



**PUTUSAN**  
**Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **RUDI ABDUL RASYID**, bertempat tinggal di Jl. Pandan Sari No. 33 RT. 17 Kel. Marga Sari Kec. Balikpapan Barat Kota Balikpapan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulkifli M.D. Hakim, S.H., Advokat/Konsultan Hukum yang pada Kantor Hukum *Zulkifli M.D. Hakim, S.H. dan Rekan* yang beralamat di Perumahan Kelapa Gading Jl. Indrakila/Straat 3 Blok D No. 42 RT. 57 Kel. Gunung Samarinda Kec. Balikpapan Utara Kota Balikpapan Prov. Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2024, sebagai **Penggugat**;

**I a w a n :**

1. **PT. BANK UOB INDONESIA**, tempat kedudukan di Gedung UOB Plaza, Jl. M.H. Thamrin No. 10 Kel. Kebon Melati Kec. Tanah Abang Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Christi Permana, S.H., dkk., Advokat/Konsultan Hukum yang tergabung pada Kantor Hukum *Christi Permana, S.H. & Partners* yang beralamat di Gedung Pramuka Mart Lt. 2 Jl. Pramuka No. 29 Kel. Gunung Kelua Kec. Samarinda Ulu Kota Samarinda Prov. Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2024, sebagai **Tergugat I**;
2. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) c.q. Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Timur dan Utara c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Balikpapan**, tempat kedudukan di Gedung Keuangan Negara Lt. 1 & 2 Jl. A. Yani No. 68 Kota Balikpapan Prov. Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Suharna, S.E., M.M., dkk., para Pegawai Negeri

Hal 1 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



Sipil pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia berkantor di Gedung Keuangan Negara Lt. 1 & 2 Jl. A. Yani No. 68 Kota Balikpapan Prov. Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2024, sebagai **Tergugat II**;

- 3. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) REPUBLIK INDONESIA c.q. Kantor Wilayah BPN Kalimantan Timur c.q. Kantor Pertanahan Kota Balikpapan**, tempat kedudukan di Jl. Manuntung No. 3 RT. 27 Kota Balikpapan Prov. Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sugi Mulyono, S.SiT., M.H., dkk., para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan berkantor di Jl. Manuntung No. 3 RT. 27 Kota Balikpapan Prov. Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2024, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak-pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 22 Oktober 2024 dalam Register Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada awalnya adalah adanya Surat Penawaran Fasilitas Kredit tanggal 07 Januari 2015, Surat Nomor; 2015/MDO/BSB/BPP/0035, Perihal; Surat Penawaran Fasilitas Kredit dan Kredit yang disetujui oleh Tergugat I, dan Debiturnya CV GANI & CO, dengan Fasilitas Kredit Rekening Koran, untuk Penggunaan Modal Kerja, dengan Fasilitas Limit Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), Surat tersebut ditujukan kepada Bapak ABDUL RASYID, adalah orang Tua Penggugat selaku Direktur;
2. Bahwa Kemudian atas Persetujuan tersebut pada tanggal 20 Januari 2015 dibuat lah surat tanda terima dan sekali gus penyerahan berupa Dokumen

*Hal 2 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pemohon dalam hal ini H. ABDUL RASYID, selaku Direktur CV. GANI & CO, beralamat di Jl. Pandan Sari, No. 33, RT. 17 Balikpapan, yang kemudian dokumen diserahkan kepada Tergugat I yang terdiri dari;

- 1) Surat Asli Sertifikat Hak Milik, No. 924 Tahun 1986, atasnama ADBUL RASYID H. DG. MH,
  - 2) Surat Asli Hak Tanggungan Peringkat 1, nomor 1238/2012 tanggal 03 – 04 – 2012;
  - 3) Surat Asli Roya No. Bank Bukopin tanggal 19 – 01 – 2015;
  - 4) Surat Asli IMB No; 0107/KOMAB/PB/II/9b-E.b, tanggal 05-07- 1977;
3. Bahwa Kemudian pada tanggal 30 – 01 - 2015, Penggugat dihubungi Tergugat I untuk menghadap di Kantor Notaris HANGKY RIBOWO, SH, untuk Penandatanganan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit berdasarkan pada angka 1 ( satu ) dan angka 2 ( dua ) tersebut diatas yang semestinya Akta Perjanjian Fasilitas tanggal 30 – 01 – 2015, nomor; 55 tersebut ditanda tangani oleh orangtua Penggugat dalam hal ini ABDUL RASYID . H.DG.MH, karena semua Dokumen baik itu Dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor; 924 tahun 1986 atasnama ABDUL RASYID .H.DG.MH yang menjadi Jaminan pada Tergugat I maupun Perusahaan CV, GANI & CO atas nama orang Tua Penggugat ABDUL RASYID. H. DG.MH selaku Direktur, yang kemudian keterlibatan Penggugat, Penggugat tidak mengerti, karena pada waktu Penandatanganan semua dokumen di kantor Notaris HANGKY RIBOWO, SH, orang tua Penggugat dan Penggugat tidak memegang dan atau menerima Surat apapun baik dari Tergugat I maupun dari Notaris, hingga Penggugat dan orangtua Penggugat meninggalkan Kantor Notaris HANGKY RIBOWO, SH;
4. Bahwa kemudian Penggelontoran Fasilitas Kredit untuk Modal Kerja sebesar Rp 1.000.000.000,00 masuk ke Rekening atas nama Penggugat, adalah Nomor Rekening Pribadi Penggugat dengan Rekening No: 480 300 1973 atas nama RUDY ABDUL RASYID (Bank UOB), yang semestinya Dana tersebut masuk kepada perusahaan CV. GANI & CO, dimana Direktornya adalah orang Tua Penggugat bernama ABDUL RASYID,

Hal 3 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Penawaran Fasilitas Kredit tanggal 07 Januari 2015 dan Surat Tanda terima tanggal 20 Januari 2015;

5. Bahwa Fasilitas Kredit, sebagai Modal Kerja atas nama Perusahaan CV. GANI & CO, sebesar Rp 1.000.000.000,00, dimana Penggugat membayar Bunga setiap Bulannya dengan Bunga yang bervariasi dan Perpanjangan Jangka waktu setiap Tahun;
6. Bahwa tidak adanya Penggugat menerima Turunan atau Salinan atas Akta Perjanjian Fasilitas Kredit, tanggal 30 – 01 – 2015, No; 55, oleh Notaris HANGKY RIBOWO, SH, maka Penggugat buta dan tidak mengerti Hak dan Kewajiban yang diatur dalam Perjanjian Fasilitas Kredit tersebut dan Penggugat sangat Minim Dokumen dari Tergugat I, Khusus nya Surat Akta Perjanjian Fasilitas Kredit yang salinannya tidak diberikan kepada Penggugat, demikian juga Surat – surat yang ditanda tangani di Kantor Notaris, Penggugat dan orang Tua Penggugat datang hanya untuk tanda Tangan saja;
7. Bahwa oleh karena tidak diberikannya Salinan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit oleh Tergugat I maupun oleh Notaris,, maka sesuai Peraturan dan Undang – undang yang berlaku, Tergugat I telah melanggar Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga Surat Akta Perjanjian Fasilitas Kredit, Nomor; 55, Tanggal 30 – 01 – 2015 menjadi tidak sah dan atau batal demi Hukum;
8. Bahwa Penggugat Pada awal nya Pembayaran Kredit Bunga lancar – lancar saja sejak tahun 2015 hingga tahun 2023;
9. Bahwa kemudian berselang beberapa waktu dimana Penggugat tetap membayar Bunga kepada Tergugat I, dan tidak pernah ada Surat Perpanjangan setelahnya surat dari Tergugat I tanggal 01 Pebruari 2016, yang semestinya setiap tahun dilakukan Restruksisasi, untuk Perpanjangan Jangka Waktu, baru Kemudian Penggugat baru terima Surat dari Tergugat I tanggal 07 Januari 2022, surat Nomor; 22/CCR/BPP/PF/0009, hal; Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu; yang kemudian tahun berikutnya disusul lagi surat dari Tergugat I, surat

Hal 4 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor; 23/BPP.011, tanggal 27 Januari 2023, perihal; Pemberitahuan Perpanjangan Jangka waktu;

10. Bahwa oleh karena Kondisi Keuangan dan Pendapatan usaha Penggugat merosot, sehingga Kewajiban Bunga yang wajib Penggugat bayarkan menjadi terhambat, namun Penggugat tetap berhubungan dengan Tergugat I untuk mencari Solusi yang terbaik, dan bernegosiasi serta Penggugat memohon kepada Tergugat I untuk kiranya dapat memberikan Jangka waktu untuk melunasi Pinjaman Kredit, dikarenakan ada Harta milik Penggugat yang mau Penggugat Take over dan sekali gus untuk pembayaran pelunasan Pinjaman Kredit terhadap Tergugat I, namun Tergugat I tidak mau dan bersih kukuh untuk segera melunasi Pinjaman Fasilitas Kredit yang diterima oleh Penggugat;
11. Bahwa oleh karena Penggugat tidak sanggup lagi membayar Bunga sebesar Rp 10.000.000,00 Setiap bulannya yang setiap saat berubah dan Penggugat tetap beritikad baik untuk mau menyelesaikan dengan melunasi Pinjaman Kredit tersebut, namun oleh Tergugat I tidak menyambut baik itikad baik dari Penggugat, yang akhirnya Tergugat I mengirim Surat Somasi I (Pertama) kepada Penggugat, tanggal 08 Maret 2024, dengan nomor Surat; 24/BBCM/0149, Perihal; Peringatan Pertama Terkait Kewajiban Pembayaran Kepada PT. Bank UOB Indonesia;
12. Bahwa kemudian dalam rentan waktu yang sangat singkat tanggal 25 Maret 2024, kembali Tergugat I menayangkan Somasi ke II (kedua), tanggal 25 Maret 2024, dengan Surat nomor; 24/BBCM/0186, Perihal; Peringatan Kedua Terkait Kewajiban Pembayaran Kepda PT. Bank UOB Indonesia;
13. Bahwa kemudian tanggal 29 April 2024, kembali Tergugat I mengirim Surat Somasi III (Ketiga), Surat Nomor; 24/BBCM/0261, Perihal; Peringatan Ketiga Terkait Keawajiban Pembayaran Kepada Bank UOB Indonesia;
14. Bahwa dari ketiga Surat Somasi yang ditayangkan kepada Penggugat oleh Tergugat I, kemudian Tergugat I kembali menyurati Penggugat tanggal 9 Juli 2024, Surat nomor; 24/NBBC/1562, terkait adanya Permohonan Penggugat memohon Keringanan Pembayaran Fasilitas Kredit tanggal 27

Hal 5 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2024, namun Permohonan Penggugat tersebut tidak disetujui, dan Tergugat I akan melakukan Tindakan Hukum;

15. Bahwa Anehnya dan sangat Janggal dan sangat bertentangan dengan azas Perjanjian Kredit Tergugat I kembali membuat Surat Somasi I (Pertama) tertanggal 25 Juni 2024, Surat Nomor; 24/BBCM/1645, Peri hal ; Peringatan Pertama Terkait Kewajiban Pembayaran Kepada PT. Bank UOB Indonesia;
16. Bahwa Tergugat I kembali lagi Menayangkan Surat Somasi ke II (Kedua) kepada Penggugat, tanggal 1 Agustus 2024, Surat Nomor; 24/BBCM/1846, Perihal; Peringatan Kedua Terkait Kewajiban Pembayaran Kepada PT. Bank UOB Indonesia;
17. Bahwa oleh karenanya jelas atas Keanehan yang timbul dan tidak secara Profosional nya Tergugat I dalam hal Penggelontotoran Fasilitas Kredit yang diikat dengan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit di Hadapan Notaris HANGKY RIBOWO, SH, Tergugat I telah melanggar azas Perjanjian Kredit yaitu **Azas kebebasan berkehendak yang bertanggung jawab, azas Keseimbangan, azas persamaan, Azas kekuatan mengikat, Azas Kepercayaan, Azas Kepastian Hukum, Azas Moral dan Azas Kepatutan**, sehingga menjadi cacat Hukum, oleh karenanya mohon Hakim yang Mulia untuk mebatalkan Surat Akta Perjanjian Fasilitas Kredit, Nomor; 55, Tanggal 30 – 01 – 2015 oleh Notaris HANGKY RIBOWO, SH;
18. Bahwa atas permasalahan Surat Akta Perjanjian Fasilitas Kredit tanggal 30 – 01 – 2015, Nomor; 55 antara Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Notaris HANGKY RIBOWO, SH, Tergugat I menunjuk Kuasa Hukum CHRISTI PERMANA & PARTNERS (Advocates & Legal Consultants);
19. Bahwa atas penunjukan Kuasa Hukum tersebut, Kembali Penggugat di Somasi, berdasarkan Surat Somasi tanggal 19 Agustus 2024, surat nomor; 148/CCP-UOB/IX/2024/Smda, Perihal; Somasi, bahwa Surat Somasi tersebut, Penggugat di berikan jangka waktu 1 ( satu ) minggu, sejak Surat diterima, bahwa pabila tidak ada respon dari Penggugat, maka Kuasa Hukum Tergugat I akan menempuh jalur Hukum, yang semestinya Tergugat I dalam hal ini Bank UOB Indonesia Cabang Balikpapan, melakukan upaya Hukum dengan Menggugat Penggugat secara Hukum melalui Pengadilan

Hal 6 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Balikpapan, bukan dengan memakai Pihak ke tiga untuk Menjual Asset Milik Penggugat melalui Tergugat II, berdasarkan Surat Tergugat I, tanggal 23 September 2024, surat nomor; 24/NBBC/2075, perihal; Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan Debitur PT. UOB Indonesia atas nama Rudy Abdul Rasyid, berdasarkan Surat Penetapan Lelang No. S – 1544 KNL.1301/2014, tanggal 20 September 2024 Perihal; Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang;

20. Bahwa juga adanya Keanehan yang timbul adalah adanya yang menjadi dasar Hak Tanggungan oleh Tergugat I yang sudah di Roya, dari Pelepasan Hak Tanggungan dari Bank BUKOPIN yang kemudian menjadi dasar Jaminan atas Penggelontoran Fasilitas Kredit antara Tergugat I dengan Penggugat, yang kemudian tidak menjadi Hak Tanggungan atas Sertifikat Nomor; 925 atas nama ABDUL RASYID, H. DG. MH;
21. Bahwa Surat AKTA Perjanjian Fasilitas Kredit tanggal 30-01-2015, nomor; 55, oleh Notaris HANGKY RIBOWO, SH tersebut menjadi cacat secara formil, karena Sertifikat Hak milik nomor; 924, atasnama ABDUL RASYID H. DG. MH yang menjadi Hak Tanggungan dan atau menjadi Jaminan dan selaku Direktur CV, GANI & CO yang seharusnya Surat Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor; 55, Tanggal 30 – 01 – 2015, Perjanjian Kreditnya antara Tergugat I dengan ABDUL RASYID . H. DG. MH, bukan dengan Penggugat;
22. Bahwa demikian pula cacat secara formil dan menjadi tidak sah Surat Akta Perjanjian Fasilitas Kredit tanggal 30 – 01 – 2015, nomor; 55, karena Penggelontoran Dana sebesar Rp 1.000.000.000,00 tidak berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Hak Tanggungan serta tidak berdasarkan Undang–Undang No. 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; sehingga Kemudian Tergugat I memberikan Kuasa Hukum untuk menangani Permasalahan yang dihadapi oleh Tergugat I dengan Penggugat;
23. Bahwa kembali Kelalaian dan atau Kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu adanya agunan Sertifikat Hak Milik Nomor; 924, tahun 1986, atas nama ABDUL RASYID. H. .DG. MH pada Tergugat I, tersebut diatas sehingga inilah menjadi dasar adanya Surat Akta Perjanjian Fasilitas Kredit

Hal 7 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan akhirnya Penggelontoran Dana sebesar Rp 1.000.000.000,00 ( satu miliar rupiah ) dapat dilaksanakan, maka semestinya si Penanggung Hutang ( dibuat surat PENGAKUAN HUTANG ) adalah atasnama ABDUL RASYID . H. DG. MH selaku Debitur;

24. Bahwa oleh karenanya Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No, 924, Luas 267 M2 ( dua ratus enam puluh tujuh meter persegi ) M2 ( dua ratus delapan puluh meter persegi ) sebagaimana, yang terletak di Jl. Pandansari No. 32 – 33, Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, atasnama ABDUL RASYID. H. DG. MH, yang sekarang menjadi objek Sengketa;
25. Bahwa Objek Sengketa tersebut diatas oleh Tergugat I akan melelang di Kantor Tergugat II dengan tidak meneliti secara cermat dan tidak Proporsional, sehingga sangat merugikan Penggugat hal ini terbukti dengan adanya Kesalahan, keanehan yang dibuat sendiri oleh Tergugat I yang tidak berdasarkan Peraturan dan Undang – undang yang berlaku dimana Penggugat selaku Nasabah Tergugat I dengan mendapatkan Pinjaman berupa Fasilitas Kredit Modal Kerja serta Nilai Limit Objek Sengketa yang jauh dengan harga Pasar, yang ditetapkan secara Sepihak oleh Tergugat I;
26. Bahwa sejak Pengajuan Fasilitas Kredit kepada Tergugat I, Salinan Resmi Akta Perjanjian Fasilitas Kredit tanggal 30 – 01 - 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah ada disampaikan kepada Penggugat, baik itu dari Notaris maupun dari Tergugat I, sehingga Penggugat tidak mempunyai Pegangan dalam melakukan transaksi – transaksi, Hak dan Kewajiban Penggugat menjadi tidak jelas yang condong tidak ada pegangan atau bersandar dalam Proses Kredit hingga terjadinya akan Lelang oleh Tergugat II terhadap Asset Milik Orang Tua Penggugat ABDUL RASYID. H. DG. MH yang menurut Penggugat telah direkayasa seakan telah memenuhi S O P (standar operational procedure) untuk segera melelang asset milik orang Tua Penggugat;
27. Bahwa dalam Hal ini Tergugat I menyalahi Substansi hukum yang tidak Transparan, melanggar Perintah undang – undang tentang Hak Tanggungan yang mensyaratkan bahwa Lelang harus Transparan,

Hal 8 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akuntabel, terbuka bagi umum, serta melanggar azas – azas Perjanjian Fasilitas Kredit, bukan ditutup-tutupi, sehingga dengan demikian Tergugat I dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

28. Bahwa apa yang Penggugat tersebut diatas, jelas dan terang benderang Tergugat telah melanggar Azas kebebasan berkehendak yang bertanggung jawab, azas Keseimbangan, azas persamaan, Azas kekuatan mengikat, Azas Kepercayaan, Azas Kepastian Hukum, Azas Moral dan Azas Kepatutan, dalam melakukan Perikatan Perjanjian Kredit terhadap Penggugat;
29. Bahwa itikad baik Penggugat untuk mau menyelesaikan Pinjaman Kredit kepada Tergugat I, tidak direspon baik oleh Tergugat I, seakan Tergugat I yang hanya ingin mengejar Asset milik Penggugat;
30. Bahwa jelasnya, Tergugat I tidak transparan dalam penggelontoran Dana Fasilitas Kredit Modal Kerja kepada Penggugat, yang secara jelas dan tegas dan mutlak hal tersebut adanya keanehan, kesalahan atau kelalaian Tergugat I dalam Proses Penyaluran fasilitas Kredit Modal Kerja kepada Penggugat, sehingga sangat merugikan Penggugat;
31. Bahwa oleh karena kesalahan Tergugat I merugikan Penggugat karena;
  - Pembuatan Akta Perjanjian fasilitas kredit yang tidak Transparan dan tidak jelas;
  - Adanya Surat Perjanjian fasilitas kredit antara Tergugat I dengan Penggugat yang semestinya Perjanjian tersebut semestinya dengan orang tua Penggugat ABDUL RASYID H. DG.MH, karena Asset Sertifikat Hak Milik Nomor; 924 atasnama rang Tua Penggugat dan CV. GANI & CO, Direktornya adalah orang tua Penggugat;
  - Adanya Penggelontoran Dana fasilitas Kredit Modal Kerja masuk ke Rekening Penggugat yang semestinya masuk kepada orang tua Penggugat;
  - Penggelontoran Dana dan adanya Jaminan, tidak bersarkan dengan Undang dan Peraturan yang berlaku;
32. Bahwa mengenai Nilai Limit yang ditetapkan secara sepihak oleh Tergugat I yang akan dijual melalui lelang oleh Tergugat II, yang nilainya jauh dengan

Hal 9 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga pasar serta adanya kesalahan dalam Proses Kredit adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, Perbuatan Tergugat I tidak Transparan telah melanggar Hak Pemilik barang ( asset ) dalam hal ini Milik Penggugat dengan Harga yang tidak Objektif dan tidak Realistis terlalu Rendah, sehingga bertentangan dengan kepatutan serta Kewajiban Hukum Penjual dalam hal ini Tergugat I selaku penjual untuk mengoptimalkan harga Jual yang akhirnya bertentangan dengan Kepatutan dalam Masyarakat;

- 1) Bahwa Lelang oleh Tergugat II adalah Cacat Hukum secara Formil, sehingga Sah dan Batal demi Hukum karena dalam hal ini Penggugat akan membuktikan dalam Sidang Pembuktian;
- 2) Bahwa dalam PERMENKEU No. 27/PMK.06/2016, tentang petunjuk pelaksanaan Lelang pasal 43 ayat (2) ditegaskan untuk Penetapan Nilai limit menjadi tanggung Jawab Penjual dan berdasarkan Pasal 44 ayat (1) Penjual dalam menetapkan nilai limit berdasarkan;
  - Penilaian oleh Penilai atau
  - Penaksiran oleh Penaksir
- 3) Bahwa Tergugat I yang menetapkan secara sepihak nilai Limit Lelang telah melanggar yang diamatkan Permenkeu No. 27/PMK.06/2016, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 43 ayat (2) dan Pasal 44 ayat (1) sehingga lelang menjadi cacat dan tidak mempunyai kekuatan Hukum;
- 4) Bahwa Penggugat memohon kepada Turut Tergugat untuk melakukan Blokir terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut dibawah ini;
- 5) Sertifikat Hak Mlik (SHM) No, 924 Luas 267 M2 (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Jl. Pandansari No, 32 – 33, RT. 17 Kelurahan, Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, atasnama ABDUL RASYID H. DG. MH;
- 6) Bahwa Permintaan Blokir yang diajukan Penggugat pada Turut Tergugat adalah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 45 ayat ( 1 ) huruf e yang

Hal 10 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



berbunyi "TANAH YANG BERSANGKUTAN MERUPAKAN OBJEK SENGKETA DI PENGADILAN";

- 7) Bahwa berdasarkan Dalil – dalil dan alasan – alasan diatas, sangatlah beralasan Penggugat meminta kepada Hakim Perkara a quo agar menghukum Tergugat I untuk mengembalikan tanda bukti Hak berupa Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No, 94, Luas 267 M2 ( dua ratus enam puluh tujuh meter persegi ), sebagaimana, yang terletak di Jl. Pandansari, No. 32 - 33, RT. 17, Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, atasnama ABDUL RASYID, H. DG. MH, kepada Penggugat;
- 8) Bahwa oleh karena ketidak hati – hatian Tergugat II dalam meneliti atas Surat – surat Permohonan Tergugat I, maka Tergugat II menanggung resiko, telah merugikan Penggugat dengan menanggung resiko yang timbul atas kerugian tersebut;
- 9) Bahwa berdasarkan dalil – dalil tersebut diatas yang Pengggugat uraikan, maka Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi Unsur – unsur Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana rumusan Pasal 1365 KUH Perdata;

Maka berdasarkan Dalil – dalil Gugatan Penggugat diatas, dengan segala kerendahan hati, Penggugat memohon Kepada yang Terhormat Yang Mulia Bapak ketua Pengadilan Negeri Balikpapan, agar kiranya berkenan untuk memutuskan sebagai berikut;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menurut Hukum Surat Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Rekening koran, " RK " tertanggal 30 – 01 – 2015, Nomor; 55 yang dibuat dihadapan Notaris HANGKY RIBOWO adalah, Cacat, tidak mengikat dan tidak Sah menurut hukum;
3. Menyatakan menurut Hukum, Bahwa Tergugat I dan Tergugat II Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (ex Pasal 1365 KUH Perdata);
4. Menyatakan Surat Penetapan Lelang No. S – 1544 KNL. 1301 / 2024, tanggal 20 Septmber 2024, tidak sah dan batal demi hukum;

Hal 11 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I Mengembalikan Sertifikat orang Tua Penggugat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor; 924 tahun 1986 atas nama ABDUL RASYID H. DG.MH;
6. Memerintahkan Turut Tergugat Memeriksa, Mencatat dan Meroya; Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor; 924 tahun 1986 atas nama ABDUL RASYID, H. DG. MH;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Biaya yang timbul dalam Perkara ini secara tanggung renteng;

### **SUBSIDAIR**

Apabila majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Munir Hamid, S.H., M.H., Panitera pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 November 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Tergugat, II, dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat, II, dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan;

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

### **DALAM EKSEPSI:**

Hal 12 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



**PLURIUM LITIS CONSORTIUM**

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, oleh karena Notaris Hangky Ribowo, S.H. selaku pihak yang meng-aktekan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tidak dijadikan pihak dalam perkara ini;

Dalam gugatan Penggugat berulang kali mendalilkan Perjanjian kredit Akta Nomor 55 Tanggal 30 Januari 2015 yang ditanda tangani di hadapan Notaris Hangky Ribowo, S.H. tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dikarenakan Penggugat tidak mendapatkan salinan akta tersebut dari Tergugat I maupun dari Notaris Hangky Ribowo, S.H.;

Bahwa yang berwenang mengeluarkan salinan atas Akta Perjanjian Kredit tersebut adalah Notaris Hangky Ribowo, S.H. selaku pihak yang membuat akte tersebut. Tergugat I dalam akta tersebut kedudukannya sama dengan Penggugat, dan Tergugat I mendapat Salinan berdasarkan permintaan dari Tergugat I kepada Notaris;

Oleh karena Penggugat tidak menarik pihak tersebut sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak, dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Apabila Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain dari Eksepsi Tergugat I tersebut di atas. Mohon uraian dalam eksepsi dianggap termuat kembali dalam jawaban pokok perkara ini. Tergugat I dengan tegas menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas Tergugat I akui kebenarannya;

**PENGGUGAT ADALAH DEBITUR, TERGUGAT I ADALAH KREDITUR, ORANG TUA PENGGUGAT ABDUL RASYID DAENG MUHAMMAD (H. ABDUL RASYID DG. MM.) ADALAH PEMILIK AGUNAN & PENJAMIN ATAS KREDIT PENGGUGAT**

2. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 1, 2 dan 3, adalah tidak sepenuhnya benar, oleh karena:
  - 2.1. Penggugat secara keliru memahami hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I;

*Hal 13 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp*





2.2. Berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Notaris Hangky Ribowo, S.H., Notaris di Balikpapan, Akta Nomor 55 tanggal 30 Januari 2015, selanjutnya disebut Perjanjian kredit atau disingkat PK. Dalam Perjanjian Kredit tersebut:

- Penggugat Tuan **RUDY ABDUL RASYID** ditulis juga **RUDY AR.**, lahir di Balikpapan 4 Desember 1973, dan telah mendapat persetujuan dari Istrinya serta bertanda tangan dalam akta yaitu Ny. RIMA PUSPITA, adalah **DEBITUR** atau **Penerima Pinjaman**;
- Tergugat I PT Bank UOB Indonesia, adalah **KREDITUR** atau **Bank Pemberi Pinjaman**;
- Sedangkan Tuan **Haji ABDUL RASYID DAENG MUHAMMAD** ditulis juga **ABDUL RASYID H. DG. MH**, lahir di Balikpapan, 2 Februari 1949, dan telah mendapat persetujuan dari Istrinya yaitu Ny. **Hajja SITI HAWANG**, hadir dan bertanda tangan dalam Perjanjian Kredit tersebut sebagai **PEMILIK AGUNAN / JAMINAN ATAS KREDIT PENGGUGAT**, berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, objek Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 924/Baru Ilir, seluas 267 m<sup>2</sup>, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1679/1986 tanggal 30 April 1986 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, terdaftar atas nama **ABDUL RASYID H. DG. MH**. Yang selanjutnya disebut Objek Agunan/Jaminan;
- Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2015 tanggal 30 Januari 2015, Tuan Haji Abdul Rasyid selaku pemilik objek agunan telah memberikan Hak kepada Tergugat I untuk membebani Hak Tanggungan atas objek jaminan tersebut. Hak Tanggungan tersebut telah didaftarkan pada kantor Pertanahan Kota Balikpapan, dan terbit **SERIFIKAT HAK TANGGUNGAN Nomor 0764/2015 tanggal 4 Maret 2015 dengan Irah – Irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**;

Hal 14 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 14 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dengan jelas diatur bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian apabila Debitur lalai memenuhi kewajibannya dan telah diingatkan namun tetap tidak memenuhi kewajibannya, pemegang hak tanggungan dengan perantaraan KPKNL / Tergugat II dapat langsung melakukan eksekusi lelang terhadap obyek jaminan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut, seperti yang telah dilakukan oleh Tergugat I

2.3. Bahwa dari uraian tersebut di atas, tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan dalam Perjanjian Kredit tanggal 30 Januari 2015 tersebut Debiturnya adalah CV. GANI & CO. dan / atau Haji Abdul Rasyid Dg. Hm., (orang tua Penggugat). Mengenai dokumen seperti yang disebutkan pada angka 2 dalil gugatan Penggugat, dokumen tersebut diperlukan oleh karena objek jaminan sebelumnya merupakan jaminan hutang CV. GANI & CO. dan / atau Haji Abdul Rasyid Dg. Hm. pada Bank Bukopin. Maka sebelum diagunkan pada Tergugat I sebagai jaminan atas pinjaman Penggugat, hak tanggungan yang membebani objek jaminan tersebut harus sudah diroya;

2.4. Bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat dan / atau orang tua Penggugat tidak memegang dan/atau menerima surat apapun dari Tergugat I maupun dari Notaris Hangky Ribowo, S.H.. jika yang dimaksudkan Penggugat adalah Salinan Akta Perjanjian Kredit, Perlu Penggugat pahami bahwa Penggugat sebagai pihak dalam perjanjian kredit tersebut berhak meminta Salinan dari Notaris, seperti halnya Tergugat I meminta Salinan dari Notaris Hangky Ribowo, S.H.. Oleh karena itu adalah hak Penggugat, maka apakah Penggugat meminta salinan akta Perjanjian Kredit atau tidak dari Notaris Hangky Ribowo, S.H. sepenuhnya terpulang kepada Penggugat;

*Hal 15 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena dalil – dalil gugatan Penggugat tersebut, sepanjang tidak sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 55 Tanggal 30 Januari 2016, haruslah ditolak dan dikesampingkan;

3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 4, 5, 6 dan 7 adalah tidak beralasan, oleh karena:

- Sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 55 tanggal 30 Januari 2015 Penggugat adalah Debitur, maka yang menerima dana pinjaman adalah Penggugat;
- Dalil Penggugat yang menyatakan bahwa yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat I adalah CV. Gani & Co., adalah dalil yang tidak benar. Oleh karena yang menerima fasilitas kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit tanggal 30 Januari 2015 adalah Penggugat, maka Penggugat juga berkewajiban membayar kembali kredit tersebut kepada Tergugat I baik bunga maupun pokoknya;
- Mengenai dalil Penggugat yang menyatakan belum menerima turunan atau Salinan Perjanjian Fasilitas Kredit Akta Nomor 55 tanggal 30 Januari 2015 dari Tergugat I atau Notaris, sehingga Akta Perjanjian Kredit tersebut menjadi tidak sah dan atau batal demi hukum. Dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum, oleh karena salinan suatu akta yang dibuat dihadapan notaris merupakan hak para pihak untuk meminta atau memperoleh salinannya tentu dengan permintaan dari pihak yang membutuhkan. Seperti halnya Tergugat I menerima salinan akta tersebut dari Notaris berdasarkan permintaan. Tergugat I sebagai pihak dalam Perjanjian Kredit tersebut tidak berwenang mengeluarkan salinan untuk diberikan kepada Penggugat, yang berwenang mengeluarkan Salinan atau turunan hanya ada pada notaris yang membuat akta tersebut;
- Bahwa sah tidaknya suatu akta notaris termasuk Akta Perjanjian Kredit, bukan ditentukan diterima tidaknya salinan akta tersebut oleh para pihak, melainkan apakah perikatan tersebut memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata atau tidak. Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam Akta

Hal 16 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/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

Notaris Hangky Ribowo, S.H., Nomor 55 Tanggal 30 Januari 2015, telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, maka kesepakatan tersebut sah, dan mengikat serta berlaku sebagai hukum bagi Penggugat dan Tergugat I serta Pihak Pemilik Agunan (vide Pasal 1338 KUH Perdata);

Bahwa dari uraian dan penjelasan tersebut di atas, terbukti bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut sangat tidak beralasan menurut hukum, oleh karena itu dalil - dalil gugatan Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 8, 9 dan 10 adalah sangat tidak beralasan, oleh karena perpanjangan jangka waktu kredit dengan restrukturisasi kredit adalah 2 (dua) hal yang berbeda. Jangka waktu kredit Penggugat telah beberapa kali dilakukan perpanjangan, namun tetap tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian kredit. Mengenai adanya asset Penggugat yang akan di take-over, alasan yang berulang kali disampaikan namun realisasinya tidak pernah ada. Oleh karena dalil – dalil gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan menurut hukum, maka dalil – dalil tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;
5. Bahwa terhadap dalil – dalil gugatan Penggugat angka 11, 12, 13, 14, 15 dan 16 adalah tidak beralasan menurut hukum. Oleh karena somasi atau teguran yang telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, merupakan bentuk peringatan kepada Penggugat untuk segera memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit. Namun nyatanya peringatan – peringatan tersebut semuanya diabaikan oleh Penggugat, sehingga langkah parate eksekusi sudah tepat dan dibenarkan oleh hukum. Bahwa oleh karena dalil – dalil gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan menurut hukum, maka dalil – dalil tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;

**TERGUGAT I DALAM TRANSAKSI PERJANJIAN KREDIT DENGAN PENGGUGAT, MAUPUN DALAM PROSES PARATE EKSEKUSI TERHADAP HAK TANGGUNGAN TIDAK ADA MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

Hal 17 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 17 dan 18 sangat tidak beralasan, oleh karena selain tidak jelas hubungan antara pengelontoran atau pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Penggugat dengan azas perjanjian kredit. Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang dituangkan dalam Akta Notaris Hangky Ribowo, S.H. No. 55 tanggal 30 Januari 2015, sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, dan dalam proses perikatan tersebut tidak ada pengabaian azas – azas perikatan perdata. Penggugat datang menghadap sendiri bersama istrinya, demikian juga pemilik agunan datang menghadap Notaris disertai isterinya, sebelum ditanda tangani akta tersebut dibacakan dan dijelaskan isinya oleh Notaris;

Adalah sangat tidak beralasan ketika Penggugat sudah menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I, lalu Penggugat selaku Debitur lalai memenuhi isi perjanjian kredit dan kelalaian itu sudah diingatkan berulang-kali. Kemudian Tergugat I menggunakan hak yang dibenarkan oleh Hukum dalam hal ini Undang – undang Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan piutang dengan parate eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan, kemudian Tergugat dengan berbagai alasan yang tidak proporsional diantaranya mempermasalahkan perikatan yang hasilnya sudah dinikmati melalui gugatan, yang patut diduga gugatan *a quo* sebagai upaya untuk menghindari dari kewajiban dan tanggung jawab;

Bahwa Oleh karena itu dalil – dalil gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan menurut hukum, maka dalil-dalil tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 19 sampai dengan angka 24 sangat tidak beralasan, oleh karena :
- a) Bahwa penggunaan kuasa hukum dalam melakukan pengurusan penagihan piutang dan upaya hukum yang ditempuh merupakan hak. Demikian juga Tergugat I memilih upaya Parate Eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 Undang – undang Hak Tanggungan (UUHT);

Hal 18 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp





- b) Sebagaimana telah Tergugat I tegaskan dalam jawaban angka 2 tersebut di atas, sangat jelas kedudukan penggugat dalam Perjanjian Kredit sebagai Debitur dan posisi itu telah Penggugat akui dalam gugatan ini dengan pernyataan bahwa menerima pinjaman dari Tergugat I dan ditransfer ke rekening Penggugat, pembayaran/angsuran selama ini dilakukan Penggugat. Mengenai dokumen yang berkaitan dengan bank Bukopin, diperlukan untuk memastikan objek jaminan sudah tidak terbebani hak tanggungan dengan Bank Bukopin, sehingga pada saat diagunkan dengan Tergugat I objek agunanan atas nama H. Abdul Rasyid H. Daeng Muhammad tersebut sudah bersih dari hak pihak ketiga;
- c) Demikian juga kedudukan Haji Abdul Rasyid H. DG. MH, selaku pemilik objek jaminan yang telah memberi hak kepada Tergugat I membebani Hak Tanggungan atas objek jaminan guna menjamin kredit yang diterima oleh Penggugat, sangat jelas dalam perjanjian kredit. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa yang meminjam adalah CV. Gani & Co dan / atau Haji Abdul Rasyid, adalah sangat tidak benar dan menyesatkan;
- d) Bahwa oleh karena Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit, maka Tergugat I berhak mengambil pelunasan atas hutang Penggugat dengan melakukan parate eksekusi atas objek jaminan berupa tanah berikut bangunan di atasnya, objek SHM No. 924/Kel. Baru Ilir yang telah dibebani Hak Tanggungan dengan Serifikat Hak Tanggungan Nomor 0764/2015, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang (KPKNL) Balikpapan;
- Bahwa dari uraian dan penjelasan tersebut di atas, dalil - dalil gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan menurut hukum, maka dalil-dalil Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 25 sampai dengan angka 29 sangat tidak beralasan, oleh karena:

Hal 19 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dalam perkara a *quo* Penentuan nilai obyek lelang bukan ditentukan oleh Tergugat I, melainkan ditentukan dan dinilai oleh Penilai Independen, sehingga harga lelang sesuai dengan keadaan saat itu;
- b. Mengenai Penggugat tidak memegang salinan resmi Perjanjian kredit. Dalil tersebut merupakan pengulangan dari dalil sebelumnya dan telah Tergugat I menanggapi, sehingga tidak perlu lagi Tergugat I mengulang tanggapan tersebut;
- c. Terhadap proses lelang yang dilakukan melalui KPKNL Balikpapan, sudah sangat transparan dan sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG;
- d. Demikian juga terhadap dalil Penggugat yang menyatakan adanya itikad baik mau menyelesaikan hutangnya, dalil tersebut hanya pernyataan saja, karena faktanya sampai saat ini tidak ada realisasinya;

Bahwa oleh karena dalil - dalil gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan menurut hukum, maka dalil-dalil Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 30, 31 dan 32 juga tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum, oleh karena:
  - a. Penggugat sudah menikmati dan menggunakan fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I, Ketika Tergugat I menggunakan haknya sesuai dengan peraturan – perundang undangan yang berlaku, berupa parate eksekusi terhadap objek jaminan, Penggugat keberatan dengan alasan dirugikan?. Penggugat sebagai Debitur sepatutnya sudah mengetahui konsekwensi hukum yang akan terjadi jika lalai memenuhi kewajibannya;
  - b. Bahwa terhadap dalil Penggugat : perjanjian kredit tidak transparan, semestinya debitur adalah H. Abdul Rasyid dan CV. Gani & Co serta alasan-alasan lainnya. Dalil Penggugat tersebut sangat tidak benar, oleh karena pada saat Perjanjian Kredit dibuat dan disepakati serta ditanda tangani di hadapan Notaris Hangky Ribowo, S.H., Notaris di

Hal 20 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Balikpapan. Penggugat bersama istri hadir dan bertanda tangan dalam Akta Perjanjian Kredit, demikian juga H. Abdul Rasyid beserta istri selaku pemilik agunan juga hadir dan bertanda tangan dan Akta Perjanjian Kredit tersebut, dan sebelum para pihak menanda tangani dokumen tersebut terlebih dahulu dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris mengenai isi Akta tersebut;

c. Demikian juga dalil gugatan Penggugat angka 32 sangat tidak beralasan menurut hukum, oleh karena:

- Penentuan harga objek lelang ditentukan berdasarkan hasil penilaian dan perhitungan yang dilakukan oleh Penilai Independen, bukan ditentukan oleh Pemohon lelang;
- Permenkeu Nomor 27 tahun 2016, sudah tidak berlaku, digantikan dengan Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG. Dalam Lelang *a quo* menggunakan jasa penilai independent;
- Mengenai permintaan blokir terhadap objek jaminan, adalah tidak beralasan menurut hukum, oleh karena Pengugat bukan pemilik atas obyek agunan tersebut, dan dalam perkara ini yang menjadi obyek sengketa bukan tanah objek jaminan/agunan, melainkan mengenai perjanjian kredit atau lebih tepatnya gugatan ini diajukan untuk menghambat pelaksanaan parate eksekusi atas objek agunan;
- Begitupula permintaan Penggugat agar agunan dikembalikan kepada Penggugat, adalah permintaan yang tidak mempunyai dasar hukum, oleh karena agunan tersebut merupakan jaminan atas hutang Penggugat dan telah dibebani hak tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0764/2015 tanggal 4 Maret 2015 dengan Irah – Irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Tentu setelah Penggugat melunasi kreditnya agunan akan dikembalikan kepada pemiliknya;

Hal 21 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa terhadap tuntutan Penggugat agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan tegas menyatakan menolak. Oleh karena selain dalil tersebut tidak beralasan menurut hukum, juga dalam hubungan hukum antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat selaku kreditur berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 55 Tanggal 30 Januari 2015, sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata sehingga sah dan mengikat Para Pihak, Tergugat I melakukan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang hak Tanggungan setelah Penggugat diingatkan berulang kali namun tetap tidak memenuhi isi perjanjian kredit, penentuan harga obyek Lelang serta instansi yang berwenang melakukan Lelang sudah sesuai dengan Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG, demikian juga proses Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I sudah sesuai dengan Permenkeu Nomor 213/PMK.06/2020. Dengan demikian sangat tidak beralasan menyatakan Tergugat I maupun Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
11. Demikian juga terhadap tuntutan petitum gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan angka 7 dengan tegas Tergugat I menyatakan menolak, oleh karena permohonan tersebut sangat tidak berdasar menurut hukum, dengan alasan sebagaimana telah Tergugat I uraikan dalam jawaban tersebut di atas:

Berdasarkan semua uraian di atas, selanjutnya Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

### DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya;
- menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk weder verklaard*).**atau**

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk weder verklaard*);

Hal 22 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

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

## DALAM POKOK PERKARA

### Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa **akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit atau Fasilitas Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Penggugat.**
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 55 tanggal 30 Januari 2015 (selanjutnya disebut **Perjanjian Kredit**) adalah Penggugat (*in casu* Debitur) dan Tergugat I (*in casu* Kreditur) dengan barang jaminan yang berupa objek perkara, yang mana dijaminakan untuk menjamin pelunasan Perjanjian Kredit.
3. Bahwa faktanya, Penggugat (*in casu* Debitur) telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit. Hal ini terlihat pada dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh Tergugat yaitu **Surat Nomor 24/BBCM/0149 tanggal 08 Maret 2024 Perihal Peringatan Pertama Terkait Kewajiban Pembayaran Kepada PT Bank UOB Indonesia; Nomor 24/BBCM/0186 tanggal 25 Maret 2024 Perihal Peringatan Kedua Terkait Kewajiban Pembayaran Kepada PT Bank UOB Indonesia; dan Nomor 24/BBCM/0261 tanggal 29 April 2024 Perihal Peringatan Ketiga Terkait Kewajiban Pembayaran Kepada PT Bank UOB Indonesia.** Ketiga surat peringatan tersebut ditujukan kepada Rudy Abdul Rasyid (*in casu* Penggugat) dan telah disampaikan dengan patut dengan memuat berapa sisa pokok pinjaman serta bunga dan tunggakan lainnya. Dokumen Peringatan ini kemudian telah diterima oleh Penggugat sebagaimana keterangan Penggugat dalam gugatannya paragraf angka 11, 12, dan 13 halaman 5 dan 6.
4. **Tunggakan pembayaran tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Debitur telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit perkara a**

Hal 23 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp





*quo* (Pasal 1238 KUH Perdata). Penggugat sendiri pun telah mengakui adanya ketidaksanggupan Penggugat untuk membayar hutang tersebut sebagaimana yang dinyatakan Penggugat sendiri pada gugatan paragraf angka 10 dan 11 halaman 5. Oleh karena ketidaksanggupan pembayaran oleh Penggugat ini sudah termasuk dalam kategori wanprestasi, maka Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur termasuk diantaranya untuk melakukan tindakan hukum atas barang jaminan yang dijamin oleh Penanggung/Penjamin (Pasal 1820 KUH Perdata).

5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan adanya dalil posita dimana Penggugat menyatakan bahwa dirinya tidak mengetahui hak dan kewajibannya sebagai Debitur karena tidak diberikan salinan Akta Perjanjian Kredit oleh Tergugat I. Padahal sudah jelas, bagaimana mungkin Penggugat tidak mengetahui hak dan kewajibannya ketika **Penggugat sendiri telah menandatangani Perjanjian Kredit tanpa ada paksaan**, yang tentunya sebelum menandatangani Perjanjian Kredit tersebut **Penggugat telah membaca dan memahami apa isi dari Perjanjian Kredit** tersebut. Belum lagi **Penggugat sendiri mengakui telah menerima dan menikmati fasilitas pinjaman sebesar Rp 1.000.000.000** (Satu Miliar Rupiah) sebagaimana yang disampaikan pada gugatan paragraf angka 5 halaman 4, dimana telah jelas disini bahwa Penggugat paham atas haknya, **namun kemudian dilain hari berkelit tidak memahami kewajibannya ketika kewajiban pembayaran itu ditagihkan kepadanya?**

Hal 24 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Penggugat selanjutnya menyatakan adanya kerugian yang diderita akibat dari dilaksanakannya lelang atas objek perkara yang seharusnya sudah diduga oleh Penduga saat tidak melakukan pembayaran atas Perjanjian Kredit. **Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.**
8. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan **Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020** yaitu:
  - Alinea kedua halaman 92 putusan  
*"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;"*
  - Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:  
*"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit No. 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit No. 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit No. 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit No. 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit No. 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit No. 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit No. 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit No. 025/PK/NB/PDP/III/2017,*

Hal 25 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



*Perjanjian Kredit No. 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit No. 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1235;*

*"bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;*

*"Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum **tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;**"*

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

**Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan**

10. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 55 tanggal 30 Januari 2015 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0764/2015 tanggal 04 Maret 2015 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2015 tanggal 30 Januari 2015.
11. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, **maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT)** yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak

*Hal 26 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

12. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka **Tergugat selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.**
13. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan **irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"** menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
14. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
15. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2015 tanggal 30 Januari 2015 menyatakan bahwa:  
"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:  
a) **menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; ..."**

Bahwa dengan bunyi klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas *wanprestasi/cidera janji*

Hal 27 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat. Penggugat yang dengan sadar menyetujui Perjanjian Kredit tersebut dan telah menerima fasilitas kredit berarti harus mematuhi isi Perjanjian Kredit seperti halnya perundang-undangan (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara) dalam artian bahwa **Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.**

16. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, **petitum Penggugat angka 3 dan 4 pada pokok perkara serta dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.**

**Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Sengketa Dapat Dilaksanakan Tanpa Fiat Eksekusi Pengadilan**

17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 19 halaman 7, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang tidak sah karena seharusnya Tergugat I melakukan upaya hukum dengan cara melakukan gugatan kepada Penggugat melalui Pengadilan Negeri Balikpapan apabila ingin menjual jaminan utang yaitu objek perkara.
18. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan, dimana PMK ini merupakan Peraturan Lelang yang berlaku dalam pelaksanaan lelang perkara *a quo* mengatur sebagaimana berikut:
- “(1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.*

Hal 28 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp





*(3) Terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi."*

19. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum di atas, apabila tidak ada gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, sebelum dilaksanakannya lelang, **maka pelaksanaan lelang dapat dilakukan tanpa fiat eksekusi (eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan).**
20. Bahwa selanjutnya, sesuai **Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, yang menjelaskan sebagai berikut:  
*"Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.*
21. Bahwa sesuai Penjelasan Umum angka 9 di atas, pelaksanaan lelang dapat dilakukan tanpa fiat eksekusi pengadilan, **mengingat dalam Sertifikat Hak Tanggungan telah terdapat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang memberikan kekuatan eksekutorial.**
22. Bahwa sesuai dengan penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

*Hal 29 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp*



23. Sehingga telah jelas bahwa Tergugat I memiliki kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II dalam melakukan upaya penyelamatan kredit dengan cara menjual objek perkara melalui Tergugat II tanpa melalui upaya gugatan pada Pengadilan Negeri Balikpapan atau *fiat eksekusi*.

## **Penetapan Nilai Limit Lelang Merupakan Kewenangan Penjual**

24. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 32 halaman 9 dan 10 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I menetapkan nilai limit objek perkara secara sepihak dan tidak sesuai dengan amanat pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan pelaksanaan lelang menjadi cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Harus Tergugat II sampaikan bahwa saat pelaksanaan lelang perkara *a quo* dilaksanakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang **telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku** dengan adanya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya **disebut PMK 122/2023**).
25. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan bahwa penentuan nilai limit oleh Tergugat merupakan Tindakan yang telah sesuai dengan amanat PMK 122/2023. Berdasarkan Pasal 55 ayat (2) PMK 122/2023 yang menyatakan *"Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi **kewenangan** dan tanggung jawab Penjual."*
26. Bahwa kewenangan dalam menetapkan nilai limit tersebut kemudian dijelaskan lebih lanjut dengan Pasal 56 ayat (1) dan (2) PMK 122/2023 yang menyatakan *"(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*
- a. **laporan hasil penilaian oleh Penilai;***
  - b. **laporan hasil penaksiran oleh Penaksir;** atau*
  - c. **harga perkiraan sendiri."***

Hal 30 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penilai pemerintah pada DJKN **atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.**

27. Bahwa salah satu dokumen persyaratan lelang yang telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah **Dokumen Laporan Penilaian Properti Nomor 00144/2.0001-03/PI/07/PS.0049/1/VI/2024 tanggal 11 Juni 2024 yang menggunakan jasa Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Latief, Hanif, dan Rekan** yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan. Dokumen Penilaian ini telah memenuhi ketentuan Pasal 56 ayat (2) PMK 122/2023. Sehingga **tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penentuan nilai limit objek perkara dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I. Sehingga dalil yang disampaikan oleh Penggugat sangat bersifat subjektif karena tidak memahami aturan lelang secara keseluruhan.**

**Pelaksanaan Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku**

28. Bahwa pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sesuai dengan fakta-fakta hukum berikut:

a) Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor:

- 55 tanggal 30 Januari 2015;

Objek perkara *a quo* menjadi agunan / barang jaminan pada Perjanjian Kredit Modal Kerja tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I.

b) Bahwa atas objek perkara yang diagunkan tersebut kemudian diikat dengan hak tanggungan sesuai dengan:

- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0764/2015 tanggal 04 Maret 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2015 tanggal 30 Januari 2015.

Hal 31 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c) Bahwa Tergugat I selaku Kreditur telah mengirimkan tiga kali peringatan kepada Penggugat selaku Debitur sebagaimana surat:

- Surat Peringatan Nomor 24/BBCM/0149 tanggal 08 Maret 2024 Perihal Peringatan Pertama Terkait Kewajiban Pembayaran Kepada PT Bank UOB Indonesia;
- Surat Peringatan Nomor 24/BBCM/0186 tanggal 25 Maret 2024 Perihal Peringatan Kedua Terkait Kewajiban Pembayaran Kepada PT Bank UOB Indonesia; dan
- Surat Peringatan Nomor 24/BBCM/0261 tanggal 29 April 2024 Perihal Peringatan Ketiga Terkait Kewajiban Pembayaran Kepada PT Bank UOB Indonesia;
- ketiga surat Peringatan ini adalah surat peringatan yang disampaikan sebagai dokumen permohonan lelang kepada Tergugat II, dan tidak ada surat Peringatan lainnya yang disampaikan;
- yang mana atas surat peringatan tersebut Penggugat tidak pula menyelesaikan hutangnya. Maka kemudian Tergugat II mengeluarkan Surat Pernyataan Nomor 24/NBBC/1821 tanggal 22 Agustus 2024 yang menyatakan bahwa Penggugat telah Wanprestasi (*Default*);

Dikarenakan Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk melelang barang jaminan utang Penggugat tersebut (objek perkara *a quo*).

d) Bahwa Tergugat II mengajukan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II dengan Surat Nomor 24/NNBC/1819 tanggal 22 Agustus 2024 Perihal Permohonan Lelang *Parate Executie* Debitur atas nama Rudy Abdul Rasyid.

e) Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I tersebut, Tergugat II menetapkan dan menyampaikan jadwal pelaksanaan lelang kepada

Hal 32 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1544/KNL.1301/2024 tanggal 20 September 2024.

- f) Bahwa selanjutnya Tergugat I selaku Penjual telah mengumumkan rencana lelang tersebut melalui Selebaran pada tanggal 25 September 2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, dan Surat Kabar Harian Kaltim Post tanggal 10 Oktober 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
  - g) Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang tersebut Pejabat Lelang telah membuat berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 676/13.01/2024-01 tanggal 25 Oktober 2024. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut atas objek perkara tidak ada penawaran sehingga tidak ada akibat hukum apapun yang dikenakan pada objek perkara tersebut.
29. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak ada fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang. Dalam hal ini, Tergugat II melaksanakan lelang terhadap Objek Perkara a quo atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, proses lelang atas objek sengketa dan Risalah Lelang sudah seharusnya dinyatakan sah dan berdasarkan hukum.
30. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, terbukti bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 31 PMK No. 122 Tahun 2023 bahwa **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya"**.
31. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Tergugat II tersebut di atas.

Hal 33 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum yang telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II atas objek perkara dengan Risalah Lelang Nomor 676/13.01/2024-01 tanggal 25 Oktober 2024 telah sesuai dengan ketentuan yang ada, sah serta berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

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

### **A. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang *jo* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Mengingat tugas dan peran fungsi dari TURUT TERGUGAT "*Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang*" perlu TURUT TERGUGAT sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat yaitu:

Hal 34 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



- a. Bahwa terhadap objek perkara Hak Milik No.00924/Kel.Baru Ilir dengan luas 267m2, saat ini tercatat atas nama Abdul Rasyid diterbitkan pada tanggal 29 November 1986;
  - b. Bahwa terhadap objek perkara di atas, saat ini sedang dibebani hak tanggungan oleh PT. Bank UOB Indonesia berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 108/2015 tanggal 30 Januari 2015.
5. Bahwa terhadap Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap objek perkara kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, dimana didalam sertifikat tersebut terdapat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" yang menandai bahwa sertifikat hak tanggungan tersebut memiliki kekuatan hukum yang sama dengan dengan pengadilan, sebagaimana yang diatur pada Pasal 20 ayat 1 huruf (b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu "*Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan **title eksekutorial** yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari para kreditor-kreditor lainnya*". Selain itu sebagaimana yang diatur Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa "*Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang*". Sehingga berdasarkan ketentuan terebut maka apabila Pejabat Kantor Lelang mengeluarkan Risalah Lelang maka Kepala Kantor Pertanahan wajib melakukan pendaftaran Peralihan Hak sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku;
6. Bahwa selain sebagaimana yang terurai pada Poin 5 di atas, terhadap peralihan pada objek hak tanggungan yang di dasarkan kepada lelang juga telah diatur sebagaimana Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

Hal 35 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa *"Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang"*. Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut maka apabila Pejabat Kantor Lelang mengeluarkan Risalah Lelang maka Kepala Kantor Pertanahan wajib melakukan pendaftaran Peralihan Hak sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku

7. Bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan eksekusi lelang juga diatur dalam Pasal 35 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita *"Dalam hal hak atas tanah yang dimohon untuk dicatatkan adanya Sita Perkara telah menjadi obyek lelang eksekusi, maka pendaftaran peralihan hak tetap dapat dilaksanakan dengan memberitahukan kepada pemenang lelang mengenai adanya perkara gugatan atas tanah tersebut dan mencatat pada buku tanah yang menjadi obyek lelang"*;
8. Bahwa TURUT TERGUGAT akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara A quo telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;
9. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertifikat selalu berpegang kepada asas pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asas keseimbangan (*principle of proportionality*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asas tidak boleh mencampuradukan kewenangan (*principle of non misuse of competence*).

Hal 36 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

**Dalam Pokok Perkara**

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

Menimbang bahwa Penggugat mengirimkan surat tanggal 7 Januari 2025 dan 20 Januari 2025 untuk mencabut gugatan namun di dalam persidangan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat menyatakan tidak menyetujui pencabutan tersebut sehingga berdasarkan Pasal 271 Rv maka pencabutan tersebut ditolak dan persidangan dilanjutkan;

Menimbang bahwa dalam surat tersebut di atas Penggugat prinsipal, Rudi Abdul Rasyid, juga mencabut kuasa dari Zulkifli M.D. Hakim, S.H., Advokat/Konsultan Hukum yang pada Kantor Hukum *Zulkifli M.D. Hakim, S.H. dan Rekan* yang beralamat di Perumahan Kelapa Gading Jl. Indrakila/Straat 3 Blok D No. 42 RT. 57 Kel. Gunung Samarinda Kec. Balikpapan Utara Kota Balikpapan Prov. Kalimantan Timur;

Menimbang bahwa kemudian dalam persidangan ini Penggugat tidak lagi hadir pada agenda-agenda berikutnya dan tidak pula mengajukan bukti-bukti apapun untuk membuktikan dalil gugatannya;

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya dan telah dimeterai cukup, Akta Perjanjian Kredit Nomor: 55 tanggal 30 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Hengky



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ribowo, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Balikpapan, diberi tanda T.I-1;

2. Fotokopi sesuai dengan aslinya dan telah dimeterai cukup, Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 0764/2015 peringkat I tertanggal 04-03-2015 dan APHT No. 108/2015 tertanggal 30 Januari 2015, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi dari fotokopi dan telah dimeterai cukup, Surat Peringatan I dari pihak PT Bank UOB Indonesia Nomor: 24/BBCM/0149 tertanggal 8 Maret 2024 yang ditujukan kepada Rudy Abdul Rasyid, diberi tanda T.i-3;
4. Fotokopi dari fotokopi dan telah dimeterai cukup, Surat Peringatan II dari pihak PT Bank UOB Indonesia Nomor: 24/BBCM/0186 tertanggal 25 Maret 2024 yang ditujukan kepada Rudy Abdul Rasyid, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi dari fotokopi dan telah dimeterai cukup, Surat Peringatan III dari pihak PT Bank UOB Indonesia Nomor: 24/BBCM/0261 tertanggal 29 April 2024 yang ditujukan kepada Rudy Abdul Rasyid, diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi dari fotokopi dan telah dimeterai cukup, Penetapan Jadwal Lelang dari KPKNL Balikpapan No. S-1544/KNL.1303/2024 tertanggal 20 September 2024, diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi dari fotokopi dan telah dimeterai cukup, Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan ditujukan kepada Rudy Abdul Rasyid No. 24/NBBC/2074 tertanggal 23 September 2024, diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya dan telah dimeterai cukup, Pengumuman Pertama melalui Pengumuman Tempel tertanggal 25 September 2024, diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya dan telah dimeterai cukup, Pengumuman Kedua melalui surat kabar harian Kaltim Post tertanggal 10 Oktober 2024, diberi tanda T.I-9;

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya dan telah dimeterai cukup, Risalah Lelang No. 676/13.01/2024-1 tanggal 25 Oktober 2024, diberi tanda T.II-1;

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

Hal 38 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya dan telah dimeterai cukup, Buku Tanah Hak Milik Nomor: 924/Kel. Baru Ilir diterbitkan a.n. Abdul Rasyid, H.DG, M.H. dengan luas 267 m<sup>2</sup> tanggal 29 November 1986 – saat ini tercatat Hak Tanggungan Nomor: 0764/2015 a.n. PT Bank UOB Indonesia, diberi tanda TT-1;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan a quo memiliki masalah kurang pihak (*plurium litis consortium*) dengan tidak ditariknya notaris Hangky Ribowo, S.H. sebagai pihak;

Menimbang bahwa ketiadaan notaris Hangky Ribowo, S.H. sebagai pihak *in casu* tidaklah berdampak secara hukum pada penyelesaian perkara ini mengingat dalil Penggugat mengenai sah tidaknya perikatan dalam perkara ini tidaklah secara signifikan dipengaruhi oleh, atau mempengaruhi, pelaksanaan tugas Hangky Ribowo, S.H. sebagai notaris;

Menimbang maka terhadap eksepsi dari Tergugat I mengenai gugatan kurang pihak tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang Penggugat dalilkan dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan oleh karena itu meminta pengadilan untuk menyatakan **1)** Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris Hangky Ribowo, S.H., Notaris di Balikpapan, Akta Nomor 55 tanggal 30 Januari 2015 haruslah dipandang cacat, tidak mengikat, dan tidak sah menurut hukum; dan **2)** Surat Penetapan Lelang

Hal 39 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/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

No. S-1544 KNL. 1301 / 2024, tanggal 20 September 2024 juga tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang bahwa atas permasalahan tersebut pihak Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah **1)** perjanjian kredit yang telah dilakukan di antara Penggugat dan Tergugat I adalah perjanjian yang sah menurut hukum; dan **2)** Tergugat I berhak untuk mengeksekusi haknya atas jaminan yang ada di dalam perjanjian tersebut bilamana Penggugat gagal menunaikan tanggung jawabnya;

Menimbang bahwa atas permasalahan tersebut pihak Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah penetapan dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah tindakan yang sah dan berlandaskan hukum;

Menimbang bahwa atas permasalahan tersebut pihak Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah Turut Tergugat akan mencatat peralihan hak yang terjadi dalam sebuah surat tanah yang dijadikan jaminan termasuk ketika peralihan hak terjadi melalui lelang yang sah dan berlandaskan hukum;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan di antara para pihak adalah mengenai sah tidaknya **1)** perikatan antara Penggugat dan Tergugat I mengenai fasilitas kredit sejumlah Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) berdasarkan Akta Nomor 55 Tanggal 30 Januari 2015 yang ditanda tangani di hadapan Notaris Hangky Ribowo, S.H. dan **2)** lelang terhadap jaminan di dalam perikatan tersebut;

Menimbang bahwa terhadap pokok sengketa dan dalil-dalil para pihak akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 283 RBg di dalam sengketa perdata berlaku asas *actori incumbit probatio* yang pada pokoknya menyatakan siapa yang mendalilkan, ia yang harus membuktikan;

Menimbang bahwa meski sebelumnya Penggugat telah menyatakan mencabut gugatan namun dengan tidak disetujuinya pencabutan tersebut oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat maka persidangan tetap dilanjutkan

Hal 40 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

– oleh sebab itu, terhadap Penggugat tetap dibebankan pembuktian dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa *in casu* Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti apapun untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa dengan demikian perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat telah dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti adanya sehingga gugatan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa dalam mengadili perkara ini Majelis Hakim telah mendengar kedua belah pihak (*audi et alteram partem*) dengan memperhatikan asas imparsialitas dan mempertimbangkan seluruh dalil dan alat bukti, berdasarkan kekuatan dan relevansinya, dari Para Pihak;

Memperhatikan Pasal 1865 KUHPdata; Pasal 142 dan Pasal 283 RBg; serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp334.000,00 (tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Selasa, tanggal 18 Maret 2025, oleh kami, ARI SISWANTO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, ANDRI WAHYUDI, S.H., M.H. dan ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Selasa, tanggal 25 Maret 2025, dengan dihadiri oleh FERY GABE M.P., S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hal 41 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andri Wahyudi, S.H.

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

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

Panitera Pengganti,

Fery Gabe M.P., S.H.

Perincian biaya:

1. Daftar	:	Rp30.000,00	
2. Biaya Pemberkasan/ATK	:	Rp100.000,00	
3. Biaya Panggilan	:	Rp144.000,00	
4. PNBP Panggilan	:	Rp40.000,00	
5. Redaksi	:	Rp10.000,00	
6. Meterai	:	Rp10.000,00	+
<b>Jumlah</b>	:	<b>Rp334.000,00</b>	

Hal 42 dari 42 Hal Putusan Nomor 259/Pdt.G/2024/PN Bpp