



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 145 / PDT.BTH/2019 / PN Bpp.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata Gugatan Bantahan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan dengan sebagai berikut di bawah ini, dalam perkara antara:

CONNYSIAUW, tempat lahir : Surabaya 10 Nopember 1967, warganegara :

Indonesia, jenis kelamin : perempuan, agama : Kristen tempat tinggal : Balikpapan Permai Blok F-1/56, RT 016 RW 008 Kel/Desa Damai Kecamatan Balikpapan Kota – Kota Balikpapan, pekerjaan : Ibu rumah tangga; Dalam hal ini diwakili kuasanya ACHMAD DRAJAT, S.H., .M.H. Advokat pada Kantor Advokat A. Drajat Siswa Utama, S.H., M.h. & Partners beralamat di Dukuh Kupang XVIII / No 61 Dukuh Pakis Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2019;

Sebagai PELAWAN;

M E L A W A N :

1. PT. Bank Central Asia, Tbk berkantor Pusat di Menara BCA Grand Indonesia JL. MH. Thamrin No. 1 Jakarta Cq. Beralamat / Berkantor Cabang Balikpapan di Jl. Jend. Sudirman No. 139 Kota Balikpapan, Kalimantan Timur;

Dalam hal ini diwakili Kuasanya SYAHRANI, S.H., TEZAR ERY FANSYAH, S.H. dan FAJAR ANGGA KUSUMA, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum beralamat kantor YAHRANI , S.H. & REKAN di Jalan Marsma Iswahyudi Nomor 304 Balikpapan berdasarkan Surat kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2019;

Sebagai TERLAWAN I;

2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah DJKN Kalimantan

Halaman 1 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Balikpapan, beralamat kantor di Jl. A. Yani Nomor 68 GKN Lantai 2 Balikpapan Kalimantan Timur; Dalam hal ini diwakili Kuasanya 1. Tio Serepina Siahaan, S.H. LL.M. Kepala Biro Advokasi Sekretariat Jenderal (Setjen), 2. Obor P. Hariana, S.H. Kepala Bagian Advokasi IV, Biro Advokasi Setjen, 3. Chairiah Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Balikpapan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), 4. Sudirman Kepala Bidang KIHl Kanwil DJKN Kalimantan Timur Utara; 5. Usman Amirullah, S,H, M.h. Kepala Sub Bagian Advokasi IV B, Biro Advokasi Setjen, 6. Arbita Zaini Kepala Seksi Hukum Kanwil DJKN Kalimantan Timur dan Utara, 7. Hendra Saputra Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Balikpapan, DJKN, 8. Muhammad Sani, S.H. M.H. Penangan Perkara IV B Tk I Biro Advokasi, Setjen, 9. Dhian Fajar Suryawan, S.H. Penangan Perkara IV B Tk I Biro Advokasi Setjen, 10. Andhi A Pagatian, S.H. Penangan Perkara IV B Tk II Biro Advokasi Setjen 11. Muliawansyah Apriandi, SH Penangan Perkara IV B Tk III Biro Advokasi Setjen 12. Rina Maryana, S.H. Penangan Perkara IV B Tk IV Biro Advokasi Setjen, 13. Ardiyah Leatemala, S.H. Penangan Perkara IV B Tk V Biro Advokasi Setjen, 14. Arlina Haryuninhsih, S.H. Penangan Perkara IV B Tk V Biro Advokasi Setjen, 15. Amaluddin Zainal Junaid, S.Tr.A. Asisten Penangan Perkara IV B Tk I Biro Advokasi Setjen, 16 Mimik Aning Kumaroh Pelaksana Bidang KIHl Kanwil DJKN Kalimantan Timur dan Utara, 17. Cliff Joshua Martino Countrier Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Balikpapan DJKN, 18 Rizal Harfianto Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Balikpapan DJKN;

Sebagai TERLAWAN II;

3. PT. Pelayaran Alkan Abadi, beralamat /berkantir di Jl. Raya Dharma Husada Indah 11/B-7, RT 002, RW 008 Kelurahan Mulyorejo Kota Surabaya;

Sebagai TERLAWAN III;

Halaman 2 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut:

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan No. 145/Pdt.G/2019/PN Bpp tanggal 25 Juli 2019 dan 25 September 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim No. 145/Pdt.G/2019/PN Bpp tanggal 29 Juli 2019 tentang Penentuan Hari Sidang;

Telah mempelajari Surat gugatan Penggugat;

Telah mendengar keterangan Para Pihak yang berperkara;

Telah meneliti surat bukti yang diajukan Para Pihak;

Telah memperhatikan Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan Gugatan Banthaan (Perlawanan) terhadap pihak Terlawan dengan Surat Bantahan (Perlawanan) Terhadap Permohonan Eksekusi tanggal 12 Juni 2019 yang telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan di bawah Register Perkara Perdata No.145/Pdt.BTH/2019/PN Bpp pada tanggal 25 Juli 2019 yang memuat Posita dan Petitum Bantahannya sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan 1 selaku Pemohon Eksekusi Riil, mengajukan Permohonan Eksekusi Riil kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan terhadap:

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik)

Nomor: 3297 NIB:

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di Jl.Projokal KM 5,5, RT 30, Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama :

Halaman 3 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CONNY (Tanah Milik : Pelawan)

2. Bahwa Permohonan Eksekusi Riil yang diajukan oleh Terlawan 1 kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan terhadap:

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor:
3297 NIB :

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di Jl.Projokal KM 5,5, RT 30,
Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan,
Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah
Milik : Pelawan)

Bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku .
Sehingga menurut Pelawan bahwa Permohonan Eksekusi Riil yang diajukan
oleh Terlawan 1 selaku Pemohon Eksekusi Riil harus dinyatakan tidak dapat
dilaksanakan dan / atau setidaknya - tidaknya harus ditunda terlebih dahulu, sampai
dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap gugatan
Perlawanan yang diajukan Pelawan ini.

3. Bahwa Permohonan Eksekusi Riil vane diajukan Terlawan 1 bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapatlah diuraikan oleh Pelawan sebagai berikut dibawah ini:

- I. Bahwa:

PT. Bank Central Asia, Tbk , Berkantor Pusat di Menara BCA Grand Indonesia
Jl.MH.Thamrin No : 1 Jakarta 10310 Cq Beralamat / Berkantor Cabang
Balikpapan, di JUendral Sudirman Nomor : 139, Kota Balikpapan, Propensi
Kalimantan Timur (Terlawan 1) dengan perantara Kepala Kantor Pelayanan
Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan , Beralamat / Berkantor di
Jl.A.Yani Nomor: 68 GKN Lantai 2 Balikpapan , Kalimantan Timur (Terlawan 2)
Tanggal 08 Mei 2018 melakukan pelelangan sukarela terhadap ebidang Tanah

Halaman 4 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor : 3297 NIB :

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di il.Projokal KM 5,5 , RT 30 ,
Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan,
Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah
Milik : Pelawan)

2. Bahwa:

Jual beli lelang sukarela terhadap:

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik)

Nomor : 3297 NIB :

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di il.Projokal KM 5,5 , RT 30,
Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan,
Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama: CONNY (Tanah Milik :
Pelawan)

Yang dilakukan PT. Bank Central Asia , Tbk , Berkantor Pusat di Menara BCA
Grand Indonesia Jl.MH.Thamrin No: 1 Jakarta 10310 Cq Beralamat / Berkantor
Cabang Balikpapan, di Jl Jendral Sudirman Nomor : 139 , Kota Balikpapan ,
Propensi Kalimantan Timur (Terlawan 1) dengan perantara Kepala Kantor
Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan , Beralamat /
Berkantor di Jl.A.Yani Nomor : 68 GKN Lantai 2 Balikpapan , Kalimantan Timur
Tanggal 08 Mei 2018 (Terlawan 2) sebagaimana tersebut dalam Posita
Perlawanan Pelawan pada angka Nomor : 1 diatas , bertempat di dan/atau
dilaksanakan di ruang lelang Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan
Lelang (KPKNL) Balikpapan, Beralamat / Berkantor di di Jl.A.Yani Nomor: 68
GKN Lantai 2 Balikpapan, Kalimantan Timur (Terlawan 2)

3. Bahwa :

Pelelangan terhadap: Objek Hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas

Halaman 5 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjual dengan harga/nilai limit jauh berada dibawah harga pasar dan/atau jauh berada dibawah nilai likuidasi tanpa adanya pemberitahuan kepada Pelawan atau tanpa melibatkan Pelawan . Sehingga hal ini tidak sesuai dengan " Asas Keadilan " dan " Asas Kepantasan * serta " Asas Kebiasaan " dan telah melanggar prinsip yang berlaku menurut hukum. Khususnya dalam hal ini ketentuan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN RI NOMOR : 27/PMK.06/2016 TANGGAL 19 FEBRUARI 2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

4. Bahwa:

Dalam jual beli lelang terhadap benda jaminan sebagaimana dimaksud adalah sebagai Lelang Sukarela. Karena pelelangan terhadap : Objek Hak Tanggungan antara lain berupa :

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik)

Nomor : 3297 NIB :

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di Ji.Projokal KM 5,5 , RT 30 , Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah Milik : Pelawan) Melalui perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan , Beralamat / Berkantor di di Jl.A.Yani Nomor: 68 GKN Lantai 2 Balikpapan, Kalimantan Timur (Terlawan 2) dilakukan oleh : KREDITUR SENDIRI, dalam hal ini:

PT. Bank Central Asia, Tbk , Berkantor Pusat di Menara BCA Grand Indonesia Jl.MH.Thamrin No : 1 Jakarta 10310 Cq Beralamat / Berkantor Cabang Balikpapan , di Jl Jendral Sudirman Nomor: 139, Kota Balikpapan, Propensi Kalimantan Timur (Terlawan 1)

5. Bahwa:

Halaman 6 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam proses Lelang Sukarela sebagaimana tersebut diatas , tidak dapat persetujuan dan harga limit lelang dari Pemberi Hak Tanggungan dalam hal ini Pelawan , sebagaimana ketentuan dalam : LELANG SUKARELA yang mewajibkan adanya persetujuan dan harga limit lelang dari Pemberi Hak Tanggungan . Sehingga dengan demikian dalam Lelang Sukarela yang tidak dapat persetujuan dan harga lelang dari Pemberi Hak Tanggungan dalam hal ini Pelawan, maka : Lelang yang demikian adalah sebagai lelang yang bertentangan dengan " Asas Kepatutan " dan " Asas Kepantasan " serta " Asas Kebiasaan " dan telah melanggar prinsip yang berlaku menurut hukum. Khususnya dalam hal ini ketentuan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN RI NOMOR : 27/PMK.06/2016 TANGGAL 19 FEBRUARI 2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG . Selanjutnya : Dengan demikian pelaksanaan Lelang Sukarela bertempat di dan/atau dilaksanakan di ruang lelang Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan, Beralamat / Berkantor di di Jl.A.Yani Nomor: 68 GKN Lantai 2 Balikpapan, Kalimantan Timur (Terlawan 2) terhadap Objek Hak Tanggungan berupa :

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik)

Nomor : 3297 NIB :

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di Jl.Projokal KM 5,5 , RT 30 , Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah Milik : Pelawan)

Untuk dinyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat (Buitten Effec Stelen)

6. Bahwa:

Telah nyata pelaksanaan Lelang Sukarela bertempat di dan/atau dilaksanakan di

Halaman 7 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ruang lelang Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
Balikpapan, Beralamat / Berkantor di di Jl.A.Yani Nomor : 68 GKN Lantai 2
Balikpapan, Kalimantan Timur (Terlawan 2) terhadap Objek Hak Tanggungan
berupa :

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik)

Nomor : 3297 NIB :

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di Jl.Projokal KM 5,5 , RT 30 ,
Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan,
Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah
Milik : Pelawan);Para Terlawan Telah melakukan tindakan dan/atau Perbuatan
Melanggar Hukum, antara lain harga nilai limit Objek Hak Tanggungan tidak patut
dan tidak wajar karena :

BERADA DIBAWAH HARGA/NILAI PASAR MAUPUN HARGA/NILAI LIKUIDASI.
Khususnya dalam hal ini ketentuan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN RI
NOMOR : 27/PMK.06/2016 TANGGAL 19 FEBRUARI 2016 TENTANG
PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG. Sehingga berakibat Pelawan dirugikan.
Termasuk kerugian Pelawan, karena pelelangan terhadap Objek Hak
Tanggungan melalui Melalui perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan
Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan, Beralamat / Berkantor di di JLA.Yani
Nomor: 68 GKN Lantai 2 Balikpapan, Kalimantan Timur (Terlawan 2) dilakukan
oleh : KREDITUR SENDIRI, tanpa menyertakan : Pelawan sebagai Pemberi Hak
Tanggungan

4. Bahwa untuk selanjutnya Jumlah kerugian yang telah diderita oleh Pelawan
sebagai akibat dari Perbuatan / tindakan : Terlawan 1 dan Terlawan 2
sebagaimana tersebut dan terurai dalam posita Perlawanan Pelawan diatas,
Pelawan telah dirugikan secara Materiil dengan rincian kerugian Materiil Pelawan
sebagaimana tersebut dibawah ini:

Halaman 8 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Materiil:

Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Pelawan adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar Rp.25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah)

Dan/atau

Jumlah kerugian materiil Pelawan yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan

Dan wajib menurut hukum Para Terlawan untuk membayarnya kepada Pelawan dalam perkara ini

OS.Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana terurai diatas, maka Permohonan Eksekusi Riil yang diajukan oleh Terlawan 1 kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan telah jelas Bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga menurut Pelawan mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri di Balikpapan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun para Terlawan mengajukan upaya hukum banding, kasasi maupun verzet sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 HIR.Stbl.1941 Nomor: 44

6. Bahwa Pelawan mengajukan gugatan Perlawanan ini telah pula sesuai dengan : SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA. Sedangkan Pelawan memposisikan : PT.PELAYARAN ALKAN ABADI, Beralamat / Berkantor di Jl.Raya Dharma Husada Indah 11 / B-7, RT 002, RW 008, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Sebagai: Terlawan 3 dengan maksud dan tujuan agar Terlawan 3 tunduk dan patuh terhadap putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara ini Bahwa berdasarkan alasan-alasan gugatan Pelawan sebagaimana tersebut diatas , maka Pelawan mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan , untuk dapat

Halaman 9 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanggil Para Terlawan supaya hadir dalam Majelis Persidangan pada waktu yang ditentukan untuk itu, serta memeriksa, mengadili dan memutuskan sebagai hukum :

PETITUM PERLAWANAN:

TUNTUTAN

(Orderp Van Den Eis - Met In Duideijke En Bepalde Conclude - Petitum)

DALAM PROVISI:

- I. Menunda Terlebih dahulu Permohonan Eksekusi Riil terhadap:

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor :
3297 NIB :

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di Jl.Projokal KM 5,5 , RT 30 ,
Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan,
Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah
Milik : Pelawan)

Yang diajukan oleh Terlawan 1, sampai dengan : adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap gugatan Perlawanan yang diajukan Pelawan ini

- II. I).Memerintahkan kepada Terlawan 1 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap:

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor :
3297 NIB :

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di Jl.Projokal KM 5,5 , RT 30 ,
Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan,
Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah

Halaman 10 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik : Pelawan)

2).Menetapkan sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini , maka:

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor :
3297 NIB :

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di Jl.Projokal KM 5,5 , RT 30 ,
Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan,
Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah
Milik : Pelawan)

Berada dalam keadaan seperti semula,yakni berada dalam kekuasaan Pelawan dalam perkara;ini

3).Menghukum Terlawan 1 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Pelawan sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) sehari, untuk setiap Terlawan 1 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya lalai memenuhi isi putusan provisi ini, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga (Van Waarde Verklaard) sita jaminan (Conservaoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini
3. Menyatakan bahwa gugatan Perlawanan Pelawan adalah tepat dan beralasan serta dibenarkan menurut hukum
4. Menyatakan bahwa Para Terlawan telah melakukan tindakan dan / atau telah melakukan suatu Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatigedaad)
5. Menyatakan bahwa harga nilai limit objek hak tanggungan tidak patut dan

Halaman 11 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak wajar, karena lelang dalam jual beli lelang terhadap :

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik)

Nomor : 3297 NIB :

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di Jl.Projokal KM 5,5 , RT 30 ,
Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan,
Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah
Milik : Pelawan)

BERADA DIBAWAH HARGA/NILAI PASAR MAUPUN HARGA/NILAI LIKUIDASI
YAITU : harga/nilai limit lelang tidak sesuai dengan " Asas Kepatutan " dan "
Asas Kepantasan " serta " Asas Kebiasaan " dan telah melanggar prinsip yang
berlaku menurut hukum. Khususnya dalam hal ini PERATURAN MENTERI
KEUANGAN RI NOMOR : 27/PMK.06/2016 TANGGAL 19 FEBRUARI 2016
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

6. Menyatakan bahwa " Risalah Lelang " Tanggal 08 Mei 2018 dalam jual beli
lelang Objek Hak tanggungan berupa:

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik)

Nomor : 3297 NIB :

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di Jl.Projokal KM 5,5 , RT 30 ,
Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara , Kota Balikpapan ,
Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah
Milik : Pelawan) Tidak sah dan/atau batal demi hukum (nietig - vernietigbaar)

Menyatakan bahwa " Risalah Lelang " pada Tanggal 08 Mei 2018 dalam jual beli
lelang Objek Hak tanggungan berupa:

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor :

3297 NIB :

16.02.03.01.3095 Luas : 12.070 M2 Terletak di Ji.Projokal KM 5,5 , RT 30 ,
Keiurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan,

Halaman 12 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah

Milik : Pelawan) Tidak mempunyai kekuatan hukum (buiten effect stellen)

7. Menyatakan bahwa peralihan hak dalam bentuk apapun berkaitan dengan jual beli

lelang terhadap :

Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor :

3297 NIB :

16.02.03.01.3095

Luas : 12.070 M2 Terletak di Ji.Projokal KM 5,5 , RT 30 ,

Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan,

Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah

Milik :

16.02.03.01.3096

Pelawan)

Tidak sah dan/atau batal demi hukum (nietig - vernietigbaar)

8. Menyatakan bahwa Pelawan telah dirugikan secara Materiil dengan rincian

kerugian Materiil dari Pelawan sebagaimana tersebut dibawah ini :

Kerugian Materiil:

Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Pelawan adalah sebesar tidak dapat ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar Rp.2 5.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah)

Dan/atau

Jumlah kerugian materiil Pelawan yang dianggap patut dan layak serta adil menurut Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan

Dan wajib menurut hukum Para Terlawan untuk membayarnya kepada Pelawan dalam perkara ini

Halaman 13 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IO.Menghukum Para Terlawan untuk membayar kerugian Materiil pada Pelawan
sebagaimana tersebut dibawah ini :

Kerugian Materiil:

Jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Pelawan adalah sebesar tidak dapat
ditentukan secara pasti, namun pasti tidak kurang dari kerugian sebesar Rp.

25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) Dan/atau

Jumlah kerugian materiil Pelawan yang dianggap patut dan layak serta adil
menurut Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan

Dan wajib menurut hukum Para Terlawan untuk membayarnya kepada Pelawan
dalam perkara ini

11. Menyatakan bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan dalam perkara ini, dijatuhkan
dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Para Terlawan
mengajukan upaya hukum banding , kasasi maupun verzet sebagaimana diatur
dalam ketentuan Pasal 180 HIR.Stbl.1941 Nomor: 44

12. Menghukum para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini,
dan / atau biaya- biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDAIR:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain , maka dalam
peradilan yang baik , mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan, untuk Pelawan hadir
Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, Terlawan I, hadir Kuasanya sebagaimana
tersebut diatas, Terlawan II hadir Kuasanya sebagaimana tersebut diatas sedang
Terlawan III tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula mengutus Kuasanya

Halaman 14 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah untuk hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut oleh karena itu pihak Terlawan III dinyatakan ditinggal,

Menimbang, bahwa sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara, Majelis Hakim telah terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk menempuh perdamaian melalui Proses Mediasi menurut PERMA No. 1 Tahun 2016 yo Pasal 154 RBg, dengan menunjuk Sdr. BAMBANG SETYO WIJONARKO, S.H.,M.H. selaku Mediator, akan tetapi berdasarkan Laporan Hakim Mediator tertanggal 22 Oktober 2019 diterangkan bahwa proses mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan Pembacaan Perlawanan oleh Pelawan, dan atas gugatan yang dibacakan tersebut, Pelawan menegaskan tetap pada gugatannya tanpa ada perubahan atau perbaikan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Perlawanan Pelawan tersebut, pihak Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

Eksespsi dan Jawaban Terlawan-I

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

I. Perlawanan Pelawan Obscuur Libels:

1. Bahwa Terlawan-I, mohon agar segala sesuatu yang tidak secara tegas diakui, agar dianggap ditolak atau disangkal dan Terlawan-I dengan ini secara tegas menolak seluruh perlawanan Pelawan yang teregister pada Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 145/Pdt.Bth/2019/PN Bpp. tanggal 25 Juli 2019 untuk seluruhnya;
2. Bahwa Perlawanan Pelawan adalah nyata-nyata kabur (Obscuur Libel) karena keseluruhan posita Perlawanan pelawan, Pelawan sama sekali tidak menyebutkan/menjelaskan/menguraikan tindakan-tindakan apa yang telah Terlawan-I lakukan sehingga layak dilawan, sehingga Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan bukanlah surat perlawanan yang memenuhi syarat formil

Halaman 15 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



perlawanan.;

3. Bahwa mengingat sepanjang dalil-dalil perlawanan tidak satupun dalil yang menjelaskan hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan-I yang dapat dijadikan dasar alasan hukum Pelawan untuk mengajukan Perlawanan dengan Terlawan-I, kalau hanya mendalilkan bahwa Terlawan-I mengajukan permohonan eksekusi Riil kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan terhadap Sebidang tanah dan Bangunan (Gudang) SHM Nomor: 3297 a/n. Pemegang Hak bernama : Conny yang telah menjadi Hak Tanggungan Terlawan I dan didapat melalui Lelang eksekusi berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 217/60/2018 tanggal 08 Mei 2018;

4. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta tersebut, terbukti bahwa perlawananm Pelawant tidak jelas atau Obscuur Libel dan harus dikesampingkan atau dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Perlawaan Pelawan Kurang Pihak:

1. Bahwa Perlawanan Pelawan kurang pihak karena seharusnya Pelawan mengikut sertakan Kantor Jasa Penilai Publik WAHYU, YASIR, PURNAMASARI DAN REKAN sebagai pihak yaitu baik ditarik sebagai Terlawan maupun Turut Terlawan untuk mengetahui cara-cara dan kebenaran penilaian saat akan Terlawan-I untuk mengajukan Lelang dengan menentukan nilai Likuidasi Terlawan-I, karena dengan tidak dilibatkan Kantor Jasa Penilai Publik WAHYU, YASIR, PURNAMASARI DAN REKAN sebagai subyek hukum jelas akan menjadikan perlawanan tidak lengkap serta tidak jelas sehingga perlawanan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

IIIPelawan Tidak Punya Kapasitas Mengajukan Perlawanan Dalam Perkara

Ini:

Bahwa Pelawan yang menganggap dirinya sebagai pemilik (Pihak Ketiga) atas dasar pejianjian utang piutang dengan klausul pemilik sebagaimana yang masih

Halaman 16 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum diikuti dengan serah terima atau jual beli maka pelawan belum / bukan merupakan pemilik dan hal itu tidak dapat dibenarkan dengan demikian Pelawan tidak punya kapasitas mengajukan perlawanan dan harus dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar;

Bahwa Berdasarkan hal-hal terurai diatas, karena Perlawanan Pelawan telah keliru serta tidak berdasarkan kebenaran hukum selain bersifat sepikulatif dan terindikasi ada persekongkolan antara pihak pelawan dengan pihak tereksekusi sehingga perlawanan tidak bernilai untuk menunda eksekusi maka sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya dan karena dalil eksepsi dari Terlawan-I, telah nyata-nyata berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnya untuk dipertimbangkan serta dikabulkan untuk seluruhnya dengan menolak Perlawanan Pelawan tanpa kecuali;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa hal-hal yang telah Terlawan-I sampaikan pada bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hal-hal yang Terlawan-I sampaikan pada bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan-I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Pelawan kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Terlawan-I;
3. Bahwa Terlawan-I menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan sepanjang mengenai bahwa Terlawan-I mengajukan Permohonan Eksekusi Riil Kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan terhadap sebidang tanah dan Bagunan (Gudang) SHM Nomor: 3297 NIB 16.02.03.01.03095 luas 12.070 M2 Terletak di Jl. Projakal KM 5,5, RT.30, Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota telah menjadi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan penjelasan pasal 6 Undang undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan melalui grossnya yang memakai Kepala Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang

Halaman 17 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maha Esa secara langsung sama dengan keputusan Pengadilan yang telah berkekuatan Hukum tetap, dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitor cidera janji, siap dieksekusi seperti halnya sesuatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan menggunakan parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

Bahwa mengingat perlawanan diajukan secara terlambat, yaitu dimana barang tersebut sudah dilelangdan atau sudah diserahkan kepada pihak yang menang, maka perlawanan sesungguhnya tidak dapat membatalkan eksekusi Riil dan ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan, kalau eksekusi sudah dijalankan upaya yang dapat diajukan pelawan (pihak ketiga) untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan “ Yurisprudensi MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K /Sip /'1974”

4. Bahwa sesuai dengan penjelasan pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan, diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditur- kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan;

Bahwa untuk menentukan harga jual/nilai limit sudah sesuai dengan penilai

Halaman 18 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

independen yaitu Kantor Jasa Penilai Publik WAHYU,YASIR,PURNAMASARI DAN REKAN Kantor Pusat Jalan Raya Pasar Minggu KM 18 No. II D, Pasar Minggu, Jakarta Selatan - DKI Jakarta , Kantor Cabang Balikpapan, Taman Bukit Mutiara, Cluster Cendana CC No. 02, Balikpapan- Kalimantan Timur;

5. Bahwa dalil Pelawan tersebut adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena Pelawan melalui Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu telah memberikan kewenangan penuh kepada Terlawan-I selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan SHMNo. 3297 NIB: 16.02.03.01.03095 Luas : 12.070 M2 Terletak di Jalan Projakal KM 5,5, RT. 30, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur a/n Pemberi Hak Tanggungan bernama CONNY;
6. Bahwa harga dengan nilai limit telah sesuai dengan Penilai independen dan lelang telah dilaksanakan sebanyak 3 (tiga) kali lelang tidak teijual, dan Terlawan-I membeli Hak Tanggungan sudah sesuai Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tetang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
7. Bahwa inti Perlawanan a quo adalah Pelawan merasa hak hukumnya dirugikan karena obyek sengketa dilelang karena keredit macet, memberikan penilaian terhadap Terlawan-I berkepentingan untuk mencari keuntungan dari obyek sengketa sebagai pemberi pinjaman kepada Pelawan sesuai aturan yang berlaku dan yang telah disepakati bersama a quo dan setelah Terlawan-I cermati secara komprehensif, ternyata inti dari Perlawananan Pelawan sebenarnya hanya PENGGANGGUAN untuk pelaksanaan Eksekusi Riil yang pada saat Aanmaning terhadap Pelawan yang dilaksanakan pada tanggal 10 Januari 2019 jam 10.00 oleh Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan menyetujui dalam waktu 2 (dua) bulan akan menyerahkan/mengosongkan obyek sengketa, ternyata tidak dilaksanakan karena Pelawan tidak bisa mempertanggung jawabkan dana pinjaman a quo, yang sesungguhnya dijanjikan Pelawan sebagai

Halaman 19 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dapat menyelesaikan pelunasan pinjaman Pelawan hanyalah berupa kebohongan belaka atau bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur;

8. Bahwa tuntutan Pelawan kepada Terlawan-I sangatlah tidak jelas, baik dalam posita gugatan maupun petitumnya, sebagai dasar atau alasan Pelawan, oleh karena itu sekali lagi sudah sepatutnya Perlawanan Pelawan tersebut harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

9. Bahwa tentang kerugian Materiil berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. 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 tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna;

10. Bahwa Pelawan dalam Perlawanannya tidak memberikan perincian yang jelas atas ganti rugi yang dituntut serta tidak dapat membuktikannya, maka dengan demikian, sudah sepatutnya dalil Pelawan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;

11. Bahwa apabila Pelawan merasa dirugikan dengan adanya Pelawan Cidera janji kiranya dapat mengajukan tuntutan kepada Terlawan-3

Dalam Rekonpensi:

1. Bahwa Gugatan Rekonpensi-I, mohon apa yang telah disampaikan pada bagian Rekonpensi dianggap termasuk dan tidak terpisahkan dengan Gugatan rekonpensi ini;

2. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi telah mengakibatkan kerugian materiil terhadap Penggugat Rekonpensi, yaitu kerugian untuk mengurus biaya perkara akibat dari gugatan yang mengada-ada dan tidak berdasar dari Tergugat

Halaman 20 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus juta rupiah);

3. Bahwa disamping kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi seluruhnya berjumlah Rp. 200.000.000,- tersebut, Penggugat Rekonpensi, juga menderita kerugian immaterial karena perbuatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi yang telah nyata-nyata merendahkan martabat Penggugat Rekonpensi yang apabila dinilai kerugian tersebut dengan uang maka sekarang-kurangnya adalah sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) sehingga seluruh kerugian yang diderita oleh para Penggugat Rekonpensi seluruhnya berjumlah Rp. 1.200.000.000,- (Satu milyar dua ratus juta rupiah);

4. Bahwa oleh karena kerugian tersebut terjadi karena kesalahan Tergugat Rekonpensi maka Tergugat Rekonpensi harus menanggung kerugian materiil dan kerugian immaterial yang terjadi akibat tindakan tersebut;

5. Bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi ini diajukan dengan dasar dan bukti-bukti yang kuat, maka Majelis Hakim kiranya dapat mengabulkan gugatan Penggugat rekonpensi seluruhnya, dan menghukum Tergugat Rekonpensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat Rekonpensi, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan, memutus sebagai berikut:

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Terlawan-I;
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;

Dalam Rekonpensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi, seluruhnya.

Halaman 21 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

3. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi membayar ganti kerugian materiil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonpensi, sebesar Rp2.000.000,- (Dua ratus juta rupiah);

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi membayar ganti kerugian immaterial secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara dalam Kompensi dan Rekonpensi.

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

Eksepsi dan Jawaban Terlawan II:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERLAWAN II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil Gugatan PELAWAN, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.

2. Bahwa TERLAWAN II tidak akan menanggapi dalil PELAWAN secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada TERLAWAN II.

3. Eksepsi Obscuur Libel.

3.1. Gugatan PENGGUGAT Tidak Jelas dan Kabur.

3.1.1. Bahwa Gugatan yang diajukan PELAWAN tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang,

Halaman 22 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas, dan tegas (*Duideljik*).

3.1.2. Bahwa esensi pokok Gugatan PELAWAN tersebut adalah mengenai tindakan PARA TERLAWAN yang menurut PELAWAN telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak ada satupun dalil-dalil PELAWAN vana menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh PARA TERLAWAN khususnya TERLAWAN II.

3.1.3. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan PELAWAN tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya.

3.1.4. *Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66): "Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten denaan dasar hukum dan fakta-fakta vana dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Guaatan mengandung cacat formil. sehingga Gugatan dianggap kabur (obscuur libel). oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".*

3.1.5. **Bahwa pendapat di atas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982, yang memuat pertimbangan: "...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, auaatan tidak dapat**

T

Halaman 23 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



3.1.6. Bahwa baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, PELAWAN tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh TERLAWAN II. PELAWAN hanya mendalilkan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN II atas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, tanpa dapat menjelaskan dasar hukum dan peraturan perundangan apa yang telah dilanggar oleh TERLAWAN II sehingga dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum.

3.1.7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh PELAWAN tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3.2. Gugatan PENGGUGAT Cacat Secara Formil.

3.2.1. Bahwa syarat formil Gugatan terkait dengan formalitas penyusunan gugatan, seperti kelengkapan identitas para pihak, kompetensi pengadilan baik *relatif* maupun *absolute*, *legal standing*, serta kejelasan objek Gugatan.

3.2.2. Bahwa susunan Gugatan pada pokoknya terdiri dari judul, Pengadilan tempat didaftarkan Gugatan, para pihak, Posita Gugatan, Pundamentum Petendi dan Petitum Gugatan. Selain itu, Gugatan juga harus ditandatangani oleh *in person* atau kuasanya, disertai dengan tempat, tanggal, dan materai.

3.2.3. Bahwa dikarenakan Gugatan yang diajukan PELAWAN tidak ditandatangani oleh Kuasa Hukum PELAWAN, maka Gugatan PELAWAN tidak memenuhi syarat formil Gugatan dan dapat dinyatakan cacat secara formil, sehingga terhadap Gugatan yang

Halaman 24 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan

PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

4. **Eksepsi Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).**

4.1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PELAWAN dalam surat gugatannya tersebut adalah Kurang Pihak atau dengan kata lain “tidak sempurna”, karena masih ada subjek hukum lain dalam perkara a *quo* yang seharusnya ditarik sebagai pihak oleh PELAWAN.

4.2. Bahwa sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 217/60/2018 tanggal 8 Mei 2018 diketahui selaku pemenang lelang adalah Sdr. Gazali Rahman. Oleh karena itu, untuk memperoleh kejelasan atas permasalahan dalam perkara a *quo*, seyogianya PELAWAN menarik Sdr. Gazali Rahman sebagai salah satu pihak TERLAWAN dalam perkara a *quo* agar persoalan tersebut menjadi jelas dan transparan sehingga dihasilkan putusan yang adil.

4.3. **Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan bahwa “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus diauat. tetapi tidak diauat. sehingga gugatannya tidak sempurna”.**

4.4. Bahwa karena sudah terbukti Gugatan yang diajukan PELAWAN kurang pihak atau dengan kata lain “tidak sempurna”, maka demi kepastian hukum sudah seharusnya Gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

5. Eksepsi **Gugatan** Error In Persona.

5.1. Bahwa dalam Gugatannya, PELAWAN menarik TERLAWAN II karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan (Gudang) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3297, luas 12.070 m², terletak di Jl. Projokal KM. 5,5 Kelurahan/Desa Batu Ampar

Halaman 25 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan a.n. Conny *in casu* PELAWAN, yang menurut PELAWAN teijual dengan harga/nilai limit jauh di bawah harga pasar dan tanpa adanya pemberitahuan kepada PELAWAN atau tanpa melibatkan PELAWAN, sehingga tidak sesuai dengan Asas Kepatutan, Asas Kepantasan dan Asas Kebiasaan, serta telah melanggar prinsip yang berlaku menurut hukum khususnya ketentuan PMK 27/2016.

- 5.2. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat TERLAWAN II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

Sehingga dalil PELAWAN yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* bertentangan dengan ketentuan PMK 27/2016 adalah dalil vana mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga TERLAWAN II menolak denaan tegas dalil PELAWAN dalam Gugatannya tersebut.

- 5.3. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* tersebut yang dilakukan oleh TERLAWAN II merupakan tugas dan fungsi dari TERLAWAN II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka TERLAWAN II tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan

Halaman 26 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa "Kepala KPKNUPejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang vano diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subiek dan obiek lelang".

5.4. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TERLAWAN II dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan TERLAWAN II.

5.5. Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016 secara jelas menyatakan bahwa "Penjual bertanaaunaiawab terhadap auaatan perdata dan/atau tuntutan pidana vana timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Peniuar. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila TERLAWAN II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga Gugatan PELAWAN tersebut telah salah pihak (*Error In Persona*), dan mohon kiranya TERLAWAN II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a ouo.

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, TERLAWAN II mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, untuk menerima Eksepsi TERLAWAN II, dan menyatakan Guoatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERLAWAN II mohon agar apa yang tertuang pada Jawaban dalam Eksepsi dianggap sebagai suatu kesatuan (*mutatis mutandis*) dengan Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERLAWAN II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PELAWAN tersebut kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui

Halaman 27 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebenarannya dalam Jawaban ini.

3. Bahwa TERLAWAN II tidak akan menanggapi dalil-dalil PELAWAN secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada TERLAWAN II.
4. Bahwa pokok permasalahan dalam Gugatan PELAWAN khususnya untuk TERLAWAN II adalah terkait dengan perbuatan TERLAWAN II yang menurut PELAWAN telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan (Gudang) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3297, luas 12.070 m², ter letak di Jl. Projokal KM. 5,5 Kelurahan/Desa Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan a.n. Conny *in casu* PELAWAN, yang menurut PELAWAN terjual dengan harga/nilai limit jauh di bawah harga pasar dan tanpa adanya pemberitahuan kepada PELAWAN atau tanpa melibatkan PELAWAN, sehingga tidak sesuai dengan Asas Kepatutan, Asas Kepantasan dan Asas Kebiasaan, serta telah melanggar prinsip yang berlaku menurut hukum khususnya ketentuan PMK 27/2016.
5. **Bahwa Tindakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Sengketa A Quo Adalah Sah dan Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku dan Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum.**

5.1. Bahwa TERLAWAN II dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (PMK 90/2016). Penjualan lelang terhadap objek sengketa tersebut juga telah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

Halaman 28 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggung atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT").

5.2 Bahwa PELAWAN adalah debitur dari TERLAWAN I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 191/0002/15/000 tanggal 11 Februari 2015, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 191/0002/15/001 tanggal 24 Oktober 2012, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 191/28 Notariil 115/001 s.d. 191/28 Notariil/11/004, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 191/28 Notariil/115/006 s.d. 191/28 Notariil/11/010, Perjanjian Kredit Nomor 39 tanggal 10 Oktober 2006, Perjanjian Kredit Nomor 159 tanggal 24 Oktober 2012, Perjanjian Kredit Nomor 28 tanggal 9 Desember 2011, dengan jaminan pelunasan yaitu objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan (Gudang) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3297, luas 12.070 m², ter letak di Jl. Projokal KM. 5,5 Kelurahan/Desa Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan a.n. Conny *in casu* PELAWAN, yang telah diikat dengan hak tanggungan oleh TERLAWAN I dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 70/2007 tanggal 15 Januari 2007 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1096/2006 tanggal 10 Oktober 2006.

5.3. Bahwa pada perkembangannya, PELAWAN tidak melaksanakan kewajiban untuk melunasi kreditnya tersebut kepada TERLAWAN I, sehingga TERLAWAN I menyampaikan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada PELAWAN agar segera melunasi kreditnya, yaitu melalui Surat Peringatan Pertama Nomor 033A/SBK- W11/2015 tanggal 8 Oktober 2012, Surat Peringatan Kedua Nomor 0005/SKR/SBK-W11/2016 tanggal 1 Maret 2016, dan Surat Peringatan Ketiga Nomor 007/SKR/SBK-W11/2016 tanggal 16 Maret 2016.

5.4. Bahwa dikarenakan PELAWAN masih tidak dapat melunasi kewajibannya, maka TERLAWAN I menyatakan bahwa PELAWAN telah lalai memenuhi

Halaman 29 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi), dan selanjutnya akan mengambil tindakan hukum dengan melakukan pelelangan atas objek sengketa a *quo* guna memperoleh pelunasan atas pinjaman tersebut. Hal tersebut juga telah disampaikan kepada PELAWAN melalui surat Nomor 284 s.d. 286/L/RPK/2018 tanggal 13 April 2018.

- 5.5. Bahwa sesuai dengan kewenangan yang diperoleh berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, TERLAWAN I melalui surat Nomor 240/RPK/2018 tanggal 20 Maret 2018 telah mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a *quo* kepada TERLAWAN II.
- 5.6. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan TERLAWAN I tersebut telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 yang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNU Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan objek lelang*", maka TERLAWAN II selaku perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.
- 5.7. .Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka TERLAWAN II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-306/WKN.13/KNL.01/2018 tanggal 6 April 2018.
- 5.8. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK 27/2016 menyatakan bahwa "*Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual*". Atas dasar tersebut maka TERLAWAN I selaku Penjual telah menaumkan kepada masyarakat umum melalui Selebaran tanggal 9 April 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan pengumuman yang dimuat pada Surat Kabar Harian "Tribun Kaltim" tanggal 24 April 2018 sebagai Pengumuman

Halaman 30 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan, serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>. Sehingga Azas Publisitas sudah terpenuhi.

- 5.9. Bahwa selain pengumuman-pengumuman tersebut di atas, TERLAWAN I juga telah memberitahukan secara langsung kepada PELAWAN terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo yaitu melalui surat Nomor 284 s.d. 286/URPK/2018 tanggal 13 April 2018.
- 5.10. Bahwa untuk sahnya pelelangan, TERLAWAN I juga telah melengkapi denoan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ("SKPT") Nomor 265/2018 tanggal 13 Februari 2018, dengan catatan bahwa Hak Milik dibebani Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 70/2017 dan Peringkat II Nomor 718/2014 pada PT. Bank Central Asia Tbk *in casu* TERLAWAN I.
- 5.11. Bahwa dengan demikian dalil PELAWAN sebagaimana dalam Gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERLAWAN II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah melanggar ketentuan PMK 27/2016 adalah dalil vano mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga TERLAWAN II menolak dengan tegas dalil PELAWAN dalam Gugatannya tersebut.
- 5.12. Bahwa lelang yang dilakukan TERLAWAN II juga telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Febmari 1908 Staatblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad 1941:3*), sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa TERLAWAN II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PELAWAN dalam surat Gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan TERLAWAN II adalah sah dan mengikat secara hukum, dan dalil PELAWAN sebagaimana dalam Petitum Gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor 217/60/2018 tanggal 8 Mei 2018 tidak sah dan/atau batal

Halaman 31 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga TERLAWAN II menolak dengan tegas dalil PELAWAN dalam Guatannya tersebut.

5.13. Bahwa TERLAWAN II menolak dengan tegas Posita dan Petitum PELAWAN yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelelangan atas objek sengketa a *quo* adalah Lelang Sukarela, dan di dalam dalil-dalinya PELAWAN juga telah mencampurkan antara Lelang Sukarela dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan hal ini tentunya semakin menunjukkan bahwa PELAWAN tidak memahami ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya ketentuan PMK 27/2016.

5.14. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 5 PMK 27/2016** tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa "Jenis Lelana terdiri dari: a. Lelang Eksekusi; b. Lelana Noneksekusi Waiib; dan c. Lelana Noneksekusi Sukarela."* Dan berdasarkan ketentuan **Pasal 6 huruf e PMK 27/2016** dengan tegas pula dinyatakan bahwa "Lelana Eksekusi terdiri dari: f. Lelana Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT):¹.

5.15. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka antara Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dengan Lelang Noneksekusi Sukarela adalah dua hal yang berbeda, dan terhadap objek sengketa a *quo* yang merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, proses pelelangannya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam butir 5.1. sampai dengan butir 5.12. di atas.

5.16. Bahwa TERLAWAN II iuoa menolak dengan tegas Posita dan Petitum PELAWAN yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa a *quo* yang menurut PELAWAN terjual dengan harga/nilai limit jauh di bawah harga pasar dan tanpa adanya

Halaman 32 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan kepada PELAWAN atau tanpa melibatkan PELAWAN, sehingga tidak sesuai dengan Asas Kepatutan, Asas Kepantasan dan Asas Kebiasaan, serta telah melanggar prinsip yang berlaku menurut hukum khususnya ketentuan PMK 27/2016.

5.17. Bahwa dalil PELAWAN tersebut adalah tidak berdasar hukum sama sekali, karena Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERLAWAN II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan PMK 27/2016.

5.18. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa "Penetapan Nilai Limit menjadi tanaauna iawab Pemuai". Selain itu bahwa suatu nilai limit tidak hanya didasarkan pada hasil penilaian oleh Penilai Independen saja, tetapi juga dapat didasarkan pada hasil penaksiran oleh Penaksir internal dari Bank (TERLAWAN I). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1), (2), dan (3) PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa:

(1) "Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan:

- a. Penilaian oleh Penilai; atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir".

(2) "Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya".

(3) "Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak vana berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno".

5.19. Bahwa dengan demikian, maka dalil PENGGUGAT yang mempermasalahkan Nilai Limit tersebut adalah dalil vana mengada-ada, tidak didukung oleh bukti-bukti vana sempurna, serta tidak berdasar

Halaman 33 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



5.20. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Harus ada perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- 3) Harus ada unsur kesalahan;
- 4) Harus ada kerugian yang diderita;
- 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk itu, dikarenakan Gugatan PELAWAN tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil PELAWAN tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

5.21. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TERLAWAN II dituntut secara hukum mengingat perbuatan TERLAWAN II tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun oenvalahaunaan wewenang yang dilakukan TERLAWAN II. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila TERLAWAN II ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

5.22. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan TERLAWAN II sebagai pihak dalam perkara *a ouo* dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dari PELAWAN.

6. Bahwa Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (*Dwangsom*) yang didalilkan PELAWAN tidak relevan dan harus ditolak.

Halaman 34 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.1. Bahwa TERLAWAN li dengan tegas menolak Posita dan Petitum PELAWAN dalam Gugatannya mengenai tuntutan pembayaran oanti rugi yang harus dibayarkan oleh PARA TERLAWAN kepada PELAWAN untuk kerugian baik *materiil* maupun kerugian *immateriil* sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah), serta membayar uana paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila PARA TERLAWAN lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap.

6.2. Bahw
a Posita dan Petitum tersebut sangatlah tidak beralasan dan tidak sesuai denaan ketentuan hukum vana berlaku sebagaimana dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 79K/Sip/1972, yang menyatakan bahwa “*Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama denaan tuntutan membayar uang*”, dan karenanya Petitum yang diajukan PELAWAN tersebut haruslah ditolak.

6.3. Bahw
a tuntutan ganti ruoi dan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh PELAWAN baik dalam Posita dan Petitum Gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti ruoi maupun uano paksa (*dwangsom*) baru dapat diajukan apabila pihak PARA TERLAWAN nvata-nvata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata {*Vide*: Yurisprudensi MA RI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983}.

6.4. Bahw
a sesuai dengan Yurisprudensi **MA No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971** yang menyatakan “Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan denaan lengkap dan sempurna tentang ganti ruai vana

Halaman 35 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dituntutnya harus ditolak”, dan *Yurisprudensi MA No. 51 .K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan “Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan”, serta *Yurisprudensi MA No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa “Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut”. Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.**

6.5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang tidak terbantahkan tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa Tuntutan Ganti Rugi dan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh PELAWAN adalah tidak beralasan, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari PELAWAN.

7. Bahwa Tuntutan Agar Putusan Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu

(Uitvoerbaar Bij Vooraad) yang didalilkan PELAWAN tidak relevan dan harus ditolak.

7.1. Bahwa TERLAWAN II menolak dengan tegas Petition PELAWAN dalam Gugatannya Halaman 10 butir 11 mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya.

7.2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR jo. SE MA RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (**Uitvoerbaar Bij Vooraad**) dan Provisionil, yang pada intinya menyatakan bahwa “tuntutan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari penggugat”,

7.3. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil PELAWAN hanya

Halaman 36 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*), yang menyatakan bahwa putusan serta merta tidak dapat dijatuhkan kecuali terhadap hal-hal berikut:

- 1) Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- 2) Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dapat dibantah;
- 3) Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- 4) Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono- gini*)...dst;
- 5) Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- 6) Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap... dst;
- 7) Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Mengingat gugatan yang diajukan oleh PELAWAN tidak termasuk dalam gugatan yang dapat dikabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), maka dalil PELAWAN tersebut patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo*.

7.4. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SE MA RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sesuai butir 7 SE MA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama

Halaman 37 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta, lebih lanjut apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan Putusan Serta Merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

7.5. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan Undang-Undang maupun ketentuan dalam SE MA RI tersebut di atas vana dipenuhi oleh PELAWAN dalam dalil Gugatannya tersebut, maka tuntutan PELAWAN mengenai *Uitvoerbaar Bij Vooraad* sepatutnya dinyatakan ditolak (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

8. Bahwa TERLAWAN II juga menolak dalil Gugatan PELAWAN untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalil vana menaada-ada. berdasar pada asumsi-asumsi pribadi dan tidak didukung oleh bukti-bukti vana sempurna, serta hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TERLAWAN II mohon kepada Majelis Hakim

yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang

menyatakan:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi TERLAWAN II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Halaman 38 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan PELAWAN seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Pelawan dipersidangan mengajukan replik secara tertulis tertanggal 11 Februari 2020 yang pada pokoknya Pelawan dalam repliknya menyatakan tetap dengan Bantahan (Perlawanannya), Terlawan I dan Terlawan II dipersidangan mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 20 Februari 2020 yang pada pokoknya Terlawan I dan Terlawan II menyatakan tetap dengan jawabannya masing masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa surat – surat yang bertanda P.1 sampai dengan P.5 sebagai berikut ;

1. Photo copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Conny Siau, diberi tanda P-1;
2. Photo copy Pemberitahuan dan Perlindungan Hukum Nomor 02/AD/SBY/VI/2019 tanggal 18 Juni 2019, diberi tanda P-2;
3. Photo copy Pemberitahuan dan Perlindungan Hukum Nomor 03/AD/SBY/VI/2019 tanggal 18 Juni 2019, diberi tanda P-3;
4. Photo copy penjelasan dan/atau jawaban Nomor 04/AD/SBY/VI/2019 tanggal 18 Juni 2019, diberi tanda P-4;
5. Photo copy pemberitahuan Nomor W.18.U.2/1495/HK.02/06/2019 tanggal 27 Juni 2019, diberi tanda P-5;

Halaman 39 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali bukti P- 1, P-3 dan P-4 berupa foto copy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sanggahannya Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan bukti tertulis berupa surat – surat untuk T.I yang bertanda T.I- 1 sampai dengan T.I-32, untuk T-II bertanda T.II – 1 sampai dengan T.II- sebagai berikut :

Bukti Tertulis T.I :

1. Akta Notaris ADI GUNAWAN, S.H., Notaris di Balikpapan akta Perjanjian Kredit Nomor: 39 Tanggal 10 Oktober 2006 antara PT. Pelayaran Alkan Abadi Surabaya dengan PT.Bank Central Asia Tbk. Cabang Utama Balikpapan, diberi tanda T.I-1
2. Akta Notaris ADI GUNAWAN,S.H., Notaris di Balikpapan Akta Petjanjian Kredit Nomor: 28 Tanggal 09 Oktober 2011 antara PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Utama Balikpapan dengan PT. Pelayaran Alkan Abadi Surabaya, diberi tanda T.I-2
3. PERJANJIAN KREDIT Nomor: 191/0002/15/000 tanggal 11 Februari 2015 antara PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk. Kantor Cabang Balikpapan dengan PT. PELAYARAN ALKAN ABADI Surabaya. Diberitanda T.I-3
4. Akta Notaris HANGKY RIBOWO,S.H. Notaris di Balikpapan Akta Pejianjian Kredit Nomor: 159 tanggal 24 Oktober 2012 antara PT. Bank Central Asia, Tbk.Balikpapan dengan PT. PELAYARAN ALKAN ABADI Surabaya, diberi tanda T.I-4
5. Perubahan Pejianjian Kredit Nomor: 191/0002/15/001 tanggal 22 September 2016 antara PT. Bank Central Asia Tbk Balikpapan dengan PT. Pelayaran Alkan Abadi Surabaya. Diberi tanda T.I-5
6. Pembahan Pejianjian Kredit Nomor: 191/28 Notariil/1 I/OOI Tanggal 11

Halaman 40 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2012 antara PT. Bank Central Asia, Tbk.Balikpapan dengan PT.Pelayaran Alkan Abadi Surabaya, diberi anda T.I-6

7. Pembahan Peijanjian Kredit Nomor: 191/28 Notariil/10/002 Tanggal 24 Oktober 2012 antara PT. BANK CENTRAL ASIA ,Tbk Balikpapan dengan PT. Pelayaran Alkan Abadi Surabaya, diberi tanda T.I-7

8. Pembahan Peijanjian Kredit Nomor: 191/39 Notariil/06/001Tanggal 09 Januari 2008 antara PT. Bank Cenral Asia,Tbk Balikpapan dengan PT. Pelayaran Alkan Abadi Surabaya.diberi tanda T.I-8

9. Pembahan Peijanjian Kredit Nomor: 191/39 Notariil/06/002 Tanggal 9 Oktober 2008 antara PT. Bank Central Asia, Tbk.Balikpapan dengan PT. Pelayaran Alkan Abadi Surabaya, dibeir tanda T.I-9

10. Pembahan Peijanjian Kredit Nomor: 191/39 Notariil/06/003 Tanggal 11 Januari 2010 antara PT. Bank Central Asia,Tbk..Balikpapan dengan PT. Pelayaran Alkan Abadi Surabaya, diberi tanda T.I-10

11. Perubahan Peijanjian Kredit Nomon 191/39 Notariil/06/004 06 Oktober2010 antara PT. Ban Central Asia,Tbk Balikpapan Dengan PT. Pelayaran Alkan Abadi Surabaya.diberi tanda T.I-11

12. Pembahan Peijanjian Kredit Nomor: 191/39 Notariil/06/005 Tanggal 28 Oktober 2011 antara PT. Bank Central Asia,Tbk.Balikpapan dengan PT. Pelayaran Alkan Abadi Surabaya. Di eri tanda T.I-12

13. Perubahan Peijanjian Kredit Nomor: 191/39 Notariil/06/006 Tanggal 11 April 2012 antara PT. Bank Central Asia Tbk Cabang Balikpapan. Dengan PT. Pelayaran Alkan Abadi Surabaya.diberi tanda T.I-13

14. Pembahan Perjanjian Kredit Nomon 191/39 Notariil/06/007 Tanggal 11 Oktober 2012 antara PT. Bank Central Asia,Tbk Balikpapan dengan PT.

Halaman 41 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Alkan Abadi Surabaya.diberi tanda T.I-14

15. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06783 Kelurahan Graha Indah, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur a/n. PT. Bank Central Asia,Tbk.diberi tanda T.I-15

16. Surat Kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional tanggal 23- Juli 2019 No. 01075/SLA-W1 I/VII/2019 Perihal Permohonan Roya Hak Tanggungan.diberi tanda T.I-16

17. Salinan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan Nomor. 490/60/2017 tanggal 26 September 2017.diberi tana T.I-17

18. Salinan Risalah Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan Nomor: 080/60/2018 Tanggal 27 Februari 2018.diberi tanda T.I-18

19. Akta Notaris Hangky Ribowo,S.H. Notaris dibalikpapan Pernyataan Nomor: 13 a/n. Gazali Rahman selaku kuasa dari Bank Central Asia, bertindak selaku Pembeli sementara atas tanah dan bangunan yang akan dilelang berupa sebidang tanah sertipikat nomor: 3297/Batu Ampar, seluas 12.070 M2.diberi tanda T.I-19

20. Perubahan Peijanjian Kredit Nomor: 191/39 Notariil/06/008 Tanggal 24 Oktober 2012 antara PT. Bank Central Asia,Tbk Balikpapan dengan PT. Pelayanan Alkan Abadi Surabaya.diberi tanda T.I-20

21. Perubahan Peijanjian Kredit Nomor: 191/39 Notariil/06/009 tanggal 08 Januari 2014 antara PT. Bank Central Asia,Tbk Balikpapan dengan PT. Pelayanan Alkan Abadi Surabaya.diberi tanda T.I-21

22. Perubahan Peijanjian Kredit Nomor: 191/39 Notariil/06/010 Tanggal 16 Januari 2014 antara PT. Bank Central Asia, Tbk.Balikpapan dengan PT.

Halaman 42 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Alkan Abadi Surabaya.diberi tanda T.I-22

23. Salinan Risalah Lelang Nomor:217/60/2018 tanggal 08-Mei 2018 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan.diberi tanda T.I-23
24. Izin Mendirikan Bangunan a.n. Conny Siau Nomor:000853/- Sesuai copy DPKP/BU/BA tanggal 16 Juni 2005 Peruntukan Bangunan Bangunan Industri Gudang, Lokasi Bangunan: Jl. Projakal RT. 030 Balikpapan Utara.diberi tanda T.I-24
25. Pejabat Pembuat Akta Tanah Adi Gunawan,S.H., Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor: 1096 / 2006 tanggal 10 Oktober 2006, Nyonya Conny Siau selaku pemberi Hak Tanggungan kepada PT. Bank Central Asia,Tbk selaku Penerima Hak Tanggaungan.diberi tanda T.I-25
26. Pejabat Pembuat Akta Tanah Hangky Ribowo,S.H. Akta-Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 78/2014 tanggal 16- Januari 2014, Ny. Conny Siau selaku Pemberi Hak Tang- Gungan kepada PT. Bank Central Asia, Tbk selaku Penerima Hak Tanggungan.diberi tanda T.I-26
27. Surat Peringatan Pertama kepada PT. Pelayanan Alkan Abadi nomor: 033A/SKR/SBK-W11/2015 tanggal 08 Oktober 2015 dari PT. Bank Central Asia,Tbk.diberi tanda T.I-27
28. Surat Peringatan Kedua kepada PT. Pelayanan Alkan Abadi Nomor: 0005/SKR/SBK-W11/2016 tanggal 01 Maret 2016 Dari PT. Bank Central Asia,Tbk. Diberi tanda T.I-28
29. Surat Peringatan Ketiga kepada PT. Pelayanan Alkan Abadi Nomor: 007/SKR/SBK-W11/2016 tanggal 16 Maret 2016 Dari PT. Bank Central Asia,Tbk. diberi tanda T.I-29
30. Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dan pengosongan Kepada ibu Conny nomor: 556/RPK/2018 tanggal 29 Juni 2018 Dari Bank Central

Halaman 43 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asia,Tbk.diberi tanda T.I-30

31. Laporan Penilaian Aset Kantor Jasa Penilai Publik Wahyu Yasir Pumasari dan Rekan no. 043/WYPR-YK.BPP/12.07 /2017 tanggal 12 Juli 2017 kepada Bank Central Asia,Tbk diberi tanda T.I-31

32. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: E. 17.2018 .PN.Bpp. tanggal 4 Januari 2018 tentang per- Mohonan Eksekusi. Diberi tanda T.I-32;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali bukti T.I-16, T.I-22, T.I-23, T.I-24, T.I-27, T.I-28, T.I-29 dan T.I-30 berupa foto copy;

Bukti Tertulis T.II:

1. Photo copy Sertifikat hak Milik (SHM) Nomor 3297 an. Conny, diberi tanda T.II-1a;
2. Photo copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1096/2006 tanggal 10 Oktober 2006, diberi tanda T.II-1b;
3. Photo copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I Nomor 70/2007 tercatat atas nama Bank Central Asia (persero) Tbk, diberi tanda T.II-1c;
4. Photo copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat II Nomor 70/2007 tercatat atas nama Bank Central Asia (persero) Tbk, diberi tanda T.II-1d;
5. Photo copy Surat peringatan I dari Bank Central Asia (persero) Tbk Nomor 033A/SBK-W11/2015 tanggal 8 Oktober 2015, diberi tanda T.II-2a;
6. Photo copy Surat peringatan II dari Bank Central Asia (persero) Tbk Nomor 0005/SKR/SBK-W11/2016 tanggal 1 Maret 2016, diberi tanda T.II-2b;
7. Photo copy Surat peringatan III dari Bank Central Asia (persero) Tbk Nomor 007/SBK-W11/2016 tanggal 16 Maret 2016, diberi tanda T.II-2c;
8. Photo copy Surat Permohonan Lelang dari Bank Central Asia (persero) Tbk kepada Conny (Pelawan) Nomor 240/RPK/2018 tanggal 20 Maret 2018 perihal permohonan lelang eksekusi dan permohonan pengantar SKPT, diberi

Halaman 44 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda T-II-3a;

9. Photo copy Surat pernyataan dari Bank Central Asia (persero) Tbk (Terlawan I), diberi tanda T.II-3b;
10. Photo copy Surat Penetapan Jadwal Lelang dari KPKNL Balikpapan (Terlawan II) Nomor S-306/WKN.13/KNL..01/2018 tanggal 6 April 2018, diberi tanda T.II-4;
11. Photo copy Surat pemberitahuan Lelang dari Bank Central Asia (persero) Tbk (Terlawan I) kepada Conny (Pelawan) Nomor 284 s.d. 286/L/RPK/2018 tanggal 13 April 2018, diberi tanda T.II-5;
12. Photo copy Selebaran tanggal 9 April 2018 sebagai pengumuman Lelang Pertama, diberi tanda T.II-6a;
13. Photo copy Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Tribun Kaltim tanggal 24 April 2018 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda T.II-6b;
14. Photo copy Surat Keterangan pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 265/2018 tanggal 13 Februari 2018, diberi tanda T.II-7;
15. Photo copy Risalah lelang Nomor 217/60/2018 tanggal 08 Mei 2018, diberi tanda T.II-8;
16. Photo copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, diberi tanda T.II-9;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, kecuali bukti T.II-1a s/d. T.II-1c, T.II-2a s/d. T.II-8 berupa foto copy;

Menimbang, bahwa pada tahap giliran Pelawan mengajukan bukti saksi, beberapa kali Pelawan tidak hadir dan telah dipanggil secara patut, tetapi tetap saja Pelawan tidak hadir dengan alasan adanya peraturan tentang covid 19 di mana Surabaya termasuk yang daerah adanya PSBB, sehingga Pelawan tidak bisa hadir dipersidangan dan dengan suratnya tertanggal 16 Maret 2020 Pelawan menyatakan

Halaman 45 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak akan mengajukan bukti saksi dan juga tidak mengajukan bukti tambahan, serta mohon sidang ditunda sampai dengan bulan April 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menerima kembali surat pelawan tertanggal 02 Juni 2020 yang isi pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar pemeriksaan perkara a quo tetap dapat diteruskan tanpa kehadiran Pelawan;

Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan II dipersidangan menyatakan juga tidak mengajukan bukti saksi saksi,

Menimbang, bahwa Pelawan tidak menyampaikan kesimpulan, sedang Terlawan I dan Terlawan II telah menyampaikan kesimpulan masing masing tertanggal 15 Juli 2020;-

Menimbang, bahwa setelah kedua belah pihak tidak menyampaikan apa-apa lagi dan akhirnya kedua belah pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa inti pokok perlawanan Pelawan didasarkan atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan 1 selaku Pemohon Eksekusi Riil, mengajukan Permohonan Eksekusi Riil kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan terhadap Sebidang Tanah dan Bangunan (Gudang) SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor: 3297 NIB: Luas : 12.070 M2 Terletak di Jl.Projokal KM 5,5, RT

Halaman 46 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30, Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah Milik : Pelawan)

2. Bahwa Permohonan Eksekusi Riil yang diajukan Terlawan 1 bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan sebagai berikut dibawah ini:

a. Bahwa PT Bank Central Asia Tbk Cabang Balikpapan dengan perantara Kepala Kantor Pelayan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), tanggal 8 Mei 2018 melakukan pelelangan sukarela terhadap Sebidang Tanah Luas : 12.070 M2 Terletak di Jl.Projokal KM 5,5, RT 30, Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah Milik : Pelawan);

b. Pelelangan sebagaimana tersebut diatas terjual dengan harga/nilai limit jauh berada dibawah harga pasar dan/atau jauh berada dibawah nilai likuidasi tanpa adanya pemberitahuan kepada Pelawan atau tanpa melibatkan Pelawan . Sehingga hal ini tidak sesuai dengan " Asas Kepatutan " dan " Asas Kepantasan * serta " Asas Kebiasaan " dan telah melanggar prinsip yang berlaku menurut hukum. Khususnya dalam hal ini ketentuan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN RI NOMOR : 27/PMK.06/2016 TANGGAL 19 FEBRUARI 2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG sehingga merugikan Pelawan, oleh karena itu Pelelangan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (Buitten Effec Stelen)

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan tersebut Pelawan memohon sebagaimana petitum bantahan (perlawanan) Pelawan;

Halaman 47 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas bantahan(perlawanan) yang dilancarkan oleh Pelawan tersebut, pihak Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan jawabannya secara tertulis di persidangan, jawaban mana pada pokoknya berisi menyangkut tentang eksepsi dan pokok perkaranya serta gugatan rekonsensi;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan tentang eksepsi, disamping tentang pokok perkara di dalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri, dengan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Terlawan I:

I. Perlawanan Pelawan Obscuur Libel:

1. Bahwa perlawanan Pelawan nyata nyata kabur (Obscuur Libel) karena sama sekali tidak menyebutkan / menjelaskan / mengurakan tindakan tindakan apa yang telah dilakukan Terlawan I sehingga layak dilawan;
2. Bahwa dalil dalil Pelawan tidak satupun yang menjelaskan hubungan hukum antara pelawan dengan terlawan I yang dapat dijadikan dasar alasan hukum Pelawan untuk mengajukan perlawanan terhadap Terlawan I, kalau hanya mendalilkan bahwa Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi riil kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan terhadap sebidang tanah dan bangunan (Gudang) SHM Nomor 3297 a/n. Pemegang Hak Conny yang telah menjadi hak tanggungan Terlawan I dan didapat melalui Lelang Eksekusi berdasarkan Risalah lelang Nomor 217/60/2018 tanggal 08 Mei 2018;

II. Perlawanan Pelawan Kurang Pihak;

Halaman 48 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perlawanan Pelawan kurang pihak karena seharusnya Pelawan mengikutsertakan Kantor Jasa Penilai Publik WAHYU YASIR, PURNAMASARI DAN REKAN sebagai pihak, untuk mengetahui cara cara dan kebenaran penilaian saat akan Terlawan I untuk mengajukan Lelang dengan menentukan nilai Likuidasi Terlawan I;

III. Pelawan tidak punya kapasitas mengajukan perlawanan dalam perkara ini;

- Bahwa Pelawan yang menganggap dirinya sebagai pemilik (Pihak Ketiga) atas dasar perjanjian utang piutang dengan klausul pemilik sebagaimana yang masih belum diikuti dengan serah terima atau jual beli maka pelawan belum / bukan merupakan pemilik dan hal itu tidak dapat dibenarkan dengan demikian Pelawan tidak punya kapasitas mengajukan perlawanan dan harus dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar;

Eksepsi Terlawan II:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur; formulasi gugatan tidak jelas;

- Bahwa gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas;
- Bahwa esensi pokok Gugatan PELAWAN adalah mengenai tindakan PARA TERLAWAN yang menurut PELAWAN telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak ada satupun dalil-dalil PELAWAN yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh PARA TERLAWAN khususnya TERLAWAN II.
- Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan PELAWAN tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya.
- Bahwa baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, PELAWAN tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh

Halaman 49 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERLAWAN II. PELAWAN hanya mendalilkan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN II atas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, tanpa dapat menjelaskan dasar hukum dan peraturan perundangan apa vana telah dilanggar oleh TERLAWAN II sehingga dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum.

2. Gugatan Penggugat cacat secara formil;

- Bahwa susunan Gugatan pada pokoknya terdiri dari judul, Pengadilan tempat didaftarkanya Gugatan, para pihak, Posita Gugatan, Pundamentum Petendi dan Petitum Gugatan. Selain itu. Gugatan juga harus ditandatangani oleh *in person* atau kuasanya, disertai dengan tempat, tanggal, dan materai.
- Bahwa dikerenakan Gugatan yang diajukan PELAWAN **tidak ditandatangani** oleh Kuasa Hukum PELAWAN, maka Gugatan PELAWAN tidak memenuhi svarat formil Gugatan dan dapat dinyatakan cacat secara formil;

3. Eksepsi Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

- Bahwa sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 217/60/2018 tanggal 8 Mei 2018 diketahui selaku pemenang lelang adalah Sdr. Gazali Rahman. Oleh karena itu, untuk memperoleh kejelasan atas permasalahan dalam perkara *a quo*, seyogianya PELAWAN menarik Sdr. Gazali Rahman sebagai salah satu pihak TERLAWAN dalam perkara *a quo* agar persoalan tersebut menjadi jelas dan transparan sehingga dihasilkan putusan yang adil.

4. Eksepsi Gugatan Error in Persona;

- a. Bahwa dalam Gugatannya, PELAWAN menarik TERLAWAN II karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa sebidang tanah dan bangunan (Gudang) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3297, luas 12.070 m², terletak di Jl. Projokal KM. 5,5 Kelurahan/Desa Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan a.n. Conny *in casu*

Halaman 50 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PELAWAN, yang menurut PELAWAN teijual dengan harga/nilai limit jauh di bawah harga pasar dan tanpa adanya pemberitahuan kepada PELAWAN atau tanpa melibatkan PELAWAN, sehingga tidak sesuai dengan Asas Kepatutan, Asas Kepantasan dan Asas Kebiasaan, serta telah melanggar prinsip yang berlaku menurut hukum khususnya ketentuan PMK 27/2016.

- b. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat TERLAWAN II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa a quo adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

Sehingga dalil PELAWAN yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa a quo bertentangan dengan ketentuan PMK 27/2016 adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, sehingga TERLAWAN II menolak denaan tegas dalil PELAWAN dalam Gugatannya tersebut.

- c. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa a quo tersebut yang dilakukan oleh TERLAWAN II merupakan tugas dan fungsi dari TERLAWAN II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka TERLAWAN II tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 13

Halaman 51 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PMK 27/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNUPejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang vano diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subiek dan obiek lelang”.

- d. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TERLAWAN II dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan TERLAWAN II.
- e. Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016 secara jelas menyatakan bahwa “Penjual bertanggungjawab terhadap auaatan perdata dan/atau tuntutan pidana vana timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Peniuar. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila TERLAWAN II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga Gugatan PELAWAN tersebut telah salah pihak (*Error In Persona*),

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut, maka pihak Tergugat memohon agar supaya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima menurut hukum (*Niet ontvankelijk verklaard/unreceivable declared*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan eksepsi mengenai perlawanan Pelawan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) yang diajukan oleh Terlawan I maupun oleh Terlawan II;

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan I point 2 (dua) tentang Perlawanan Pelawan kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) dengan alasan: karena

Halaman 52 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya Pelawan mengikutsertakan **Kantor Jasa Penilai Publik WAHYU YASIR, PURNAMASARI DAN REKAN** sebagai pihak, untuk mengetahui cara cara dan kebenaran penilaian saat akan Terlawan I untuk mengajukan Lelang dengan menentukan nilai Likuidasi Terlawan I, **sedangkan** eksepsi Terlawan II point 3 (tiga) Perlawanan Pelawan kurang pihak (Plurium Litis Consortium) dengan alasan sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 217/60/2018 tanggal 8 Mei 2018 diketahui selaku **pemenang lelang adalah Sdr. Gazali Rahman**. Oleh karena itu, untuk memperoleh kejelasan atas permasalahan dalam perkara a quo, seyogianya PELAWAN menarik Sdr. Gazali Rahman sebagai salah satu pihak TERLAWAN dalam perkara a quo agar persoalan tersebut menjadi jelas dan transparan sehingga dihasilkan putusan yang adil

Menimbang, terhadap dalil eksepsi Terlawan I dan Terlawan II yang mengatakan "**Gugatan Penggugat kurang Pihak**" sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim memberi pendapat dan pertimbangan hukum sebagai berikut:

- Bahwa pada prinsipnya setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum berhak mengajukan gugatan/perlawanan ke Pengadilan yang berwenang bilamana yang bersangkutan merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh pihak/orang lain, sedangkan untuk menilai benar tidaknya ada pelanggaran hak dan/atau kepentingan yang dirugikan tersebut tergantung dari hasil pemeriksaan dan pembuktian di persidangan, dengan demikian asas ini memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat/Pelawan untuk menentukan siapa-siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat/Terlawan atau Turut Tergugat/Terlawan di dalam gugatannya/perlawanannya dan asas inipun telah diterapkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 jo. No. 366 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 jo No. 516 K/Sip/1973 tanggal 25 September 1975 yang menyatakan bahwa Penggugat berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang dianggapnya telah melanggar haknya dan/atau merugikan kepentingannya,

Halaman 53 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3909 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997 ditegaskan bahwa adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang ditarik menjadi pihak dalam perkara;

- Bahwa akan tetapi asas ini **tidak bersifat absolut melainkan bersifat kasuistis yaitu tergantung keadaan historis dan kronologis objek sengketanya, ada tidaknya korelasi atau koneksitas atau urgensinya untuk ditarik atau untuk digugat sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam substansi perkara yang bersangkutan;**
- Bahwa ditariknya seseorang atau suatu badan hukum sebagai pihak dalam suatu perkara, menurut pendapat Majelis Hakim disebabkan adanya koneksitasnya atau kapasitasnya dengan objek perkara yang dipersengketakan, dimana hal itu tidak berdiri sendiri dan tidak terpisah dengan Tergugat/Terlawan lainnya, sehingga orang atau badan hukum yang harus ikut ditarik sebagai pihak Tergugat/Terlawan atau Turut Tergugat/Turut Terlawan karena telah ada relevansinya ditarik sebagai pihak (subjek) dalam perkara dimaksud, akibat dari telah melakukan tindakan hukum berupa peralihan atau pengalihan, penguasaan atau perbuatan hukum lainnya yang dirasa merugikan hak dan kepentingan Penggugat/Pelawan;
- Bahwa sekiranya pun pihak Tergugat/Terlawan tidak ada mengajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak tersebut, Majelis Hakim secara *ex-officio* dapat menilai suatu gugatan/perlawanan yang menyangkut Subjektif Gugatan/perlawanan sebagai syarat kesempurnaan atau kelengkapan pihak yang ditarik pada gugatan / perlawanan Penggugat/Pelawan;
- Bahwa perlawanan Pelawan pada pokoknya :
 - Bahwa Terlawan I dengan perantara Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), tanggal 8 Mei 2018 melakukan pelelangan sukarela terhadap Sebidang Tanah Luas : 12.070 M2 Terletak di Jl.Projokal KM 5,5, RT 30, Kelurahan/Desa Batu Ampar, Kecamatan

Halaman 54 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propensi Kalimantan Timur a/n Pemegang Hak Bernama : CONNY (Tanah Milik : Pelawan); Pelelangan tersebut diatas terjual dengan harga/nilai limit jauh berada dibawah harga pasar dan/atau jauh berada dibawah nilai likuidasi tanpa adanya pemberitahuan kepada Pelawan atau tanpa melibatkan Pelawan . Sehingga hal ini tidak sesuai dengan " Asas Kepatutan " dan " Asas Kepantasan * serta " Asas Kebiasaan " dan telah melanggar prinsip yang berlaku menurut hukum. Khususnya dalam hal ini ketentuan : PERATURAN MENTERI KEUANGAN RI NOMOR : 27/PMK.06/2016 TANGGAL 19 FEBRUARI 2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG sehingga merugikan Pelawan, oleh karena itu Pelelangan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (Buitten Effec Stelen)

Menimbang, bahwa pelelangan tersebut telah melibatkan Kantor Jasa Penilai Publik WAHYU YASIR, PURNAMASARI DAN REKAN sebagai penilai/penafsir (apalis) dalam menentukan harga dasar, dan juga melibatkan Sdr. Gazali Rahman sebagai pemenang lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam setiap pelelangan selalu melibatkan Kantor Jasa Penilai Publik (Avalist) sebagai penilai yang menentukan harga dasar dari barang baranag yang akan dilelang, oleh karena itu Kantor Jasa Penilai Publik juga ikut bertanggung jawab atas apa yang telah dilakukannya mengingat pemilik barang yang dilelang dalam hal ini Pelawan keberatan atas harga lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan I yang bekerja sama dengan terlawan II, demikian juga pemenang lelang harus ikut ditarik sebagai pihak guna mentaati putusan sehubungan dengan perlawanan a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang dipertimbangkan di atas, Majelis Hakim memberi pendapat, penilaian dan pertimbangan hukum yang intinya adalah bahwa ternyata masih ada pihak yang harus ditarik sebagai pihak Terlawan dalam perkara aquo, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik WAHYU YASIR,

Halaman 55 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PURNAMASARI DAN REKAN sebagai penilai harga dasar dan Sdr. Gazali Rahman sebagai pemenang lelang, sehingga dalam eksekusi putusan di kemudian hari tidak terjadi kekeliruan dan hambatan berupa Darden Verzet (Gugatan Perlawanan oleh pihak ketiga yang berkepentingan) yang justru akan memperlambat penyelesaian perkara, yang mana pendapat Majelis Hakim dimaksud berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 98/tahun 1952-Pdt tanggal 7 November 1956, maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990;

Menimbang, bahwa karena masih ada pihak yang harus ditarik sebagai pihak yaitu Kantor Jasa Penilai Publik WAHYU YASIR, PURNAMASARI DAN REKAN sebagai penilai harga dasar dan Sdr. Gazali Rahman sebagai pemenang lelang, maka jelas dan nyatalah bahwa Gugatan/perlawanan (bantahan) Pelawan tersebut tidak lengkap pihaknya, sehingga suatu Surat Gugatan/perlawanan (bantahan) yang subjek hukumnya tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Para Terlawan I dan Terlawan II tentang perlawanan (bantahan) Pelawan kurang pihak” sebagaimana dipertimbangkan diatas, beralasan hukum karenanya dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sehubungan eksepsi Para Terlawan I dan Terlawan II diterima, maka mengenai dalil-dalil substansi/materi dalam pokok perkara tidak perlu lagi dipertimbangkan, dan telah cukup alasan menurut hukum untuk menyatakan perlawanan/bantahan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Halaman 56 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan/bantahan Pelawan Rekonsensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan/bantahan Pelawan dalam Konsensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Pelawan Rekonsensi tersebut didasarkan Pada dan atau menyangkut obyek yang sama, maka dengan sendirinya gugatan Rekonsensi Pelawan Rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pelawan Konsensi / Terlawan Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) RBg sebagai pihak yang kalah Pelawan Konsensi/Terlawan Rekonsensi dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya ditetapkan sebagaimana akan disebutkan dalam amar/dictum putusan dibawah;

Mengingat dan memperhatikan Hukum Acara Perdata (RBg) Kitab Undang Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi dari Para Terlawan I dan Terlawan II;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan perlawanan/bantahan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONPENSI:

Halaman 57 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan perlawanan/bantahan Pelawan Rekonensi /Terlawan I Kompensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI:

1. Menghukum Pelawan Kompensi/Terlawan Rekonensi untuk membayar ongkos perkara yang ditetapkan sebesar Rp. 3.068.000,-(tiga juta enam puluh delapan ribu rupiah) .

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari ini : **Selasa tanggal 11 Agustus 2020** oleh Kami, **SUTARMO, S.H.M.Hum. selaku Ketua Majelis Hakim, AGNES HARI NUGRAHENI, S.H. M.H. dan BAMBANG CONDRO WASKITO, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan dibacakan pada hari **Selasa tanggal 18 Agustus 2020** dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Kami **SUTARMO, S.H.M.Hum. selaku Hakim Ketua Majelis, AGNES HARI NUGRAHENI, S.H. M.H. dan BAMBANG CONDRO WASKITO, S.H., M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota dibantu oleh **NOOR PARTIANSYAH, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan, dengan dihadiri oleh Kuasa Terlawan I dan Kuasa Terlawan II tanpa dihadiri oleh Kuasa Pelawan.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS tsb,

1. **AGNES HARI NUGRAHENI, S.H. M.H.**

S U T A R M O, S.H., M.Hum

2. **BAMBANG CONDRO WASKITO, S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

NOOR PARTIANSYAH, S.H.

Perincian Biaya:

- Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,-
- Biaya Proses / ATK Rp. 75.000,-

Halaman 58 dari 59 Putusan Nomor 145/Pdt.BTH/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Panggilan	Rp 2.907.000,-	-
- PNBP Panggilan	Rp. 40.000,-	
- Biaya redaksi Penetapan	Rp. 10.000,-	
- <u>Biaya materai Penetapan</u>	<u>Rp. 6.000,-</u>	

Jumlah Rp. 3.068.000,-

(tiga juta enam puluh delapan Ribu Rupiah) ;

Disclaimer

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