.

#### G. Lelang Tidak Dapat Dibatalkan

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil yang menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka terhadap pejakaksanaan pelelangan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga Petitum Penggugat pada angka 4 yang meminta agar Risalah Lelang yang diterbitkan oleh tergugat II dinyatakan batal adalah Petitum yang sangat mengada-ada dan tanpa dasar hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan". Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibataikan karena telah sah secara hukum.



2. Bahwa dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa perkara *a quo* karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta jelas-jelas tidak berdasar hukum.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim

Pengadilan Negeri Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

Menolak tuntutan provisi yang diajukan Penggugat.

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menyatakan mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II atas permintaan Tergugat I dan Risalah Lelang Nomor 422/61/2018 tanggal 30 Agustus 2018 adalah sah, tidak melawan hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat serta tidak dapat dibatalkan;
4. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) serta *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) yang dimohonkan Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Mengutip Jawaban dari Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi (terdiri dari Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi), tertanggal 13 Juni 2019 sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Premature atau terlalu dini Karena eksekusi pengosongan tanah berikut bangunan belum selesai di lakukan ;  
Bahwa kedudukan penggugat dalam perkara *a quo* merupakan pihak

Halaman 33 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR





terlelang atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat Hak Milik No. 1259 Kelurahan Sempaja Utara tanggal 27 Justus 1996 Surat Ukur Nomor : 159/2009 luasnya 147 M2, dikaitkan dengan dalil permintaan penggugat pada bagian dalam Provisi yang termuat dalam halaman 7 surat gugatannya telah meminta menunda eksekusi pengosongan tanah berikut bangunan, hal ini berarti bahwa pada saat gugatan ini diajukan oleh Penggugat, pengosongan tanah berikut bangunan telah diakui oleh penggugat sendiri belum selesai diiakukan dan sesuai dengan fakta bahwa Pengadilan Negeri Samarinda hingga sampai saat ini memang belum selesai melakukan eksekusi pengosongan tanah berikut bangunan melainkan baru pada tahap pemanggilan Penggugat sebagai Termohon eksekusi dan Tergugat III Sebagai Pemohon eksekusi atau sebagaimana Relas Panggilan Teguran (Aanmaning) Kepada Pemohon eksekusi Nomor: E. 30. 2016 PN. Smr. Jo RI.422/61/2018 tanggal 13 Desember 2018 dan Relas PanggilanTeguran aanmaning Nomor : E.30-2018.PN.Smr-Jo RI. 422/61/2018 tertanggal 07 Februari 2019 ;

Bahwa oleh karena belum selesainya pengosongan tanah berikut bangunan, maka upaya hukum yang dilakukan adalah perlawanan bukan gugatan hal ini sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 04 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Dan Lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 04 Tahun 2014, tanggal 28 Maret 2014 Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum butir ke-7, yang menegaskan bahwa dalam hal proses pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan;

Dengan demikian upaya hukum yang diajukan penggugat selaku pihak terlelang berupa gugatan dalam perkara aquo sebelum eksekusi pengosongan tanah berikut bangunan adalah premature atau terlalu dini dan untuk itu harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Gugatan pembatalan lelang telah lewat waktu (daluwarsa) karena permintaan pembatalan lelang oleh penggugat diajukan setelah lelang dilakukan ;  
Bahwa dalam surat gugatannya pada petitum bagian dalam pokok perkara point 4 halaman 7 pada pokoknya penggugat meminta agar lelang dalam



perkara *a quo* dinyatakan batal;

Bahwa pelaksanaan lelang dan segala sesuatu yang menyangkut proses lelang diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Permen 106);

Bahwa Petitum Penggugat angka 4 yang meminta agar dinyatakan lelang dibatalkan adalah tidak sesuai hukum karena telah lewat waktu (Daluwarsa);

Bahwa dalam Permen 106 yang dikenal dan diatur adalah Pembatalan Sebelum Lelang, dan jika benar quad non gugatan Penggugat adalah untuk Pembatalan Sebelum Lelang maka jangka waktu pengajuan gugatan dan penyampaian kepada Pejabat Lelang telah lewat waktu karena lelang dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dan lembaga peradilan dan pembatalan lelang dengan Putusan/Penetapan disampaikan dan diterima Pejabat lelang paling lama sebelum lelang dimulai; (*vide* Peraturan . Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), Pasal 24 yang menyebutkan: "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan" dan Pasal 25 ayat (1) yang menyebutkan: "Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan, secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai";

Bahwa oleh karenanya gugatan pembatalan lelang yang di ajukan oleh penggugat dalam perkara *a quo* setelah pembatalan, maka gugatan adalah kadaluarsa dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

**3. Gugatan penggugat mengenai pembatalan lelang terhadap lelang yang telah dilaksanakan berdasarkan berita acara dan risalah lelang tidak dapat di terima;**

Bahwa sesuai dengan surat gugatan penggugat pada petitum halaman 7 bagian dalam pokok perkara di point 4 yang meminta agar lelang atas tanah dan bangunan penggugat sesuai Risalah lelang kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda Nomor : 422/61/2018, tanggal 30 agustus 2018 adalah tidak sah dan harus di batalkan ;

Bahwa berdasarkan surat gugatan tersebut, penggugat telah mengakui dengan tegas bahwasanya lelang atas tanah dan bangunan penggugat

Halaman 35 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR



sesuai Risalah lelang kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda Nomor : 422/61/2018, tanggal 30 agustus 2018, sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal tersebut sebagaimana dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 yang kaidah-kaidahnya sebagai berikut:

- *Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;*
- *Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang;*

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil - dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas - tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
2. Bahwa hal yang telah dikemukakan oleh Tergugat II mohon dianggap termuat dan tertuang kembali Dalam Pokok Perkara sekarang ini;
3. Bahwa tidak benar jika tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Penggugat saat ini adalah miliknya yang sah karena tanah dan bangunan yang dikuasai oleh penggugat yang terletak di jalan A.W Syahrani RT.026 Kelurahan Sempaja Selatan Kecamatan Samarinda Utara Kota Samarinda provinsi Kalimantan Timur adalah hak milik yang sah dan Tergugat III hal ini terbukti sebagaimana sertifikat Hak Milik No. 1259 Kelurahan Sempaja Utara tanggal 27 Agustus 1996 Surat Ukur Nomor : 159/2009 luasnya 147 M2 atas nama Tergugat III, dimana Tergugat III memperoleh tanah dan bangunan tersebut dan\* Lelang Umum yang dilaksanakan oleh Tergugat II dengan harga sebesar Rp. 1.025.000.000 (satu milyar dua puluh lima juta rupiah) ditambah bea lelang sebesar Rp. 20.500.000 (dua puluh juta lima ratus) yang total keseluruhannya adalah sebesar Rp. 1.045.000.000 (satu milyar empat puluh lima juta rupiah) yang telah di bayar lunas oleh Tergugat III kepada Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat III mengetahui adanya lelang atas tanah dan bangunan yang dikuasai yang terletak di jalan A.W Syahrani RT.026 Kelurahan Sempaja



Selatan Kecamatan Samarinda Utara Kota Samarinda provinsi Kalimantan Timur adalah dari pengumuman lelang yang ditayangkan oleh Tergugat II di <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> dan surat Kabar harian Koran Kaltim tanggal 16 Agustus 2018;

5. Bahwa oleh karena Tergugat III memperoleh tanah dan bangunan dari lelang umum yang dilaksanakan oleh Tergugat II dan penggugat telah membayar secara tunai atas harga tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat II, maka Tergugat III telah memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus di lindungi sebagaimana dimaksud dalam lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 04 tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI Tahun 2016 huruf B Rumusan Hukum kamar Perdata Perdata Umum pada point 4 huruf a yang berbunyi:

*Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a di sempurnakan sebagai berikut;*

*Kriteria pembeli yang bertikad baik yang perlu ditindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut;*

- a. melakukan jual/beli obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah di tentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan Umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah  
(Sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 )  
atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu
- Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui kepala desa/lurah setempat) dst;

6. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik yang memperoleh tanah dan bangunan dan pembelian pelelangan umum, maka selanjutnya adalah hak sepenuhnya dan Tergugat III untuk memohon balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1259 Kelurahan Sempaja Utara tanggal 27 Agustus 1996 Surat Ukur Nomor : 159/2009 luasnya 147 AA2 kepada atas nama Tergugat III yang didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang pada pasal 94 ayat (2) huruf a yang secara expressis verbis menegaskan bahwa pembeli lelang memperoleh



- kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama ;
7. Bahwa kemudian setelah kepemilikan atas tanah dan bangunan beralih kepada nama Tergugat III, penggugat menolak untuk melakukan pengosongan secara suka rela oleh karenanya Tergugat III mengajukan Permohonan eksekusi untuk pengosongan kepada Pengadilan Negeri Samarinda yang sekarang telah di tindaklanjuti oleh Pengadilan Negeri Samarinda dengan memanggil para pihak sebagaimana Relas Panggilan Teguran (Aanmaning) Kepada Pemohon eksekusi Nomor : E. 30. 2016 PN. Smr. Jo RI.422/61/2018 tanggal 13 Desember 2018 dan Relas PanggilanTeguran aanmaning Nomor : E.30-2018.PN.Smr-Jo RI.422/61/2018 tertanggal 07 Februari 2019 ;
8. Bahwa permohonan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan tersebut diatas tidak dapat dilakukan penundaan meski terdapat gugatan oleh penggugat karena Sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 200 ayat 11 HIR ditegaskan: “Jika orang yang dijual barangnya, enggan meninggalkan barang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat surat perintah kepada orang yang berkuasa akan menjalankan surat juru sita, supaya, dengan bantuan panitera/pengadilan negeri atau seorang pegawai pejabat bangsa Eropa yang ditunjukkan oleh ketua, dan jika perlu dengan pertolongan polisi, barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya, serta oleh anak saudaranya. Sehingga tidak ada alasan bagi penggugat untuk menunda pengosongan tanah dan bangunan. Dengan demikian tuntutan provisional yang diajukan Penggugat dalam perkara ini terkesan mengada-ada oleh karena tidak terdapat alasan-alasan yang relevan untuk mendukung tuntutan provisional tersebut, oleh karenanya demi hukum patut untuk ditolak;
9. Bahwa secara keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah dalil-dalil yang bersifat hampa tanpa didukung oleh fakta- fakta hukum dan bukti-bukti yang bersifat authentic, oleh karenanya demi hukum patut untuk ditolak;
10. Bahwa petitum gugatan Penggugat yang mohon agar Tergugat III dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) patut untuk ditolak, oleh karena tidak terbukti ada satupun perbuatan Tergugat III yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Demikian pula petitum lainnya sangat tidak layak untuk diterima, oleh karena seluruh procedure teknis maupun prosedur hukum dalam pelaksanaan lelang atas objek lelang dimaksud telah sesuai dengan ketentuan hukum





yang berlaku;

**DALAM REKONVENSI;**

1. Bahwa Tergugat III Dalam Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai penggugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat dalam konvensi sehingga dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa mohon segala dalil yang termuat dalam Konvensi dianggap termuat kembali dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa tanah dan bangunan yang dikuasai oleh penggugat yang terletak di jalan A.W Syahrani RT.026 Kelurahan Sempaja Selatan Kecamatan Samarinda Utara Kota Samarinda provinsi Kalimantan Timur adalah hak milik yang sah dari Penggugat Rekonvensi sebagaimana sertifikat Hak Milik No. 1259 Kelurahan Sempaja Utara tanggal 27 Justus 1996 Surat Ukur Nomor : 159/2009 luasnya 147 AA2 atas nama Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa sejak terjadinya peralihan hak/balik nama sertifikat sebagaimana dimaksud diatas yakni pada tanggal 8 Nopember 2018 hingga diajukan gugatan dalam perkara a quo, fisik tanah beserta bangunan masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi secara tanpa hak dan tanpa ijin dari Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi bersama ini menuntut penyerahan dan pengosongan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi tersebut dari Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak secara utuh dan bebas dari penguasaan siapapun juga;
6. Bahwa penguasaan fisik tanah beserta bangunan tanpa hak dan tanpa ijin dari Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi pasca peralihan hak / balik nama sertifikat adalah perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas telah merugikan Penggugat Rekonvensi baik materiil maupun Immateriil karena sebagai pemegang hak, penggugat Rekonvensi tidak dapat menikmati hasil dan kehilangan keuntungan atas tanah beserta bangunan tersebut diantaranya ;

Kerugian materiil

- Tidak mendapatkan sewa dari tanah dan bangunan yang jika disewakan oleh penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah) per bulan ;
- Kehilangan harga tanah dan bangunan yang sekarang di taksir sekitar Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus ribu rupiah)

Kerugian Immateriil



Tidak diserahkannya tanah dan bangunan kepada penggugat Rekonvensi meskipun telah dilakukan balik nama sertifikat telah melanggar hak - hak penggugat Rekonvensi, walaupun hal tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi sangatlah patut kepada Tergugat rekonvensi di hukum membayar atas perbuatan Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi. Untuk itu Tergugat Rekonvensi dihukum membayar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah);

7. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi mau menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong kepada PENGUGAT Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar denda kepada penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) Perhari. untuk 1 (satu) hari keterlambatan TERGUGAT Rekonvensi menyerahkan tanah sengketa kepada PENGUGAT Rekonvensi;
8. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi membayar kerugian yang diderita penggugat Rekonvensi tepat pada waktunya, maka Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar denda kepada penggugat Rekonvensi Rp.10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah) Perhari. untuk 1 (satu) hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi;
9. Bahwa untuk menjamin dan terpenuhinya semua tuntutan penggugat ini, mohon agar pengadilan Negeri Samarinda meletakkan Sita atas seluruh harta benda milik milik Tergugat Rekonvensi, baik berupa barang bergerak rnaupun barang tidak bergerak;
10. Bahwa gugatan dalam perkara ini didasarkan pada bukti - bukti yang autentik kuat (sertifikat), sehingga sepatutnyalah putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walau ada upaya hukum banding kasasi dan perlawanan ;

#### **Dalam Provisi**

Bahwa penggugat rekonvensi telah berupaya untuk meminta kepada Tergugat Rekonvensi agar mau menyerahkan secara sukarela tanah dan bangunan yang telah menjadi hak Penggugat Rekonvensi akan tetapi Tergugat Rekonvensi menolak, sehingga Penggugat Rekonvensi mengajukan Permohonan eksekusi untuk pengosongan kepada Pengadilan Negeri Samarinda yang sekarang telah di tindaklanjuti oleh Pengadilan Negeri Samarinda dengan memanggil para pihak sebagaimana Relas Panggilan Teguran (Aanmaning) Kepada Pemohon eksekusi Nomor : E. 30. 2016 PN. Smr. Jo RI.422/61/2018 tanggal 13 Desember 2018 dan Relas PanggilanTeguran aanmaning Nomor : E.30-



2018.PN.Smr-Jo RI. 422/61/2018 tertanggal 07 Februari 2019 akan tetapi hingga saat ini belum dilakukan eksekusi pengosongan dan masih di kuasai oleh Tergugat Rekonvensi sedangkan Tergugat Rekonvensi hingga sampai dengan saat ini tidak pernah melakukan UPAYA PERLAWANAN atas eksekusi dimaksud oleh karenanya adalah wajar apabila Pengadilan Negeri Samarinda melakukan terlebih dahulu eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi untuk itu memerintahkan kepada Juru sita Pengadilan Negeri Samarinda untuk melaksanakan dan melanjutkan eksekusi pengosongan tanah ;

Berdasarkan hal - hal yang telah Tegugat /Penggugat Rekonvensi kemukakan diatas, maka mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Samarinda Cq. Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan dan memutuskan ;

**DALAM KONVENSI**

Dalam Eksepsi;

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi;

- Menolak segala tuntutan Provisionil dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONVENSI;**

Dalam Provisi;

- Mengabulkan tuntutan provisi Penggugat Rekonvensi;
- Memerintahkan kepada Juru sita Pengadilan Negeri Samarinda untuk melaksanakan dan melanjutkan eksekusi pengosongan tanah dan bangunan yang menjadi obyek dalam perkara a quo sebagaimana sertifikat Hak Milik No. 1259 Kelurahan Sempaja Utara tanggal 27 Agustus 1996 Surat Ukur Nomor : 159/2009 luasnya 147 M2 atas nama WITO ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa penggugat Rekonvensi adalah pemegang hak atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan A.W Syahrani RT.026 Kelurahan Sempaja Selatan Kecamatan Samarinda Utara Kota Samarinda provinsi Kalimantan Timur adalah hak milik yang sah dari Penggugat Rekonvensi sebagaimana sertifikat Hak Milik No.1259 Kelurahan Sempaja Utara tanggal 27 Agustus 1996 Surat Ukur Nomor: 159/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luasnya 147 M2 atas nama WITO ;

4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah sebagai suatu perbuatan melanggar hukum ( onrechtmatige daad ) yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan sekaligus menyerahkan tanah dan bangunan Penggugat Rekonvensi tersebut secara sukarela kepada Penggugat Rekonvensi secara utuh dan bebas dari penguasaan siapapun juga atau bila perlu dilakukan upaya paksa dengan bantuan Alat Negara / Aparat Kepolisian RI;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi atas;  
Kerugian materiil;
  - sewa dari tanah dan bangunan sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah) per bulan terhitung sejak 8 Nopember 2018 hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;
  - harga tanah dan bangunan yang sekarang di taksir sekitar sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus ribu rupiah) ;Kerugian Immateriil Sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda kepada penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) Perhari. untuk 1 (satu) hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat Rekonvensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda kepada penggugat Rekonvensi Rp. 10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah) Perhari. untuk 1 (satu) hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
10. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat mengajukan perlawanan, banding ataupun kasasi;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## **ATAU SETIDAK - TIDAKNYA :**

Memberikan putusan lain yang dianggap patut dan adil menurut pandangan Pengadilan dalam suatu peradilan yang baik dan benar.

Halaman 42 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip Jawaban dari Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi, tertanggal 23 Mei 2019 sebagai berikut:

## A. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

1. Bahwa Tergugat IV menolak tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya, dan sejalan dengan kepentingan hukum Tergugat IV,
2. Bahwa, dalam petitum angka 2, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya. Namun, pada dalil positifnya, Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV,
3. Bahwa, dalam posita angka 18, Penggugat hanya menguraikan:  
"Bahwa tiba-tiba pada bulan September Penggugat menerima/mendapatkan dokumen laporan penilaian asset yang berdasarkan SPK Nomor: B.355/KC- X/ADK/01/2018, yang dibuat oleh Tergugat IV dengan hasil laporannya bahwa harga atas tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di A.W. Syahrini, RT.026 Kelurahan Sempaja Selatan Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda Kalimantan Timur, seluas 147 M<sup>2</sup> sebagaimana yang dibuktikan dengan surat sertifikat Hak Milik Nomor 1259 sebesar Rp.859.000.000,-"
4. Bahwa, hanya berdasar pada posita angka 18 yang pada intinya menyatakan bahwa atas asset yang dimiliki oleh Penggugat, yang sebelumnya menjadi jaminan pada Tergugat I, telah dilakukan penilaian oleh Tergugat IV, Penggugat merasa dirugikan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah),
5. Bahwa, dua posita tersebut tidaklah dapat menggambarkan secara jelas dan terang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat IV. Pan gugatan kabur pula karena Penggugat tidak merinci kerugian nyata (*actual loss*) yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif, dan kongkrit yang layak disebut sebagai kerugian materiil.
6. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum harus terang dan jelas sebagaimana digambarkan pasal 1365 BW dan Yurisprudensi Putusan Perkara Lindenbaum - Cohen. Berdasarkan dua dasar hukum tersebut: Dalam perkara ini, tidak ada kewajiban hukum yang dilanggar oleh Tergugat IV; Tidak ada hak subjektif Penggugat yang dilanggar oleh

Halaman 43 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR

### Disclaimer

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





Tergugat IV; Tidak ada asas kepatutan, ketelitian yang dilanggar oleh Tergugat IV dan tidak pernah lahir kerugian pada diri Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat IV,

7. Oleh karena tidak ada uraian yang terang dan jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV dan tidak terang pula rincian serta detail objektif kerugian yang diderita Penggugat maka patutlah gugatan penggugat dinyatakan kabur (*Obscur Libel*). Surat gugatan Penggugat telah tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), padahal secara formil suatu gugatan harus (*duidelijk*),
8. Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat IV memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima eksepsi Tergugat IV dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

**B. Gugatan Salah Pihak (*Diskualifikasi in Person*)**

1. Bahwa, begitu halnya Tergugat IV, telah menjalankan tugas sebagaimana diperintahkan oleh Undang-undang. Terlebih, Tergugat IV tidak tahu menahu soal perbuatan melawan hukum yang dituduhkan Penggugat terhadap para Tergugat. Penilai melakukan penilaian berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kode etik sebagai profesi penilai. Sehingga menarik Tergugat IV dalam perkara ini merupakan suatu tindakan yang tidak berdasar hukum, dan patut dikategorikan *Diskualifikasi in Person*,
2. Bahwa, dalam SPK Nomor: B.355/KC-X/ADK/01/2018 yang diterbitkan Tergugat I, hanya terdapat hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat IV. Sehingga, dalam perkara ini, Tergugat IV tidak ada sangkut pautnya dengan kepentingan hukum Penggugat. Terlebih dalam urusan Perjanjian Kredit, berikut dengan prestasi dan kontra prestasinya, Sehingga sangat beralasan jika Gugatan ini dinyatakan salah pihak,
3. Bahwa, dalam positanya, Penggugat menguraikan asset berupa tanah dan bangunan telah dibalik nama atas nama Tergugat III oleh Turut Tergugat. Tindakan hukum Turut Tergugat tersebut merupakan suatu tindakan penting dalam kepemilikan tanah. Sehingga, mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Samarinda, hanya sebagai Turut Tergugat patut dianggap sebagai *diskualifikasi in person*. Kedudukan Turut Tergugat dalam suatu gugatan merupakan suatu kedudukan pelengkap, dimana pihak Turut Tergugat hanya cukup tunduk dan patuh terhadap putusan,



4. Oleh karena Penggugat telah salah dalam menarik pihak: dalam gugatan, kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima eksepsi Tergugat IV dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

**C. Pengadilan Negeri Samarinda tidak memiliki kompetensi Absolut untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini.**

1. Bahwa, Penggugat dalam petitum angka (4) meminta Pengadilan untuk: "Menyatakan lelang atas tanah dan bangunan Penggugat sesuai Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda Nomor.422/61/2018, tanggal 30 Agustus 2018, adaiah tidak sah dan harus dibatalkan".
2. Bahwa, untuk selanjutnya petitum angka (5), Penggugat meminta: "Menyatakan balik nama yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat III adalah tidak sah."
3. Bahwa, Petitum angka (4) dengan terang meminta pembatalan terhadap Risalah Lelang KPKNL Samarinda Nomor:422/61/2018, tanggal 30 Agustus 2018. Risalah lelang merupakan produk hukum Tata Usaha Negara. Penggugat seharusnya mengajukan perkara ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara,
4. Bahwa, begitu pula petitum angka (5), yang mana Penggugat meminta agar "balik nama yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat" dinyatakan tidak sah. Frasa "balik nama yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat" mengarah pada suatu produk hukum yang yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, yakni sertifikat, Dapat ditarik suatu konklusi sederhana, bahwa Penggugat hendak membatalkan sertifikat atas nama Tergugat III yartg diterbitkan oleh Turut Tergugat. Kompetensi untuk memeriksa dan mengadili pembatalan sertifikat tanah adalah kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara,
5. Oleh karena pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Risalah Lelang KPKNL dan Sertifikat Tanah merupakan kompetensi PTUN, maka Pengadilan Negeri Samarinda tidak memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini,
6. Berdasarkan uraian diatas, Tergugat IV memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima eksepsi Tergugat IV dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya,

**DALAM POKOK PERKARA;**

Halaman 45 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR



**A. Bahkan Tindakan Tergugat IV dalam Melakukan Penilaian Terhadap Objek Agunan adalah Sah Menurut Hukum.**

1. Bahwa, Tergugat IV menolak tegas seluruh dalil Penggugat dalam posita dan petitum, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat IV, dan berkesesuaian dengan kepentingan hukum Tergugat IV. Dan mohon agar yang telah tersampaikan dalam eksepsi dianggap tersampaikan kembali dalam pokok perkara dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan,
2. Bahwa, Tergugat IV tidak perlu bertele-tele untuk menanggapi satu persatu dalil Penggugat dalam Posita. Hal tersebut karena keterlibatan Tergugat IV dalam perkara ini hanya menggambarkan pada posita angka 18, yang menyebutkan:

“Bahwa, tiba-tiba pada bulan September Penggugat menerima/mendapatkan dokumen laporan penilaian asset yang berdasarkan SPK Nomor: B.355/KC-X/ADK/01/2018, yang dibuat oleh Tergugat IV dengan hasil laporannya bahwa harga atas tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di A.w. Syahrani, RT.026 Kelurahan Sempaja Selatan Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda Kalimantan Timur, seluas 147 M<sup>2</sup> sebagaimana yang dibuktikan dengan surat sertifikat Hak Milik Nomor 1259 sebesar Rp.859.000.000,-“
3. Bahwa, Tergugat IV telah menerima Surat dari Tergugat I, dengan Nomor: B.355/KC-X/ADK/01/2018, tanggal 25 Januari 2018, perihal Permohonan Penilaian Agunan. Melalui surat tersebut Tergugat I meminta Tergugat IV untuk melakukan penilaian agunan atas nama Debitur Ruzen Hermanto, objek agunan:
  - a. Beralamat di Jalan AW. Syahrani RT.026, Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur, Jenis Agunan: tanah dan bangunan, Nomor Sertifikat: SHM No.1259, Status kepemilikan atas nama Ruzen Hermanto,
  - b. Beralamat di Jalan M. Yamin Nomor 40, Keiurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Sempaja Utara, Kota Samarinda, Propinsi Kalimantan Timur, Jenis Agungn: tanah dan bangunan, Nomor Sertifikat: SHM No.5175, status kepemilikan atas nama Ruzen Hermanto,
4. Bahwa, berdasar Surat Tergugat I Nomor: B.355/KC-X/ADK/01/2018, tanggal 25 Januari 2018, Tergugat IV menerbitkan Surat Lingkup Penugasan untuk ditandatangani oleh Tergugat I selaku Pemberi Tugas. Dalam Surat Lingkup tugas terbaca ruang lingkup dan hal-hal yang berkaitan dengan:
  - a. Status Penilai;



- b. Identifikasi Pemberi Tugas
  - c. Pengguna Laporan Penilaian
  - d. Maksud dan Tujuan Penilaian,
  - e. Identifikasi objek Penilaian dan Kepemilikan,
  - f. Dasar Nilai,;
  - g. Tanggai Penilaian dan Waktu Pelaporan,
  - h. Mata Uang yang Digunakan,
  - i. Tingkat kedalaman Investigas
  - j. Sifat dan Sumber Informasi yang dapat diandalkan,
  - k. Pemenuhan Standar Penilaian,
  - l. Laporan Penilaian,
  - m. Waktu Pelaksanaan Pekerjaan,
  - n. Persyaratan atau Persetujuan untuk Publikasi,
  - o. Batasan atau Pengecualian atas Tanggung Jawab Kepada Pihak Selain Pemberi Tugas,
  - p. Identifikasi Kondisi Yang tidak Pasti dan Kondisi Pembatas,
  - q. Penugasan Bersama,
  - r. Identifikasi Asumsi, Asumsi Khusus, Penugasan Khusus atau Penyimpangan dari Standar,
  - s. Lingkup Penugasan,
  - t. Data Yang diperlukan
5. Bahwa, setelah Tergugat I menandatangani Lingkup Penugasan, Tergugat I menyerahkan dokumen berupa copy SHM kepada Tergugat IV untuk dilakukan penilaian. Untuk selanjutnya pada tanggal 26 Januari 2018, Tergugat IV melakukan investigasi dan pemeriksaan objek agunan sebagaimana diajukan oleh Tergugat I, yakni:
- a. Jln. AW Syahrani RT.026, Kel Sempaja Selatan, Kec. Samarinda Utara, Kota Samarinda, Prov Kaltim
  - b. M Yamin No. 40, Kel Sempaja Selatan, Kec. Sempaja utara, Kota Samarinda, Prov Kaltim.
6. Bahwa, pada saat melakukan investigasi atas objek yang diajukan penilaian oleh Tergugat I, Penggugat sebagai pemilik objek datang dan ikut mendampingi Tergugat IV. Pada saat itu, tidak ada keberatan apapun yang diajukan Penggugat berkaitan dengan hasil penilaian Tergugat IV,
7. Bahwa, pada tanggal 7 Februari 2018, Tergugat IV mengirimkan laporan hasil penilaian kepada Tergugat I:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Buku Laporan Penilaian Aset final dengan nomor:R-PPC/SISCO-SMRD/SMRD/TS/070218.03 dengan tanggal terbit laporan 7 Februari 2018 untuk Lokasi 3in. AW Syahrani RT.026, Kel Sempaja Selatan, Kec. Samarinda Utara, Kota Samarinda, Prov Kaltim.
  - Biaya Pengganti Baru Rp. 1.020.000.000,-
  - Nilai Pasar Rp. 859.000.000,-
  - Indikasi Nilai Lukuidasi Rp. 576.000.000,-
- b. Buku Laporan Penilaian Aset final dengan nomor:R-PPC/SISCO-SMRD/SMRD/TS/070218.04 dengan tanggal terbit laporan 7 Februari 2018 untuk Lokasi 2. 31. M Yamin No. 40, Kel Sempaja Selatan, Kec.Sempaja utara, Kota Samarinda, Prov Kaltim.
  - Biaya Pengganti Baru Rp. 1.241.000.000,-
  - Nilai Pasar Rp. 1.153.000.000,-
  - Indikasi Nilai Lukuidasi Rp. 772.000.000,-
8. Bahwa, sebagai Penilai, Tergugat IV telah melakukan identifikasi masalah (identifikasi batasan, tujuan dan objek, defmisi penilaian, dan tanggal penilaian), investigasi lapangan; pengumpulan data dan wawancara; analisis data; Estimasi Nilai dengan menggunakan penilaian; dan penulian laporan. Dengan demikian, penilaian yang dilakukan Tergugat IV telah memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SPI Edisi VI - 2015.
9. Bahwa, tindakan Tergugat IV dalam memberikan penilaian terhadap objek yang diajukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. Dan pula telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum,
10. Bahwa, dari sisi legal standing, Tergugat IV adaiah lembaga Penilai Independen yang telah mendapat pengukuhan dari Kementerian Keuangan RI dengan izin Nomor: 2.14.00124. Seluruh penilaian terhadap objek agunan yang diajukan oleh Tergugat I dinilai oleh tim penilai yang telah memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian. Dengan demikian, seluruh produk penilaian yang dihasilkan harus dianggap sebagai produk yang legal dan sah menurut hukum,

Halaman 48 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR





11. Bahwa, Tergugat IV dalam kedudukan sebagai penilai independen dengan kualifikasi sebagaimana dimaksud Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 1G1/PMK.01/2014, yakni:
  - a. Tidak merupakan pihak terkait dengan Bank,
  - b. Tidak merupakan kelompok peminjam dengan debitur bank,
  - c. Melakukan penilaian berdasarkan kode etik profesi dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh institusi yang berwenang,
  - d. Menggunakan metode penilaian berdasarkan standar profesi penilaian yang diterbitkan instansi yang berwenang,
  - e. Memiliki izin usaha dari institusi yang berwenang untuk beroperasi sebagai kantor jasa penilai publik; dan
  - f. Tercatat sebagai anggota asosiasi yang diakui oleh institusi yang berwenang.
12. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, seluruh aktifitas Tergugat IV, berikut dengan produk penilaian yang telah diserahkan kepada Tergugat I adalah sah menurut hukum. Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat IV adalah tindakan melawan hukum adalah dalil yang keliru dan tidak beralasan hukum,

**B. Tuntutan Ganti Rugi Materiil dan Immateriil Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum**

1. Dalam Petitumnya, Penggugat Memohon agar Para Tergugat membayar ganti rugi atas biaya yang dikeluarkan dalam perkara ini baik materiil, moril dan fisik secara tanggung renteng sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) dan membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) tiap hari sejak 8 hari setelah adanya teguran untuk melaksanakan isi putusan,
2. Bahwa, Tuntutan Penggugat tersebut adalah tuntutan yang mengada-ada dan tidak beralasan hukum, karena:
  - a. Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat,
  - b. Permintaan ganti rugi secara tanggung renteng kabur dan tidak jelas. Penggugat telah tidak jelas dalam menguraikan berapa besaran ganti rugi yang harus ditanggung oleh masing-masing Tergugat. Perlu Penggugat ingat kembali, bahwa dalam perkara ini, peran masing-masing Tergugat tidaklah sama. Sehingga amatlah naif dan berhalusinasi, permintaan Penggugat yang menyatakan bahwa kerugian tersebut harus ditanggung renteng,



3. Berdasarkan uraian tersebut diatas, Termohon IV memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak permintaan ganti rugi dan uang paksa Penggugat. Serta menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**C. Tuntutan Penggugat daiam Provisi Tidak Beralasan Hukum dan Harus Ditolak untuk Seluruhnya**

1. Bahwa, daiam hal ini, mohon diperiksa SEMA Nomor 3 tahun 1978 (1 April 1978). Bahwa SEMA ini mengingkat kembali SEMA yang telah diterbitkan sebelumnya, tetapi sekaligus juga berisi penegasan dan penjelasan yang terpenting diantaranya:
  - a) Menegaskan kembali agar para hakim di seluruh Indoensia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbare bij voorraad*), meskipun syarat-syarat yang ditentukan daiam pasal 180 HIR, pasal 191 ayat(1) RBG terpenuhi,
  - b) Hanya daiam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan putusan yang demikian dapat dikabulkan secara eksepsional dengan mengingat syarat-syarat yang tercantum daiam SEMA Nomor 06 tahun 1975, 1 Desember 1975.
2. Bahwa, Tindakan yang Tergugat I yang telah melimpahkan kepada Tergugat II untuk melakukan lelang adalah langkah hukum yang sah berdasar UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sehingga demi hukum, harus dilindungi. Terlebih, berdasarkan UU Perbankan, Tergugat I harus beriar-benar menerapkan asas-asas kehati-hatian daiam menjalankan transaksi perbankan. Hal demikian harus dijalankan tidak lain adalah untuk menjaga amanah uang masyarakat yang dititipkan kepada Tergugat I. Sehingga tindakan hukum Tergugat I dan Tergugat II demi hukum harus dilindungi,
3. Bahwa, oleh karena Tergugat I melakukan penghimpunan dan pengelolaan dana masyarakat, maka Tindakan Penggugat yang telah<sup>1</sup> tidak menjalankan prestasinya sebagai debitur pada Tergugat I, adalah tindakan yang merugikan masyarkat. Dengan demikian, sangatlah beralasan jika tuntutan Provisi Penggugat ditolak untuk seluruhnya,
4. Bahwa, justru amat mengkhawatirkan jika Penggugat dibiarkan larut daiam kelalaiannya sehingga tidak memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat I. Bahkan kekhawatiran tersebut sangat beralasan, karena dengan dikabulkannya permohonan provisi tersebut, Penggugat akan menguasai objek jaminan dan Pengadilan akan mengalami kesulitan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal eksekusi,

5. Atas dasar hal tersebut, Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak permohonan Provisi Penggugat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk:

## **DALAM PROVISI**

Menolak Tuntutan Provisi yang diajukan Penggugat

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya,
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Net Ontvankelijke Verkaard*),

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menghukum Penggugat untuk menganggung biaya yang timbul akibat perkara ini untuk seuruhnya

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya. (*et auquo et bono*)

Mengutip Jawaban dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi, tertanggal 20 Mei 2019 sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat, kecuali mengenai hal-hai yang diakui secara tegas dalam jawaban ini:

1. Bahwa objek a quo adalah sertifikat Hak Milik No.1259/Kel. Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara dengan luas 147m<sup>2</sup> dahulu tercatat atas nama Ruzen Hermanto;
2. Bahwa Sertipikat perkara a quo dilekati Hak Tanggungan peringkat pertama oleh FT, Bank Rakyat Indonesia, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 579/2012-tanggal 28 Desember 2012 dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 1.150.000.000,00;
3. Bahwa terhadap objek a quo saat ini telah tejadi peralihan kepemilikan (balik nama) atas nama Who yteTtmggal 8 November 2018 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 422/61/2018 Jertanggal 30 Agustus 2018;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No, 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang

Halaman 51 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR

### Disclaimer

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



Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA**”;

5. Bahwa dengan adanya irah-irah tersebut pada Sertipikat Hak Tanggungan, maka berdasarkan Pasal 14 ayat (i) Undang-Undang No, 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dan **titel eksekutorial** yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam **Pasal 14 ayat (2)**, Objek Hak Tanggungan **dapat dijual** melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan.
7. Bahwa setelah adanya pelelangan terhadap objek jaminari seperti yang terurai pada Poin 6, maka kepada pembeli lelang akan diberikan Kutipan risalah leJang yang menjadi **dasar untuk peralihan** sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 94 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu pembeli lelang memperoleh kutipan **Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama**;
8. Bahwa dengan adanya kutipan Risalah Lelang maka terhadap objek jaminan dapat dilakukan pengajuan untuk peralihan hak sebagaimana yang terurai dalam Poin 7, maka dengan mengingat ketentuan yang diatur dalam Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang;
9. Bahwa berdasarkan pada ketentuan yang sudah diuraikan pada Poin 8, maka sangat tidak benar jika proses balik nama yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap objek a quo didalilkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena dengan melihat uraian pada Poin 3, balik nama yang dilakukan oleh Turut Tergugat didasarkan pada kutipan Risalah - Lelang



yang sah dengan No. 422/61/2018 tertanggal 30 Agustus 2018.

10. Bahwa dengan demikian proses balik nama yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat adalah sah dan benar-benar memenuhi prosedur peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Berdasarkan uraian jawaban Turut Tergugat tersebut diatas, maka bersama ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
- Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum atau apapun yang merugikan Penggugat;
- Menyatakan balik nama yang dilakukan Turut Tergugat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1259/ Kel. Sempaja Selatan berdasarkan kutipan Risalah Lelang No. 422/61/2018 tertanggal 30 Agustus 2018 adalah sah, tidak melawan hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Dan atau jika Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, kiranya berkenan mengambil putusan yang seadil-adilnya.

Mengutip dan mencermati pertimbangan hukum dari Putusan Sela Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr tanggal 25 Juli 2019 yang amar selengkapnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV mengenai Kompetensi Absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Samarinda berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut;
3. Memerintahkan ke dua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara dalam putusan akhir;

Mengutip dan mencermati pertimbangan hukum dari putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 24 Oktober 2019 yang amar selengkapnya sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

- Menolak Provisi Penggugat;

**DALAM KONPENSI:**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, IV

## DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

## DALAM REKONPENSI;

## DALAM PROVISI;

- Menolak Provisi Penggugat Rekonpensi ;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya;

## DALAM KONPENSI dan REKONPENSI;

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.841.000,- (Satu Juta Delapan Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah)

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 45/Bdg/2019/Pdt.Smr Jo Nomor: 26/Pdt.G/2019/PN.Smr yang menyatakan bahwa pada tanggal 6 Nopember 2019 Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Pernyataan Permohonan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 24 Oktober 2019;

Membaca relas pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Kuasa Terbanding I, Kuasa Terbanding II, Kuasa Terbanding III, Kuasa Terbanding IV dan Kuasa Turut Terbanding, masing-masing pada tanggal 20 Nopember 2019, tanggal 20 Nopember 2019, tanggal 19 Nopember 2019, tanggal 20 Nopember 2019 dan tanggal 20 Nopember 2019;

Membaca relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding I, Kuasa Terbanding II, Kuasa Terbanding III, Kuasa Terbanding IV dan Kuasa Turut Terbanding, masing-masing pada tanggal 4 Pebruari 2020, tanggal 28 Januari 2020, tanggal 28 Januari 2020, tanggal 3 Pebruari 2020, tanggal 28 Januari 2020 dan tanggal 28 Januari 2020.

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 24 Oktober 2019 dengan dihadiri oleh Kuasa Pembanding dan Kuasa Terbanding I tanpa dihadiri Kuasa Terbanding II, III, IV dan Turut Terbanding, yang mana atas putusan Pengadilan Negeri Samarinda tersebut, maka Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi

Halaman 54 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menyatakan banding pada tanggal 6 Nopember 2019 sehingga permohonan banding tersebut dinilai telah dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang yang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa terkait dengan permohonan bandingnya tersebut diatas, Kuasa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan/replik, jawaban/duplik serta gugatan rekonsensi, bukti surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara, dikaitkan dengan pertimbangan hukum dari putusan sela Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 25 Juli 2019 dan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 24 Oktober 2019, maka lebih lanjut Majelis Hakim Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

## DALAM KOMPENSI:

### DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi telah mengajukan tuntutan provisi yaitu memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menunda eksekusi pengosongan tanah berikut bangunan diatasnya dan atau untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun terhadap tanah dan bangunan pada obyek sengketa sampai ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkrahct);

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan provisi tersebut diatas telah **ditolak** oleh Pengadilan Negeri Samarinda dalam putusannya Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 24 Oktober 2019 dengan pertimbangan yang pada pokoknya bahwa antara Tuntutan Provisi dengan gugatan pokok tidak ada keterkaitan karena tuntutan provisi mengenai penundaan lelang sedangkan gugatan mengenai pokok perkara mengenai wanprestasi;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan cermat dan saksama pertimbangan hukum dalam provisi dari putusan Pengadilan Negeri Samarinda yang menolak tuntutan provisi tersebut diatas, maka Majelis Hakim Banding menilai sudah tepat dan benar sehingga Majelis Hakim Banding sependapat dan oleh karena itu pertimbangan hukum dalam provisi dari putusan Pengadilan Negeri Samarinda tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam provisi dari Majelis Hakim Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini.

Halaman 55 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR

#### Disclaimer

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



## DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terkait dengan gugatan dari Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, maka Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi telah mengajukan eksepsi terkait dengan kompetensi absolut yaitu **Pengadilan Negeri Samarinda tidak memiliki kapasitas untuk mengadili dan memutus perkara aquo** karena petitum gugatan point 4, yang memohon "menyatakan bahwa lelang atas tanah dan bangunan Penggugat sesuai dengan Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Samarinda Nomor: 422/61/2018 tanggal 30 Agustus adalah tidak sah dan harus dibatalkan, maka seharusnya gugatan aquo di ajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) bukan Pengadilan Negeri Samarinda;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi kompetensi absolut tersebut diatas telah dinyatakan **ditolak** oleh Pengadilan Negeri Samarinda dalam Putusan Selanya Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 25 Juli 2019 dengan pertimbangan yang pada pokoknya bahwa yang menjadi dasar dalam perkara aquo adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga bukan merupakan putusan Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan cermat dan saksama pertimbangan hukum dari Putusan Sela Pengadilan Negeri Samarinda yang menolak eksepsi kompetensi absolut tersebut diatas, maka Majelis Hakim Banding menilai sudah tepat dan benar sehingga Majelis Hakim Banding sependapat dan oleh karena itu pertimbangan hukum mengenai kompetensi absolut dari putusan sela Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 25 Juli 2019 diambil alih menjadi pertimbangan hukum mengenai Kompetensi absolut dari Majelis Hakim Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa terkait dengan gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut diatas, maka Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi telah mengajukan eksepsi yaitu:

Eksepsi dari Tebanding I semula Tergugat I Konvensi:

- Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel);
- Gugatan Penggugat Error in Persona, Karena Salah Alamat dan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Eksepsi dari Terbanding II semula Tergugat II Konvensi:

- Gugatan Penggugat Obscuur Libel;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat II Harus Dikeluarkan sebagai Pihak;

Eksepsi dari Terbanding III semula Tergugat III Konvensi:

- Gugatan Penggugat Premature atau Terlalu Dini karena Eksekusi Pengosongan tanah berikut bangunan belum selesai dilakukan;
- Gugatan Pembatalan Lelang Telah Lewat Waktu (daluwarsa) Karena Permintaan Pembatalan Lelang Oleh Penggugat Diajukan Setelah Lelang Dilakukan;
- Gugatan Penggugat Mengenai Pembatalan Lelang Terhadap Lelang Yang Telah Dilaksanakan Berdasarkan Berita Acara dan Risalah Lelang Tidak Dapat Diterima;

Eksepsi dari Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi:

- Gugatan Kabur (Obscur Libel);
- Gugatan Salah Pihak;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Samarinda dalam Putusannya Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 24 Oktober 2019 telah menolak eksepsi-eksepsi tersebut diatas dengan pertimbangan yang pada pokoknya bahwa eksepsi-eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara sehingga ciptimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan cermat dan saksama pertimbangan hukum dalam eksepsi dari Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 24 Oktober 2019 yang menolak eksepsi-eksepsi tersebut diatas, maka Majelis Hakim Banding menilai sudah tepat dan benar sehingga Majelis Hakim Banding sependapat dan oleh karena itu pertimbangan hukum dalam eksepsi dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas diambail alih menjadi pertimbangan hukum dalam eksepsi dari Majelis Hakim Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini.

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi didalam surat gugatannya telah mengemukakan dalil pokok yang menjadi dasar gugatannya yaitu bahwa Tindakan pelelangan barang jaminan kredit milik Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa tanah beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya oleh Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi tanpa memberitahukan dan tanpa memberi peringatan I dan II kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 57 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR



Menimbang, bahwa terkait dengan dalil-dalil pokok gugatan tersebut diatas, maka Para Terbanding dan Turut Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan bantahan didalam jawabannya;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil-dalil gugatannya, maka Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan 2 (dua) bukti surat yang diberi tanda P.1 dan P.2 serta menghadirkan 2 (dua orang saksi) guna didengar keterangannya dipersidangan namun karena saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah anak-anak dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi keterangan saksi-saksi tersebut tidak memiliki nilai pembuktian sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil-dalil bantahannya, maka Para Terbanding dan Turut Terbanding telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

- Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi telah mengajukan 31 (tiga puluh satu) bukti surat yang diberi tanda T.I.1 s/d T.I.31.
- Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi telah mengajukan 12 (dua belas) bukti surat yang diberi tanda T.II.1 s/d T.II.12.
- Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan 6 (enam) bukti surat yang diberi tanda T.III.1 s/d T.III.6.
- Terbanding IV semula Tergugat IV Konvensi/Turut Tergugat III Rekonvensi telah mengajukan 5 (lima) bukti surat yang diberi tanda T.IV.1 s/d T.IV.5.
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat IV Rekonvensi telah mengajukan 1 (satu) bukti surat yang diberi tanda TT.1.

Menimbang, setelah membaca/meneliti dengan cermat dan saksama bukti surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim Banding menilai Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan bahwa Pelelangan barang-barang jaminan kredit milik Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa tanah beserta rumah yang berdiri diatasnya tanpa memberitahukan dan tanpa peringatan kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi; bahkan sebaliknya dengan bukti surat T.1.19 s/d T.1.23 dan bukti surat T.II.2 s/d T.II.4 berupa surat-surat peringatan ke I, II dan III, maka terbukti bahwa pelelangan atas barang-barang jaminan kredit milik Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa tanah beserta bangunan





rumah yang berdiri diatasnya telah diberitahukan dan telah diberi peringatan kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang dalam amar putusan Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 24 Oktober 2019 yang menolak Gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya dinilai telah tepat dan benar sehingga Majelis Hakim Banding sependapat dan oleh karena itu pertimbangan hukum dari putusan Pengadilan Negeri Samarinda tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;

**DALAM REKONVENSI:**

**DALAM PROVISI:**

Menimbang, bahwa terkait dengan gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut diatas, maka Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan gugatan rekonvensi berupa tuntutan provisi yang memohon agar memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Samarinda untuk melaksanakan dan melanjutkan eksekusi pengosongan tanah yang menjadi obyek dalam perkara a quo sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 1259 Kelurahan Sempaja Utara tanggal 27 Agustus 1996 Surat Ukur Nomor 159/2009, luas 147 m2 atas nama WITO;

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan provisi dalam gugatan rekonvensi tersebut diatas telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Samarinda dalam amar putusannya Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 24 Oktober 2019 dengan pertimbangan yang pada pokoknya bahwa antara tuntutan provisi dengan gugatan pokok tidak memiliki keterkaitan sama sekali;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan cermat dan saksama pertimbangan hukum dalam gugatan rekonvensi yang terkait dengan tuntutan provisi dari putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 24 Oktober 2019 yang menolak tuntutan provisi dari Penggugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim Banding menilai sudah tepat dan benar sehingga majelis Hakim Banding sependapat dan oleh karena itu pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Samarinda tersebut yang menolak tuntutan provisi dari Penggugat Rekonvensi diambil alih menjadi pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 24 Oktober 2019 harus dipertahankan dan dikuatkan.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 8 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009, Reglement tot regeling van het rechts in de gewesen buiten Java en Madura stb 1947/227, R.bg/Hukum Acara Perdata Daerah luar Jawa dan Madura. ( khususnya pasal 199 s/d pasal 205 ) serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 26/Pdt.G/2019/PN.Smr, tanggal 24 Oktober 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000;- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Banding pada hari **KAMIS** tanggal **23 JULI 2020** yang terdiri dari: Simplisius Donatus, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Edward Harris Sinaga, S.H., M.H. dan Badrun Zaini, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 96/PDT/2020/PT.SMR tanggal 23 Juni 2020 dan putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **12 AGUSTUS 2020** oleh Hakim Ketua Majelis, didampingi oleh Para Hakim Anggota Majelis tersebut, dibantu oleh Zaidar Rohani, S.H. sebagai Panitera

Halaman 60 dari 63 Putusan No. 96/PDT/2020/PT SMR



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara/kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. Edward Harris Sinaga, S.H., M.H.

Simplisius Donatus, S.H.

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

PANITERA PENGGANTI

Zaidar Rohaini, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Materai putusan : Rp.6.000,00
2. Redaksi putusan : Rp.10.000,00
3. Biaya pemberkasan : Rp.134.000,00

Jumlah : Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

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