



**PUTUSAN**  
**Nomor 56/PDT/2019/PT PBR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ferry Widjaja**, bertempat tinggal di Perumahan Anggrek Sari - Cluster Alexandria B2/75 Batam Center, selanjutnya disebut sebagai Pemanding - semula Penggugat ;

Lawan :

1. **PT Bank OCBC NISP**, bertempat tinggal di Jln. Prof.DR.Satrio - Kav.25 - Jakarta 12940, Cq Cabang Batam, berkedudukan di Komplek Ruko Palm Spring Blok B2 no:15 - 18 Batam Center, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada EVA NORA,SH,MH, HAFIZ ERMAN,SH, AKHIRUDDIN HARAHAP,SH,MH, BUDI HARMAN,SH,MH, ALDIAN HARIKHMAN,SH,MH, MARISHA,SH,MH, MERI PURNAMA SARI, para advokat dan asisten Advokat pada Law Firm "EVA NORA & ASSOCIATES" Kompleks Sentra Nangka Mas Blok C No. 6 Jl. T. Tambusai (Nangka) Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 April 2018 No. 165/LIT-ARM/SK/AH/IV/2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 7 Mei 2018 Nomor: 389/SK/2018/PN Btm, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I - semula Tergugat I;

2. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang**, bertempat tinggal di Jl.Engku Putri, Belian - Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DEDY CHRISTANTO dan MAHMUBI, berdasarkan Surat Tugas Nomor : ST-312/WKN. 03/KNL.04/2018 tanggal 22 Mei 2018 dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 April 2018 Nomor: SKU-476/MK.6/2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 16 Mei 2018 Nomor: 411/SK/2018/PN Btm, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II - semula Tergugat II;

PBR.

Halaman 1 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /2019/PT



3. **PT Balai Mandiri Prasarana,,** bertempat tinggal di Jln. Raja Isa, Komplek Ruko Golden Egg No : 7 Batam Center - Batam, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III - semula Tergugat III;
4. **Kepala Badan Pertanahan Nasional Batam cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Batam,** bertempat tinggal di Jl. Jaksa Agung R.Soeprpto, Sei Harapan, Sekupang - Batam, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada LITA NOISEN UJUNG.,S.,SiT.,MH, ERMI HIDAYATI.,SH, DEVI RATNA PUSPA dan MUHAMMAD FAUZI HABIBULLAH, berdasarkan Surat Tugas Nomor 123/ST-21.7/IV/2018 tanggal 23 April 2018 dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 April 2018 Nomor 07/SK-21.71/IV/2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 30 April 2018 Nomor: 367/SK/2018/PN Btm, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I - semula Turut Tergugat I;
5. **NOTARIS ANDREAS TIMOTHY, SH, M.Kn,** berkedudukan di Jl. Raden PatahKota - Komplek Libra Center Blok A no:6-7 - Batam, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula - Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 22 Maret 2019 Nomor 56/PEN.PDT/2019/PT PBR, tentang Penunjukan Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili Perkara ini;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 99/Pdt.G/2018/PN Btm tanggal 14 November 2018;tanggal 14 November 2018 dan Nomor 99/Pdt.G/2018/PN Btm dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 6 April 2018 dalam Register Nomor 99/Pdt.G/2018/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

2019/PT PBR.

Halaman 2 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2016 PENGUGAT telah diberikan Kredit untuk Fasilitas Rekening Koran (RK) dan Fasilitas Term Loan (TL) oleh Tergugat, beserta Perubahannya berupa fasilitas kredit yang dibuat dihadapan Notaris maupun dibuat dibawah tangan sbb :

Fasilitas Kredit dengan Perjanjian Kredit Berjangka No 41, tanggal 15 Agustus 2016 dibuat dihadapan Notaris Andreas Timothy, SH, M.Kn ; nilai kredit total Rp 2.300.000.000,-, dimana Fasilitas Kredit dibagi Dua Bentuk ;

1. Fasilitas Term Loan (TL) dengan Plafon Rp 900.000.000,- Jangka Waktu 60 bulan yaitu dari tanggal 20 Oktober 2014 s/d tanggal 20 Oktober 2019, suku bunga 12,75 %/ p.a, provisi 0,5 % p.a , Adm 0,1% p.a.
  2. Fasilitas Rekening Koran (RK) dengan Plafon Rp 1.400.000,- Jangka Waktu 12 bulan yaitu dari tanggal 10 Juli 2016 s/d 10 Juli 2017, suku bunga Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) + 0,5 %/ p.a, provisi 0,5 % p.a , Adm 0,1% p.a.
2. Bahwa jaminan kredit tersebut berupa SHGB No.04424/Kel. Taman Baloi, atas nama SARI DEWI, seluas 220 M2, terletak di Jl. Kepulauan Riau, Kel. Taman Baloi, Kec.Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Angrek Sari Alexandria Blok B.2 No.75 Kota Batam, telah dibuat :
    - Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (APHT) No 1590/2014, tanggal 20 Oktober 2014, SHT no: 00768/2015 , tanggal 20 Oktober 2014, Nilai Hak Tanggungan Rp.1.733.000.000,-
    - Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat II (APHT) No 1118/2015, tanggal 14 Juli 2015, SHT no:10967/2015 , tanggal 14 Juli 2015, Nilai Hak Tanggungan Rp.222.000.000,-
    - Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat III (APHT) No 1675/2016, tanggal 15 Agustus 2016, SHT no: 13661/2016, tanggal 15 Agustus 2016, Nilai Hak Tanggungan Rp.310.825.000,-Dibuat dihadapan Notaris Andreas Timothy , SH, M.Kn dan di Daftarkan dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar total Rp.2.265.825.000,- Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank OCBC NISP Tbk di Batam.
3. Bahwa Jumlah Hutang Penggugat sebesar Rp.1.835.000.000,- dan telah dipasang Hak Tanggungan oleh Tergugat I dan didaftarkan dihadapan Turut Tergugat I sebesar Rp.2.265.825.000,-
  4. Bahwa sejak ditandatanganinya akta kredit yaitu tanggal 10 Juli 2013 dan kemudian diperpanjang lagi beberapa kali sampai terakhir tanggal 15 Agustus 2016, **Penggugat selalu tepat waktu dalam membayar**

Halaman 3 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /

2019/PT PBR.



pinjaman bunga dan pokoknya kepada pihak Tergugat, dikarenakan usaha Penggugat mengalami penurunan usaha dan mengingat situasi ekonomi baik di Indonesia maupun Internasional sejak akhir tahun 2015 kondisi usaha para Pengusaha Property khususnya mengalami penurunan pendapatan, mengingat bahan bakunya naik drastis, **serta terjadinya perlambatan usaha secara makro** disemua bidang usaha, hal ini menyebabkan adanya penurunan omset secara drastis sehingga dengan demikian pembayaran bunga dan pokok kepada Tergugat I ikut berdampak pula yang mengakibatkan Penggugat mengalami stagnasi atau tidak lancar dalam pembayaran kewajibannya kepada Tergugat sehingga mengakibatkan pembayaran kredit kurang lancar kepada Tergugat I dan hanya mampu membayar sampai bulan Juli 2017, walau demikian Penggugat telah berusaha melakukan pembayaran bunga dan pokok pinjaman secara bertahap kepada Tergugat sampai sebesar lebih kurang Rp.465.000.000,-, sehingga sisa kewajiban yang belum dibayar Penggugat kepada Tergugat I kurang lebih sebesar Rp.1.835.000.000,-

5. Bahwa seharusnya Tergugat melihat krisis ekonomi secara Nasional dimana usaha para Pengusaha di Indonesia yang banyak mengalami penurunan pendapatan khususnya usaha yang dialami Penggugat dan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/147/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif Direksi Bank Indonesia, dalam pasal 4 menyebutkan Kualitas Kredit digolongkan menjadi lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet menurut kriteria yang ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Lampiran Surat Keputusan ini, seharusnya dengan adanya aturan tersebut TERGUGAT I melakukan **rescheduling, reconditioning** ataupun **restrukturisasi** atas pinjaman tersebut agar pinjaman PENGGUGAT bisa lancar kembali dan tentunya perusahaan PENGGUGAT dapat melalui krisis ekonomi global tersebut dengan selamat serta dapat mengembalikan kewajibannya kepada Bank / TERGUGAT I tepat pada waktunya, apalagi nilai Jaminan milik SARI DEWI jauh diatas nilai kredit yang diberikan Tergugat sebesar Rp.2.300.000.000,-, tetapi dalam masalah ini TERGUGAT I malah mengategorikan pinjaman kredit PENGGUGAT sebagai kredit macet dan telah mengajukan pelelangan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Batam, adalah merupakan perbuatan yang sangat merugikan PENGGUGAT, terutama



bagi SARI DEWI sebagai pemilik jaminan, karena jaminan tersebut merupakan tempat bernaung bagi keluarganya;

6. Bahwa sebaiknya sebelum TERGUGAT I melalui Tergugat II melakukan Pelelangan, terlebih dahulu Tergugat I memberi kesempatan kepada PENGGUGAT untuk melakukan Restructuring, Rescheduling, Reconditioning pinjamannya terhadap Perjanjian Kredit PENGGUGAT, agar usaha PENGGUGAT bisa bangkit lagi untuk melunasi kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I. Dengan TERGUGAT I langsung melakukan Pelelangan terhadap jaminan milik PENGGUGAT, tidak memberikan kesempatan untuk melakukan Restructuring, Rescheduling dan Reconditioning kepada PENGGUGAT, terbukti TERGUGAT I beritikad tidak baik kepada PENGGUGAT dengan cara ingin menguasai barang jaminan milik PENGGUGAT yaitu milik SARI DEWI dengan cara dilelang oleh Tergugat II (KPKNL) dengan harga semurah-murahnya dibawah harga standard , yaitu senilai Rp.802.033.400-, jauh dari nilai dan itikad baik untuk menyelesaikan masalah, sedangkan Nilai Hak Tanggungan senilai Rp.2.265.825.000,- dan nilai harga Pasar sebesar Rp.2.800.000.000,- , terlihat itikad tidak baik dari Tergugat I;
7. Bahwa sebaiknya Tergugat I melakukan Rescheduling dengan cara memberikan masa kelonggaran bagi debitur / Penggugat untuk memperpanjang waktu jatuh tempo pinjamannya dengan jangka waktu 3 tahun - 5 tahun dari nilai sisa pinjamannya senilai Rp.1.835.000.000,- Sedangkan dalam Restrukturisasi utang, Tergugat I memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk :
  - a. Penghapusan denda
  - b. Pengurangan jumlah denda yang harus dibayar, baik yang sudah jatuh tempo, maupun yang belum jatuh tempo;
  - c. Penghapusan bunga yang terutang, yaitu pembebasan sama sekali pembayaran bunga;
  - d. Pengurangan atau penghapusan agency fee dan management fee

PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG DIBUAT TERGUGAT I BERSYARAT, HAL INI BERTENTANGAN DENGAN UU HAK TANGGUNGAN PASAL 15 (1)

1. Bahwa berdasarkan APHT No.1675/2016 yang dibuat tanggal 15 Agustus 2016 dimana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan isinya bersyarat, hal ini bertentangan dengan Pasal 15 UU No. 4 Tahun 1996, sbb:

Halaman 5 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /

2019/PT PBR.



**Pasal 15**

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
- Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
  - Tidak memuat kuasa substitusi;
  - Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4). SKMHT yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT II melanggar Pasal 15 ayat (1) huruf a & b UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 ayat (1) "disyaratkan pemasangan kuasa Hak Tanggungan tidak boleh disubstitusikan". Pada kenyataannya TERGUGAT I / PT.Bank OCBC NISP untuk pemasangan Hak Tanggungan telah dibuat Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan secara substitusi. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a & b UU No.4 Tahun 1996 Undang-undang Hak Tanggungan sehingga pembuatan SKMHT adalah CACAT HUKUM dan Pemegang Hak Tanggungan TERGUGAT I, sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas jaminan milik PENGGUGAT, tidak berkwalitas untuk mengajukan lelang berupa SHGB No.04424/Kel. Taman Baloi, atas nama SARI DEWI, seluas 220 M2, terletak di Jl. Kepulauan Riau, Kel. Taman Baloi, Kec.Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Anggrek Sari Alexandria Blok B.2 No.75 Kota Batam;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 13 mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan SHT kepada TURUT TERGUGAT I dalam **jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja** agar bisa dipasang SHTnya, berdasarkan fakta hukum tersebut TERGUGAT I, II dan III tidak bisa melaksanakan Lelang Eksekusi, karena tidak ada causa hukum yang mendukung untuk dilakukannya Lelang Eksekusi disebabkan pemasangan SHTnya melebihi waktu yang ditentukan dalam UU Hak Tanggungan Pasal 13, apalagi pelaksanaan Lelang akan dilakukan Tergugat I, II dan III tanpa adanya Penetapan dari Pengadilan, tetapi langsung melalui KPCLN Batam



bahwa yang dimaksud Jawatan Umum (openbare ambtenaar) dalam Pasal 1210 dan 1211 KUHPerdara adalah PENGADILAN bukan KPKNL Batam, karena berdasarkan fakta hukum tersebut Tergugat tidak bisa mengajukan Lelang Eksekusi secara langsung, tanpa dibuat Penetapan oleh Pengadilan, oleh karenanya TERGUGAT I tidak bisa mengajukan lelang lewat KPKNL /Tergugat II tanpa Penetapan Eksekusi dari Pengadilan;

3. Bahwa dengan dibuatnya Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 41 , tanggal 15 Agustus 2016 kemudian dibuat juga APHT No.1675 / 2016 tanggal 15 Agustus 2015 oleh Turut Tergugat II , yang draft Perjanjiannya telah dipersiapkan terlebih dahulu (standaardform) dan diminta untuk ditanda tangani sehingga kebebasan pihak-pihak yang dijamin Pasal 1338 (1) KUHPerdara sudah dilanggar oleh TERGUGAT I / KREDITUR dan berdasarkan fakta hukumnya, Kreditur/TERGUGAT I telah membuat Surat Kuasa Substitusi untuk memasang Hak Tanggungan demi kepentingan TERGUGATI saja, tanpa mempertimbangkan hak-hak PENGGUGAT. Hal ini bertentangan ketentuan Pasal 15 ayat (1) butir b Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apalagi Surat Kuasa memasang Hak Tanggungannya yang dibuat Turut Tergugat II atas pengajuan TERGUGAT I jelas isinya bersyarat bertentangan dengan Pasal 15 butir a & b;
4. Bahwa Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, faktanya Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat Turut Tergugat II atas pengajuan TERGUGAT I jelas-jelas bersyarat, dan bersubstitusi, sehingga TERGUGAT I tidak dapat melakukan tindakan hukum apapun karena SKMHTnya melanggar Pasal 15 UU No.4 Tahun 1996, dikarenakan SKMHTnya bersyarat dan bersubstitusi maka Pembuatan APHT No.1675/2016 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat Turut Tergugat II menjadi cacat hukum dan tidak bisa dijadikan dasar dilelangnya terhadap SHGB No.04424/Kel. Taman Baloi, atas nama SARI DEWI, seluas 220 M2, terletak di Jl. Kepulauan Riau, Kel. Taman Baloi, Kec.Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Anggrek Sari Alexandria Blok B.2 No.75 Kota Batam , harus dinyatakan batal demi hukum dan dapat dibatalkan;



PEMBUATAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ( APHT) & SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN (SHT) TIDAK MEMENUHI SYARAT DAN BERTENTANGAN DENGAN PASAL 13 UU NO.4 TAHUN 1996

1. Bahwa dengan dibuatnya semua Perjanjian Kredit tersebut diatas beserta perubahannya dan telah dipasang APHT No 1675/2016 tanggal 15 Agustus 2016 kemudian didaftarkan SHT No.13661/2016 tanggal 15 Agustus 2016 untuk diajukan ke TURUT TERGUGAT I pada tanggal 27 September 2016, dengan jaminan berupa SHGB No.04424/Kel. Taman Baloi, atas nama SARI DEWI, seluas 220 M2, terletak di Jl. Kepulauan Riau, Kel. Taman Baloi, Kec.Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Anggrek Sari Alexandria Blok B.2 No.75 Kota Batam tercatat Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. OCBC NISP Tbk berkedudukan di Jl. Prof.DR. Satrio Kav.25 Jakarta 12940 Cq Cabang Batam, **dengan demikian terlihat dengan jelas pendaftarkan SHTnya telah melampaui batas waktu pendaftarannya yang mensyaratkan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT dan warkahnya ke TURUT TERGUGAT I, dengan demikian terbukti pendaftaran SHTnya melampaui batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 13 UUHT No.4 Tahun 1996, maka SHT atas SHGB No.04424/Kel. Taman Baloi, atas nama SARI DEWI, seluas 220 M2 tersebut BATAL DEMI HUKUM dan tidak bisa diajukan Lelang oleh TERGUGAT I;**

2. Bahwa berdasarkan Pasal 13 UU No.4 Tahun 1996 menyatakan :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 (2) PPAT, TERGUGAT I wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan/TURUT TERGUGAT II, pada kenyataannya APHT No 1675/2016 tanggal 15 Agustus 2016 dan SHT No.13661/2016 tanggal 15 Agustus 2016 pendaftaran warkahnya baru didaftarkan kepada Kantor Pertanahan / TURUT TERGUGAT I pada tanggal 27 September 2016 , melebihi waktu yang ditentukan dalam Pasal 13 (2), (3), (4) dan (5), maka mengakibatkan APHT & SHTnya menjadi cacat administrasi, sehingga harus dibatalkan dan tidak bisa melakukan Pelelangan terhadap SHGB No.04424/Kel. Taman Baloi, atas nama SARI DEWI, seluas 220 M2, terletak di Jl. Kepulauan Riau, Kel. Taman Baloi, Kec.Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Anggrek Sari Alexandria Blok B.2 No.75 Kota Batam.

2019/PT PBR.

Halaman 8 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



(3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- Fakta Hukumnya Tergugat I mendaftarkan APHT dan SHTnya 42 hari kemudian kepada Turut Tergugat I , terbukti melampaui batas waktu pendaftarannya yang ditentukan oleh Pasal 13 UUHT No.4/1996, dengan demikian Pemasangan APHT & SHTnya cacat hukum sehingga SHGB No.04424 atas nama SARI DEWI tidak bisa diajukan lelang oleh TERGUGAT I melalui Tergugat II , apalagi didalam APHT tidak ada irah-irah Putusan dan tentunya irah-irah putusan hanya dikeluarkan oleh Pengadilan tidak bisa oleh TERGUGAT II, karena TERGUGAT II tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan tidak ada aturannya yang membolehkan Turut Tergugat I /BPN bisa mencantumkan Irah-Irah Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sehingga APHT & SHTnya tidak memenuhi Pasal 224 HIR, sehingga Tergugat II tidak berkapasitas melaksanakan Pelelangan, karena dasar dilakukannya Pelelangan harus berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR;**

### **AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT TERGUGAT TIDAK DAPAT DIEKSEKUSI (NONEKSEKUTABEL) SEHINGGA TIDAK BISA DILELANG;**

- Bahwa eksekusi Hak Tanggungan harus dilaksanakan dengan mendasarkan pada pasal 224 HIR. Sedangkan Pasal 224 HIR bersifat LIMITATIF, artinya yang dapat dieksekusi secara paksa dan surat-surat utang atas perintah Pengadilan hanyalah Grosse Akta, yang menjadi persoalan apakah setifikat hak tanggungan yang ditetapkan sebagai pengganti grosse akta hipotik telah memenuhi ketentuan Pasal 224 HIR, Secara historis titel eksekutorial pada awalnya diletakkan pada grosse akta hipotik, lalu dipindahkan ke sertifikat hipotik dan terakhir ke sertifikat hak tanggungan, pengalihan tersebut dikukuhkan dengan UU NO.4 Tahun 1996 yang merupakan HUKUM MATERIIL BUKAN HUKUM FORMIL Hukum materiil mengatur hak dan kewajiban, sedangkan hukum formil bersifat IMPERATIF yang mengatur tata cara melaksanakan hukum materiil. Pengalihan titel eksekutorial dari grosse akta hipotik ke sertifikat hipotik lalu kesertifikat hak tanggungan merupakan **penyimpangan** terhadap Pasal 224 HIR yang bersifat memaksa, menurut Adrian Sutedi, SH., M.H menyatakan

2019/PT PBR.

Halaman 9 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



dalam halaman 121 – 124, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan SHGB No.04424 atas nama SARI DEWI tidak memenuhi syarat sebagai grosse akta menurut Pasal 224 HIR, karena :

- a. Hak Tanggungan tersebut No. 13661/2016 tidak dibuat oleh pejabat umum satu-satunya yang ditunjuk undang-undang dan bukan merupakan salinan dari minuta akta yang dibuat dan disimpan oleh pejabat umum (Pengadilan);
  - b. Pencantuman irah-irah pada sampul sertifikat hak tanggungan tersebut tidak sesuai ketentuan penempatan titel eksekutorial sebagaimana diatur undang-undang;
  - c. Sertifikat Hak Tanggungan cacat yuridis, Kepala Kantor Pertanahan/TURUT TERGUGAT I selaku pejabat administrasi negara melakukan tindakan diluar kewenangannya, yaitu melegalisasi salinan APHT yang tidak seharusnya dibuat olehnya;
  - d. Dalam Sertifikat Hak Tanggungan tidak terdapat ketentuan yang bersifat CONDEMNATOIR seperti putusan hakim dan grosse akta notarial, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat disamakan kualitasnya dengan putusan hakim;
2. Bahwa konstruksi Sertifikat Hak Tanggungan No.13661/2016 tanggal 15 Agustus 2016 diberi titel eksekutorial hal ini bertentangan dengan sistem hukum, terutama jika dikaitkan dengan fungsi Pengadilan sebagai institusi yang memberikan fiat eksekusi. Konstruksi yang benar terdapat dalam Pasal 224 HIR yakni titel eksekutorial ditempatkan pada grosse akta hipotik yang sekarang disebut APHT, jika grosse akta yang bersangkutan akan dieksekusi secara paksa harus meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan bukan kepada KPKNL/Tergugat III, oleh karena itu pada sertifikat hak tanggungan harus diberi titel eksekutorial tetap tidak dapat dieksekusi (noneksekutabel) karena didalamnya tidak terdapat kalusula yang bersifat CONDEMNATOIR;
3. Bahwa berdasarkan pendapat ADRIAN SITEDI, SH., MH halaman 122 menyampaikan : Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) berisi pernyataan konstitutif dari pejabat yang menerbitkan , yakni uraian tentang objek, subjek, dan jumlah utang yang dijamin. Pernyataan tersebut tidak memerlukan TINDAKAN EKSEKUSI, karena sudah mengikat sejak pernyataan dibuat. Dengan demikian, jika SHT hendak dipersamakan dengan putusan Hakim, maka kualitasnya adalah sama dengan putusan

2019/PT PBR.

Halaman 10 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



DEKLARATOIR, sehingga tidak dapat DIEKSEKUSI APALAGI DILELANG meski diberi titel eksekutorial;

4. Bahwa Konstruksi SHT yang diberi titel EKSEKUTORIAL bertentangan dengan SISTIM HUKUM, terutama jika dikaikan dengan fungsi pengadilan sebagai institusi yang memberikan fiat eksekusi. Konstruksi yang benar terdapat dalam Pasal 224 HIR, yakni titel eksekutorial ditempatkan pada grose akta hipotik yang dibuat oleh notaris yang diawasi hakim. Oleh karena itu, jika GROSSE AKTA tersebut hendak dieksekusi secara paksa harus meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan;

**PERJANJIAN STANDARD TIDAK SAH**

1. Bahwa kesemua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) dan Perubahannya baik yang dibuat secara dibawah tangan maupun dibuat dihadapan Notaris, dibuat dengan syarat-syarat yang sangat memberatkan Debitur/PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT harus membayar kewajibannya dengan dibebani bunga, denda, provisi dan administrasi serta masih dibuat syarat-syarat lainnya yang sangat memberatkan PENGGUGAT, bahwa dari kesemua Perjanjian yang dibuat TERGUGAT I kepada PENGGUGAT bertentangan dengan azas-azas hukum perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sehingga isi kesemua Perjanjian yang dibuat TERGUGAT I cacat hukum dan harus dibatalkan;
2. Bahwa lahirnya Perjanjian Kredit bagi Pemerintah sebagai agent of development, bertujuan untuk mendorong pertumbuhan para pengusaha, hal ini diatur dalam UUP 1967 diungkapkan dalam landasan-landasan yang dimilikinya, fungsi dalam perkreditan tidak saja bertujuan mencari keuntungan, akan tetapi merupakan sarana pembangunan untuk menciptakan masyarakat adil dan makmur untuk membina dan mendorong untuk meningkatkan produksi/usaha PENGGUGAT, pada kenyataannya TERGUGAT I tidak bersikap bijaksana untuk memahami kondisi/kebijakan ekonomi Pemerintah, dimana banyak Pabrik-Pabrik yang gulung tikar akibat kebijakan Pemerintah pada saat ini dan sikap KREDITUR / TERGUGAT I seharusnya lebih bijaksana dalam menyikapinya agar tidak terjadi kredit macet;
3. Bahwa bukan rahasia umum Perjanjian yang dibuat TERGUGAT I adalah perjanjian yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh Kreditur/TERGUGAT I lantas kemudian disodorkan pada Debitur/

*Halaman 11 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /*

2019/PT PBR.



PENGGUGAT. Formil Debitur/PENGGUGAT harus menyetujuinya, materiil Debitur/Penggugat terpaksa menerimanya. **Adanya persesuaian kehendak adalah FIKTIF**, dengan cara MENYALAH GUNAKAN KEADAAN ( het leerstuk van misbruik van omstandigheden ), **Perjanjian Kredit seperti ini tidak memenuhi publisitas dan kepastian hukum belum terpenuhi, kalau Perjanjian Pokoknya tidak terpenuhi secara hukum, bagaimana dengan Perjanjian Aksesoirnya, seperti SKMHT, APHT dan SHT tentu menjadi cacat hukum;**

4. Bahwa cara-cara seperti TERGUGAT I dalam melakukan transaksi kredit dengan PENGGUGAT dengan cara menyodorkan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu (standaardform), formulir ini disodorkan kepada PENGGUGAT dan isinya jarang dibacakan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT diminta untuk langsung menanda tangani Perjanjian Kredit tersebut diatas, sebagai Perjanjian Standart, berdasarkan **PITLO** mengemukakan perjanjian standar ini adalah dwangkontract karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata sudah dilanggar oleh PT. BANK OCBC NISP Tbk/TERGUGAT I dimana pihak PENGGUGAT terpaksa menerima hal tersebut karena mereka tidak mampu berbuat lain, dimana perjanjian kredit yang dibuat oleh Kreditur/Tergugat I telah bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian, Pasal 1320 KUHPerdata jo Pasal 1338 (1) KUHPerdata maupun kesusilaan, akan tetapi dalam praktek perjanjian ini tumbuh karena keadaan menghendaknya dan harus diterima sebagai kenyataan, berdasarkan pendapat PITLO tersebut maka Perjanjian Kredit yang dibuat antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT adalah DWANGKONTRACT, **sehingga Perjanjian Kreditnya menjadi tidak sah dan batal demi hukum;**

5. Bahwa berdasarkan **Prof. Subekti, S.H** mengemukakan “asas konsensualisme terdapat di dalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdata. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai Undang-undang dan Perjanjiannya akan batal, jika terjadi suatu peristiwa yang disebutkan dalam perjanjian sebagai suatu conditional clause, kemudian Prof. Subekti, S.H juga mengemukakan bahwa asas konsensualisme terdapat di dalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdata. **Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai Undang-undang serta DAPAT DIBATALKAN atau BATAL**



**SECARA HUKUM** dan berdasarkan Pasal 1265 KUHPerdata menyebutkan bahwa apabila suatu syarat batal dipenuhi, maka syarat tersebut menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian. Dengan demikian si Kreditur yang telah menerima prestasi yang diperjanjikan harus mengembalikan apa yang telah diterimanya;

6. Bahwa berdasarkan pendapat kedua ahli hukum tersebut di atas, seharusnya :
  - a. Fasilitas Kredit dengan Perjanjian Kredit No 41 dibuat dihadapan Notaris Andreas Timothy, SH, M.Kn ; nilai kredit total Rp 2.300.000.000,-, dimana Fasilitas Kredit dibagi Dua Bentuk ;
    1. Fasilitas Rekening Koran (RK) dengan Plafon Rp 1.400.000,- Jangka Waktu 12 bulan yaitu dari tanggal 10 Juli 2016 s/d 10 Juli 2017, suku bunga Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) + 0,5 %/ p.a, provisi 0,5 % p.a , Adm 0,1% p.a.
    2. Fasilitas Term Loan (TL) dengan Plafon Rp 90.000.000,- Jangka Waktu 60 bulan yaitu dari tanggal 20 Oktober 2014 s/d tanggal 20 Oktober 2019, suku bunga 12,75 %/ p.a, provisi 0,5 % p.a , Adm 0,1% p.a.
  - b. Perjanjian Kredit No 41 tanggal 15 Agustus 2016, yang dibuat dihadapan Notaris Andreas Timothy, SH, M.Kn beserta kesemua Perjanjian yang dibuat dibawah tangan oleh Tergugat **adalah TIDAK SAH dan haruslah, dibatalkan dan tidak mengikat kepada Penggugat**, karena isi Perjanjiannya sebagai suatu conditional clause dimana Penggugat sebelum menerima penyerahan uang dari Kreditur tetapi sudah membayar bunga dan biaya- biaya lainnya, jika Perjanjian Pokoknya batal, maka Perjanjian Assecoirnya yaitu SKMHT, APHT dan SHT menjadi cacat hukum dan Tergugat tidak bisa melakukan Lelang Eksekusi secara langsung tetapi untuk menagih kewajibannya harus melalui Gugatan ke Pengadilan Negeri Batam.
  - c. Bahwa dari sudut keadilan dan moral adalah tidak patut bentuk perjanjian yang melenyapkan hak Debitur/Penggugat atas barang jaminannya di lelang hanya disebabkan keterlambatan atau kesulitan pembayaran angsuran tanpa mempertimbangkan jumlah angsuran yang dibayarnya, walaupun dalam teori peralihan hak jaminan sementara baru terjadi setelah pembayaran lunas, seharusnya Kreditur/Tergugatl memberikan kesempatan



kepada Debiturnya/Penggugat untuk melakukan resheduling ataupun restrukturisasi utang;

**JUMLAH HUTANG HARUS PASTI**

1. Bahwa terlihat dari tanggal diterbitkannya Surat Peringatan tersebut dalam waktu yang sangat singkat PENGGUGAT harus melunasi kewajibannya adalah hal yang sangat mustahil mengingat jumlah pinjaman yang begitu besar dan belum ada persesuaian sisa jumlah yang pasti atas kewajiban PENGGUGAT, dapat disimpulkan bahwa PT. Bank OCBC NISP Tbk berkedudukan di Jl.Prof.DR.Satrio Kav.25 Jakarta Cq Cabang Batam telah BERITIKAD TIDAK BAIK dengan memberikan rincian hutang yang tidak pasti jumlahnya kepada para Penggugat dan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam Pasal 5 ayat (1), ditegaskan yaitu jumlah hutang harus pasti, dalam arti Jumlah hutang tidak boleh dibebankan dengan beban bunga, denda, keterlambatan serta biaya proses hukum jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1520 K/Pdt/1984, tertanggal 31 Mei 1984 yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut :

"Agar grosse akta memiliki kekuatan eksekutorial, selain harus memenuhi syarat formil, mesti juga harus memenuhi syarat materiil, yakni jumlah hutang yang mesti dibayar debitur sudah pasti".

**Dikarenakan jumlah hutang PENGGUGAT tidak pasti, maka PT. OCBC NISP Tbk berkedudukan Di Jakarta dan Cabang Batam tidak bisa mengajukan permohonan lelang terhadap jaminan tersebut di atas milik SARI DEWI;**

2. Bahwa mengenai Hak Tanggungan penting adanya kepastian jumlah hutang dan Hakim cukup memperhatikan nilai Hak Tanggungan yang dibebankan saja (Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 September 1987 N0.999/673/87/II/UmTU/Pdt), sehingga TERGUGAT I , II dan III tidak bisa melakukan Lelang tanpa ada Penetapan dari Pengadilan dan jumlah hutangnya harus pasti, apalagi Nilai Jaminan Penggugat jauh lebih besar nilainya dari nilai hutangnya dan Hak Tanggungannya. Nilai Sertifikat Hak Tanggungannya berjumlahnya Rp.2.265.825.000,- nilai hutangnya Rp.1.835.000.000,- sehingga sisa hutangnya sebesar Rp.1.835.000.000,- dengan demikian TERGUGAT tidak bisa seenaknya melakukan Lelang, dikarenakan sikap dari TERGUGAT telah melanggar ketentuan Pasal 13 dan 15 UU No.4 Tahun 1996 dan Pasal 5 ayat 1 UU No.4 Tahun 1996;

Halaman 14 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /

2019/PT PBR.



**II. MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT I**

1. Mengenai Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan beserta Perubahannya baik dibuat di Notaris maupun dibawah tangan yang di tandatangani Penggugat yaitu :

a. Fasilitas Kredit dengan Perjanjian Kredit Berjangka No 41 dibuat dihadapan Notaris Andreas Timothy, SH, M.Kn ; nilai kredit total Rp 2.300.000.000,-, dimana Fasilitas Kredit dibagi Dua Bentuk ;

1. Fasilitas Rekening Koran (RK) dengan Plafon Rp 1.400.000,- Jangka Waktu 12 bulan yaitu dari tanggal 10 Juli 2016 s/d 10 Juli 2017, suku bunga Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) + 0,5 %/ p.a, provisi 0,5 % p.a , Adm 0,1% p.a.
2. Fasilitas Term Loan (TL) dengan Plafon Rp 90.000.000,- Jangka Waktu 60 bulan yaitu dari tanggal 20 Oktober 2014 s/d tanggal 20 Oktober 2019, suku bunga 12,75 %/ p.a, provisi 0,5 % p.a , Adm 0,1% p.a.

Yang dibuat oleh Tergugat I adalah TIDAK SAH dan haruslah dibatalkan dan tidak mengikat kepada Penggugat, karena isi Perjanjiannya sebagai suatu conditional clause dimana Penggugat sebelum menerima penyerahan uang dari Kreditur tetapi sudah membayar bunga dan biaya-biaya lainnya oleh Tergugat;

2. Bahwa ternyata Perjanjian tersebut diatas dibuat Tergugat mengandung kelemahan, karena syarat-syarat yang ditentukan secara sepihak dan pihak Penggugat terpaksa menerima keadaan itu, karena posisinya yang lemah, berdasarkan :

- PITLO, perjanjian seperti ini adalah suatu "DWANGKONTRACT", karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh Pasal 1338 (1) KUHPerdata sudah dilanggar, dan Pihak yang lemah Para Penggugat terpaksa menerima hal ini sebab mereka tidak mampu berbuat lain
- Prof Subekti, SH, mengemukakan bahwa azas konsensualisme terdapat didalam Pasal 1320 Jo.Pasal 1338 KUHPerdata, Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan Perjanjiannya tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang, berdasarkan kedua ahli hukum tersebut terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang sangat merugikan Penggugat;

3. Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan

2019/PT PBR.

Halaman 15 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



Didalam system Overschrijfingsordonnantie, maka Akta Pembebanan Hak Tanggungan, adalah :

- Syarat mutlak untuk sahnya Hak Tanggungan, Pada saat Akta Hak Tanggungan diperbuat, dengan sendirinya terjadi pengumuman (openbaarmaking). Pendaftaran didalam sistem ini mempunyai arti administratif;
- Di dalam PP No. 10 Tahun 1961 ditentukan Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah alat bukti dalam rangka pendaftaran dan tidak disebutkan sebagai syarat mutlak untuk sahnya pembebanan. Hal ini berarti bahwa APHT ditujukan untuk Pendaftaran dan tidak sebagai syarat sahnya perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan;  
Setelah pendaftaran dan pencatatan selesai, maka oleh seksi Pendaftaran Tanah Sertifikat hak atas Tanah dikembalikan kepada yang berhak atas tanah yaitu SHGB No.04424/Kel. Taman Baloi, atas nama SARI DEWI, seluas 220 M2.
- APHT No.1675/2016 tanggal 15 Agustus 2016 juga tidak bisa dipakai untuk pembuatan APHT karena telah melanggar Pasal 13 UU No.4 Tahun 1996 dan Pelanggaran atas Pasal 13 UU No.4 Tahun 1996 , sehingga menjadi batal hukum, dengan adanya Fakta Hukum tersebut Tergugat I II dan III tidak bisa melakukan Pelelangan karena Perjanjian Pokok dan Apressoirnya telah batal hukum atau pendaftaran tanahnya tidak memenuhi causa halal, sehingga harus dibatalkan;

4. **Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.3210 K/Pdt/1984, menyatakan, Dilarang bagi Kantor Lelang Negara/Tergugat II untuk melaksanakan Eksekusi Lelang tanpa adanya PENETAPAN dari Pengadilan;**

5. Bahwa dengan demikian Tergugat I ,II dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: "tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut." Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

- 1) Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig);
- 2) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- 3) Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- 4) Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Halaman 16 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /

2019/PT PBR.



5. Bahwa dalam perkara a quo TERGUGAT I telah dengan serta merta secara melawan hukum hendak melakukan lelang eksekusi melalui Tergugat II, yang sangat merugikan Penggugat, karena yang dimaksud Jawatan Umum (openbare ambtenaar) dalam Pasal 1210 dan 1211 KUHPerdara adalah PENGADILAN bukan Tergugat II dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.3210 K/Pdt/1984 menyatakan, **DILARANG bagi Kantor Lelang Negara apalagi Swasta untuk melaksanakan Lelang Eksekusi tanpa adanya PENETAPAN dari Pengadilan;**
6. Bahwa hal tersebut tentu saja menimbulkan kerugian dan dampak yang luar biasa bagi Penggugat karena aset jaminan milik SARI DEWI tersebut adalah harta yang sangat berharga yang didapatkannya dari hasil kerja keras PENGGUGAT selama bertahun-tahun. Apalagi jaminan tersebut sebagai tempat bernaung Penggugat beserta keluarganya dan sangat dibutuhkannya untuk berteduh anak dan istri, yang menggantungkan hidup kepada Penggugat, serta tindakan Tergugat I menyebabkan Penggugat menjadi terpuruk dan tidak berdaya, dengan beban bunga yang sangat tinggi per tahunnya;

**TUNTUTAN :**

1. Bahwa untuk menjaga supaya Gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia (Illusoir) maka dimohonkan supaya terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas berupa :
  - 1 bidang Tanah dengan SHGB No. 04424/Kel. Taman Baloï, atas nama SARI DEWI, seluas 220 M2, terletak di Jl. Kepulauan Riau, Kel. Taman Baloï, Kec.Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Anggrek Sari Alexandria Blok B.2 No.75 Kota Batam, **Untuk disita persamaan**, karena TERGUGAT I tidak berkualitas melakukan lelang eksekusi;
2. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik dan dikarenakan urgensinya maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR sudah seharusnya apabila putusan di dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walapun ada bantahan, banding kasasi maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad)
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI no. 684/K/Sip/1982 tanggal 09 Mei 1992, Pengadilan dapat menjatuhkan putusan provisi dan mengabulkan tuntutan provisi yang dimohonkan PENGGUGAT yang

2019/PT PBR.

Halaman 17 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



tertuang di dalam Gugatan ini, karena dikhawatirkan akan dialihkannya objek sengketa kepada Pihak Ketiga.

Maka berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, dan demi terciptanya kepastian hukum, dimana terbukti TERGUGAT tidak dapat mengajukan lelang Eksekusi karena SKMHT, APHT dan SHTnya cacat hukum, melanggar ketentuan Pasal 13 d1n 15 UU No.4 Tahun 1996, maka dengan rendah hati, mohon kiranya kepada Yang Mulia KETUA PENGADILAN NEGERI BATAM Cq KETUA / MAJELIS HAKIM Yang Mengadili Perkara a quo, berkenan untuk memeriksa dan memutuskan perkara a quo sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Perjanjian Kredit no: 41 tanggal 15 Agustus 2016 adalah Perjanjian yang Tidak Sah
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT I, II dan III agar tidak mengambil langkah-langkah hukum apapun untuk melaksanakan Lelang pada tanggal 10 April 2018 terhadap barang jaminan milik SARI DEWI.
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menghapus pencatatan Hak Tanggungan yang melekat pada APHT No 1675/2016 tanggal 15 Agustus 2016. Bahwa dikarenakan urgensinya, mengingat pihak yang mengajukan Lelang Eksekusi adalah bukan pihak yang berwenang untuk itu, maka mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk mengabulkan permohonan Provisi dan memerintahkan kepada Panitera dan atau Wakilnya yang sah dan atau Pejabat yang berwenang, pada Pengadilan Negeri Batam dan kepada Tergugat II / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam, untuk tidak melaksanakan Lelang dan atau menangguhkan pelaksanaan Lelang sampai perkara ini diputuskan dan mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Menyatakan TERGUGAT I, II dan III telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang berakibat merugikan PENGGUGAT;
6. Menyatakan bahwa :
  - a. Fasilitas Kredit dengan Perjanjian Kredit Berjangka No 41 dibuat dihadapan Notaris Andreas Timothy, SH, M.Kn ; nilai kredit total Rp 2.300.000.000,-, dimana Fasilitas Kredit dibagi Dua Bentuk ;
    1. Fasilitas Rekening Koran (RK) dengan Plafon Rp 1.400.000,- Jangka Waktu 12 bulan yaitu dari tanggal 10 Juli 2016 s/d 10 Juli 2017, suku bunga Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) + 0,5 %/ p.a, provisi 0,5 % p.a , Adm 0,1% p.a.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fasilitas Term Loan (TL) dengan Plafon Rp 90.000.000,- Jangka Waktu 60 bulan yaitu dari tanggal 20 Oktober 2014 s/d tanggal 20 Oktober 2019, suku bunga 12,75 %/ p.a, provisi 0,5 % p.a , Adm 0,1% p.a.
- b. Dst... adalah **TIDAK SAH** dan haruslah dibatalkan dan tidak mengikat kepada Penggugat, karena isi Perjanjiannya sebagai suatu conditional clause dimana Penggugat sebelum menerima penyerahan uang dari Kreditur tetapi sudah membayar bunga dan biaya biaya lainnya, Adalah CACAT HUKUM dan TIDAK SAH serta BATAL DEMI HUKUM dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan batal :
  - APHT No 1675/2016 tanggal 15 Agustus 2016
8. Menyatakan batal demi hukum Surat Permohonan Lelang Eksekusi yang dimohonkan oleh PT.Bank OCBC NISP Tbk terhadap :Sertifikat Hak Guna Bangunan No.04424/Kel. Taman Baloi, atas nama SARI DEWI, seluas 220 M2.
9. Menyatakan sah Sita Persamaan berupa :

Sertifikat Hak Guna Bangunan No.04424/Kel. Taman Baloi, atas nama SARI DEWI, seluas 220 M2, terletak di Jl. Kepulauan Riau, Kel. Taman Baloi, Kec.Batam Kota, setempat dikenal dengan Komplek Perum. Anggrek Sari Alexandria Blok B.2 No.75 Kota Batam
10. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk melakukan Recheduling atau Restrukturisasi terhadap sisa hutang yang telah diterima Tergugat I dari Penggugat sebesar Rp.1.835.000.000- untuk jangka waktu 3- 5 tahun
11. Menyatakan sisa hutang PENGGUGAT sebesar Rp.1.835.000.000- tanpa dibebani beban bunga dan denda dan untuk melunasi sejumlah tersebut dicicil selama 3 - 5 tahun;
12. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk menanggukhan Pelaksanaan Lelang tanggal 10 April 2018 sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 180 HIR/ uit voerbaar bij vooraad meskipun ada bantahan, verzet, banding, kasasi dan atau pengajuan upaya hukum lainnya;
14. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;

Halaman 19 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /

2019/PT PBR.



15. Menghukum Tergugat untuk menanggung biaya perkara yang timbul untuk seluruhnya.

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**TERGUGAT I:**

**I. DALAM EKSEPSI.**

a) **Eksepsi Gugatan Kabur(*Obscurelibel*)**

1.1 Bahwa syarat formil suatu gugatan harus jelas tentang objek dan subjek dalam gugatan, hal mana mencakup tentang kapan dan bagaimana peristiwa hukum tersebut terjadi guna untuk membuat perkara tersebut menjadi terang dan jelas, akan tetapi Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menerangkan secara jelas dan terang (*onduidelijk*) tentang kapan dan bagaimana Tergugat I memberikan fasilitas pinjaman/Kredit kepada Penggugat;

1.2 Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya mendalilkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*), atas fasilitas pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat oleh ANDREAS TIMOTHY, SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam, padahal perjanjian pinjaman mana adalah perubahan perjanjian pinjaman yang sebelumnya sebagaimana dalam diktum **MENIMBANG** menyatakan :

***Bahwa, oleh dan antara Debitur dengan Bank telah dibuat dan ditandatangani :***

- a. Akta Perjanjian Pinjaman tanggal 10 Juli 2013 No. 30 dibuat dihadapan CAROLINA MULYANI, SH. Notaris di Kota Batam;
- b. Perubahan Perjanjian Pinjaman dibuat dibawah tangan bermaterai yang cukup, tanggal 10 Juli 2014 No. 019/EMB/PPP/VII/2014;
- c. Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman tanggal 20 Oktober 2014 No. 60 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY, SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam;



- d. Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman tanggal 14 Juli 2015 No. 53 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY, SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam;
- e. Perubahan Perjanjian Pinjaman dibuat dibawah tangan tanggal bermaterai yang cukup, tanggal 3 Desember 2015 No. 118/EMB/ADD/XII/2015;
- f. Perubahan Perjanjian Pinjaman dibuat dibawah tangan bermaterai yang cukup, tanggal 26 Juni 2016 No. 055/CO-EMB/PPP/VI/2016;

1.3 Bahwa oleh karena didalam gugatan Penggugat tidak menguraikan dengan jelas tentang kapan waktu perbuatan hukum (Perjanjian Pinjaman) tersebut terjadi, maka hal tersebut merupakan bentuk kekaburan gugatan Penggugat, sesuai dengan pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan *asas proses doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) yang menyatakan pokok-pokok gugatan haruslah disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*);

2.1 Bahwa selain itu, bentuk kekaburan Gugatan Penggugat juga terlihat dari adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara Posita (dalil-dalil) gugatan dengan Petitum (tuntutan) Gugatan Penggugat, sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 2 angka 4 menyatakan **“bahwa sejak ditandatanganinya akta dst..... 15 Agustus 2016 dst....., Penggugat telah melakukan pembayaran lebih kurang Rp.465.000.000,- (Empat Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) sehingga sisa kewajiban yang belum dibayar Penggugat kepada Tergugat I kurang lebih sebesar Rp.1.835.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), tetapi dalam Petitum (Tuntutan) Penggugat pada angka 2 “Menyatakan Perjanjian Kredit No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 adalah Perjanjian yang tidak sah”;**

2.2 Bahwa sebagaimana hal tersebut diatas jelas memperlihatkan adanya ketidak-sesuaian/pertentangan antara Posita (dalil gugatan) dengan Petitum(tuntutan) dalam gugatan, oleh karenanya berdasarkan Yurisprudensi MA No. 1360 K/Sip/1973, sehingga haruslah dinyatakan Gugatan Kabur (Obscur Libel)

3 Bahwa memperhatikan hal tersebut diatas, maka berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya



tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerrklaard*);

**b). Exseptio Plurium Litis Consortium**

1. Bahwa Penggugat dalam menarik pihak sebagai Tergugat dalam perkara *aquo* belum/tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*);
2. Bahwa ketidak-lengkapan pihak dalam perkara *aquo* terlihat dengan tidak dijadikan CAROLINA MULYANI, SH. Notaris di Kota Batam sebagai pihak, padahal merupakan pihak yang telah melegalisasi syarat-syarat dan ketentuan ketentuan umum sehubungan dengan fasilitas perbankan PT. BANK OCBC NISP Tbk (Syarat dan Ketentuan Umum) serta Akta Perjanjian Pinjaman No. 30 tanggal 10 Juli 2013, yang merupakan awal perjanjian pinjaman dan menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat oleh ANDREAS TIMOTHY, SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam;
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975, dengan kurangnya pihak yang ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara maka harus dinyatakan cacat Plurium Litis Consortium (pihak yang digugat belum lengkap);
4. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah terbukti cacat Plurium Litis Consortium atau pihak yang ditarik tidak lengkap, maka berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerrklaard*);

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap telah diulangi serta menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh argumen/dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatan kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa apa yang Penggugat dalilkan dalam gugatannya merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;



4. Bahwa dalil Penggugat pada angka 1 adalah keliru, sebahsesuai dengan Akta Perjanjian Pinjaman No. 30 tanggal 10 Juli 2013 yang dibuat dihadapan CAROLINA MULYATI, SH. Notaris di Kota Batam, yang merupakan awal perjanjian pinjaman dan menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat oleh ANDREAS TIMOTHY, SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam
5. Bahwa benar, Tergugat I telah memberikan fasilitas pinjaman/kredit berjangkakepada Penggugat sesuai dengan Akta Perjanjian Pinjaman No. 30 tanggal 10 Juli 2013 yang dibuat dihadapan CAROLINA MULYATI, SH. Notaris di Kota Batam dan telah beberapa dilakukan perubahan, terakhir Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat oleh ANDREASTIMOTHY, SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam;
6. Bahwa benar, sebelum Penggugat dan Tergugat I membuat dan ditandatangani Akta Perjanjian Pinjaman No. 30 tanggal 10 Juli 2013, terlebih dahulu telah disepakati dan ditandatangani syarat-syarat dan ketentuan umum sehubungan dengan fasilitas perbankan PT. BANK OCBC NISP Tbk (syarat dan ketentuan umum) serta di Legalisasi oleh CAROLINA MULYATI, SH. Notaris di Kota Batam dengan No. Leg.88/VII/2013 tanggal 10 Juli 2013;
7. Bahwa benar, atas fasilitas pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I, maka untuk menjamin pengembalian pinjaman tersebut, Penggugat menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04424/Taman BaloI (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11851/ BaloI Permai) seluas 220 M2 yang terletak di Jl. Kepulauan Riau, Kelurahan Taman BaloI, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau (masyarakat setempat dikenal Komplek Perumahan Anggrek Sari Alexandria Blok B.2 No. 75 Kota Batam) atas nama **SARI DEWI TANUDJAJA** atau ditulis juga **SARI DEWI** sebagai jaminan;
8. Bahwa benar terhadap Jaminan mana telah dipasang hak tanggungan sebagaimana terakhir Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1675/2016 oleh ANDREAS TIMOTHY, SH.,MH. Notaris di Kota Batam, serta telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 13661/2016 tanggal 27 September 2016 oleh Kantor Pertanahan Kota Batam;



9. Bahwa benar, berdasarkan kesepekatan antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat oleh ANDREAS TIMOTHY, SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam, nilai Pinjaman/kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp.2.300.000.000,- (Dua Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan dua jenis fasilitas pinjaman;
10. Bahwa benar, adapun jenis fasilitas pinjaman dimaksud adalah Fasilitas Term Loan (TL) dengan Plafon Rp.900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah) Tujuan Investasi dan Fasilitas Rekening Koran (RK) sebelumnya Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah), akan tetapi karena permintaan Penggugat kepada Tergugat I agar ditambah dari nilai tersebut, akhirnya Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk Fasilitas Rekening Koran (RK) sebesar Rp.1.400.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) Tujuan Modal Kerja;
11. Bahwa benar, pada awal dibuat dan ditandatangani Perubahan Perjanjian Pinjaman tanggal 15 Agustus 2016 Penggugat membayar angsuran pinjamannya dengan lancar, namun belakangan sejak bulan Juli 2017 Penggugat tidak lagi memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran cicilan/angsurannya, oleh karenanya sesuai dengan pasal 6 UU No. 4 TAHUN 1996 Tentang Hak Tanggungan Jo Pasal 15.1.2 huruf tentang Syarat-Syarat Dan Ketentuan Umum Sehubungan Dengan Fasilitas Perbankan PT. BANK OCBC NISP Tbk (Syarat Dan Ketentuan Umum) atas Akta Perjanjian Pinjaman No. 30 tanggal 10 Juli 2013 yang dibuat dihadapan CAROLINA MULYATI, SH. Notaris di Kota Batam dan telah beberapa dilakukan perubahan, terakhir Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat oleh ANDREAS TIMOTHY, SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam Jo pasal 6 UU Hak Tanggungan, jika Penggugat (Debitur) tidak melaksanakan kewajibannya (Wanprestasi), Tergugat I (Pemegang Hak Tanggungan) berhak untuk menjual jaminan atas hutang Penggugat (Debitur) melalui pelelangan umum;
12. Bahwa benar, Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat sebagaimana Surat No. 545/ARM. EMB/BTM/SP /DK/VII/2017 tanggal 17 Juli 2017 perihal Peringatan I (pertama), Surat No. 802/ARM-/Reg.12-BTM/SP/JP/X/2017 tanggal 3 Oktober

2019/PT PBR.

Halaman 24 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



2017 Perihal Surat Peringatan II (kedua), Surat No. 859/ARM-EMB/Reg.12-BTM/SP/JP/X/2017 tanggal 25 Oktober 2017 Perihal Surat Peringatan III (ketiga), akan tetapi Penggugat tetap tidak beritikad baik untuk menyelesaikan pembayaran angsurannya kepada Tergugat I;

13. Bahwa benar, Tergugat I juga telah mengirimkan surat kepada Penggugat sebagaimana Surat No. 911/ARM-EMB/Reg.12-BTM/SP/JP/XI/2017 tanggal 17 November 2017 Perihal Pemberitahuan Fasilitas Menjadi Jatuh Tempo;

14. Bahwa benar, karena Penggugat telah wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pinjaman No. 30 tanggal 10 Juli 2013 yang dibuat dihadapan CAROLINA MULYATI, SH. Notaris di Kota Batam dan telah beberapa dilakukan perubahan, terakhir Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat oleh ANDREAS TIMOTHY, SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam dan tidak memiliki itikad baik, Tergugat I telah mengajukan lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada tanggal 13 Februari 2018 melalui PT. Balai Mandiri Prasarana;

15. Bahwa benar, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada tanggal 28 Februari 2018 melalui Surat No. S-380/WKN.03/KNL.04 / 2018 telah menetapkan hari pelaksanaan lelang yaitu hari Selasa tanggal 10 April 2018;

16. Bahwa benar, terhadap penetapan harga lelang, Tergugat I mengacu pada ketentuan Pasal 14 tentang Syarat-Syarat Dan Ketentuan Umum Sehubungan Dengan Fasilitas Perbankan PT. BANK OCBC NISP Tbk (Syarat Dan Ketentuan Umum) yang telah disetujui oleh Penggugat, Sari Dewi (Istri Penggugat) dan Tergugat I yang menyatakan "**Bank setiap saat apabila dianggap perlu, tanpa diperlukan konfirmasi terlebih dahulu kepada Debitur atau Pemberi Jaminan berhak melakukan penilaian atas objek jaminan yang diberikan oleh Debitur dan/atau Pemberi Jaminan baik dilakukan oleh Penilai/Appraisal Internal maupun Eksternal yang ditunjuk oleh Bank hasil penilaian sebagaimana tersebut diatas bersifat final dan mengikat**", oleh karenanya terhadap Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Maret 2018 dengan Nilai Limit sebesar Rp. 2.033.400.000,- (Dua Milyar Tiga Puluh Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah), kemudian pada Pengumuman Kedua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 27 Maret 2018 dengan nilai Limit sebesar Rp.802.033.400,- (Delapan Ratus Dua Juta Tiga Puluh Tiga Ribu Empat Ratus Rupiah);

17. Bahwa dalil Penggugat pada angka 3 adalah dalil yang tidak benar, sebab jumlah Hutang yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I sampai dengan tanggal 29 Juni 2018 adalah sebesar **Rp.2.497.692.482,- (Dua Milyar Empat Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Rupiah)**

18. Bahwa adapun rincian hutang Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana tersebut diatas adalah sebagai berikut :

Fasilitas	Pokok Pinjaman	Bunga	Denda	Tagihan Lain	Jumlah
KRK	1.400.000.000	515.627.205	88.077.435	600.000	2.004.304.658
TL	435.000.000,-	58.387.824	-	-	493.387.824

**Total Pinjaman (Hutang): Rp.2.497.692.482,-**

19. Bahwa dalil Penggugat pada angka 4 yang menyatakan akhir tahun 2015 terjadi perlambatan usaha secara makro sehingga berdampak kepada usaha Penggugat adalah dalil yang mengada-ada serta tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya, sebab menurut Laporan Bank Indonesia tanggal 28 April 2016 yang dimuat dalam situs resmi Bank Indonesia, menyatakan Penurunan tersebut terjadi pada Komoditas tertentu, sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut patut diduga bentuk itikat tidak baik dari Penggugat untuk menghindari pembayaran atas kewajibannya terhadap Tergugat I;

20. Bahwa dalil Penggugat pada angka 5 adalah dalil yang mengada-ada, selain itu Penggugat juga telah keliru terhadap Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/147/Kep/Dir tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, hal mana merupakan dampak dari krisis ekonomi nasional tahun 1998, sehingga dikeluarkan aturan tersebut, sedangkan terhadap ekonomi nasional tahun 2015 pemerintah tidak menetapkan keadaan ekonomi sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 dalam keputusan Direksi Bank Indonesia tersebut;

21. Bahwa selanjutnya, terhadap tindakan Tergugat I yang menyatakan Penggugat sebagai kredit macet telah sesuai prosedur yang ada,



sebab sebelumnya Penggugat telah memberikan peringatan kepada Penggugat melalui Surat No. 545/ARM.EMB/BTM/SP/DK/VII/2017 tanggal 17 Juli 2017 perihal Peringatan I (pertama), Surat No. 802/ARM-/Reg.12-BTM/SP/JP/X/2017 tanggal 3 Oktober 2017 Perihal Surat Peringatan II (kedua), Surat No. 859/ARM-EMB/Reg.12-BTM/SP/JP/X/2017 tanggal 25 Oktober 2017 Perihal Surat Peringatan III (ketiga), serta Surat No. 911/ARM-EMB/Reg.12-BTM/SP/JP/XI / 2017 tanggal 17 November 2017 Perihal Pemberitahuan Fasilitas Menjadi Jatuh Tempo, akan tetapi meskipun demikian Penggugat tetap tidak memiliki itikat baik untuk melakukan pembayaran atas pinjamannya, oleh karenanya tindakan Tergugat I yang mengkategorikan Penggugat sebagai Kredit Macet akibat Wanprestasi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

22. Bahwa dalil Penggugat pada angka 6 adalah dalil yang tidak benar serta tidak berdasarkan hukum, sebab Tergugat I telah memberikan waktu kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran angsuran atas fasilitas pinjaman tersebut, terbukti Tergugat I telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, dan baru pada tanggal 17 November 2017 Tergugat I menetapkan Fasilitas Menjadi Jatuh Tempo, tindakan mana didasari karena Penggugat telah Wanprestasi serta tidak memiliki itikat baik, dan selanjutnya terhadap proses pelelangan atas objek jaminantelah sesuai dengan prosedur yang ada serta terhadap penetapan harga lelang Tergugat I mengacu pada nilai jual objek pajak sesuai dengan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Maret 2018 dengan Nilai Limit sebesar Rp. 2.033.400.000,- (Dua Milyar Tiga Puluh Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah), kemudian pada Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 27 Maret 2018 dengan nilai Limit sebesar Rp.802.033.400,- (Delapan Ratus Dua Juta Tiga Puluh Tiga Ribu Empat Ratus Rupiah);

23. Bahwa selanjutnya, dalil Penggugat pada angka 7 adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum serta cenderung merugikan Tergugat I, sebab sesuai dengan pasal 15.1.3. syarat-syarat dan ketentuan umum sehubungan dengan fasilitas perbankan PT. BANK OCBC NISP Tbk (syarat dan ketentuan umum) menyatakan **“Debitur dan/atau pemberi jaminan dan/atau penjamin telah mengajukan**



permohonan kepada instansi yang berwenang untuk dinyatakan pailit atau penundaan membayar hutang (*surseance van betaling*) atau orang/pihak lain telah mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang agar debitur dan/atau pemberi jaminan/atau penjamin dinyatakan pailit” selain itu, jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I bukan sebesar Rp.1.835.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), tetapisampai dengan tanggal 29 Juni 2018 adalah sebesar Rp. 2.497.692.482,- (Dua Milyar Empat Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Rupiah)

24. Bahwa dalil Penggugat angka 1 halaman 4 tentang Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bertentangan dengan pasal 15 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang No. 4 tahun 1996 adalah tidak benar, dan Penggugat telah keliru dalam memahami makna pasal 15 ayat (1) huruf a dan b, begitu jugamakna surat kuasa substitusi;

25. Bahwa menurut penjelasan pasal 15 ayat (1) menyatakan pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT, hanya apabila karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang berbentuk akta otentik, terhadap perkara aquo Penggugat adalah Pemberi Hak Tanggungan, dan pada saat pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Penggugat bersama SARI DEWI (istri Penggugat) datang dan menandatangani secara langsung;

26. Bahwa selanjutnya, adapun Pengertian Surat Kuasa Substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan, hal mana Tergugat I dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak menggunakan kuasa substitusi sebagaimana dalil Penggugat, oleh karenanya pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

27. Bahwa dalil Penggugat pada angka 2 yang menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) telah melanggar pasal 13 adalah dalil yang keliru, karena 7 hari kerja yang dimaksud adalah waktu



yang diberikan kepada PPAT untuk melakukan pengiriman berkas ke kantor pertanahan, setelah seluruh dokumen lengkap, sebab undang-undang mengisyaratkan harus secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, kemudian oleh kantor pertanahan (Turut Tergugat I) baru mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan;

28. Bahwa selanjutnya, dalil Penggugat yang menyatakan tidak ada irah-irah hukum yang mendukung untuk dilakukan Lelang Eksekusi adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sangat keliru, karena jelas didalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) tersebut terdapat dikum **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”** hal mana merupakan frasa hukum yang memberikan hak eksekutorial atas objek tersebut yang kekuatan hukumnya sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*incracht van gewidsde*), sesuai dengan **Pasal 14 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** yang menyatakan :

- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku.
- 2) **Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".**
- 3) **Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;**

29. Bahwa selain itu, **pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** yang menyatakan, ***“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*** sehingga oleh karenanya tidak perlu ada penetapan pengadilan terlebih dahulu sebelum melakukan Lelang Eksekusi terhadap objek jaminan;

30. Bahwa dalil Penggugat pada angka 3 adalah dalil yang mengada-ada, sebab Perjanjian mana telah disetujui terbukti Penggugat serta SARI



DEWI telah memberikan paraf pada setiap lembarnya serta menandatangani Perjanjian tersebut, sehingga sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdata menyatakan " suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya", selain itu terhadap pembuatan Akta Perjanjian Pinjaman No. 30 tanggal 10 Juli 2013 serta perubahannya, terakhir Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 telah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdata; dan terhadap dalil Penggugat angka 4 tentang surat kuasa subsitusitelah dibantah dan dijelaskan oleh Tergugat I sebagaimana pada angka 24 s/d 26;

31. Bahwa selanjutnya, dalil Penggugat angka 1 dan 2 halaman 5 tentang Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) tidak memenuhi syarat dan bertentangan dengan pasal 13 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum serta merupakan bentuk pengulangan, hal mana telah Tergugat I jelaskan sebagaimana pada angka 27 dan 28 diatas;

32. Bahwa selanjutnya, terhadap dalil Penggugat yang menyatakan tidak ada aturan hukum yang memperbolehkan Badan Pertanahan Nasional mencantumkan irah irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" adalah dalil yang keliru, sebab jelas dalam **Pasal 14 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** menyatakan: **Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";**

33. Bahwa dalil Penggugat pada angka 1 s/d 4 halaman 6 tentang Pembebanan Hak Tanggungan Dan Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat dieksekusi (non-eksekutabel) adalah dalil yang keliru serta tidak berdasarkan hukum, sebab sebagaimana Azas Hukum yang menyatakan Lex Specialis Derogat Legi Generali (aturan khusus dapat menyampingkan aturan umum), aturan khusus mana dalam perkara aquo adalah UU 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sedangkan Herzien Inlandsch Reglement (HIR) adalah aturan umumnya, oleh karenanya ketentuan yang terdapat dalam UU 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat mengenyampingkan aturan dalam Herzien Inlandsch Reglement (HIR), selain itu Penggugat juga telah keliru karenaketentuan hukum **Herzien**

*Halaman 30 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /*

*2019/PT PBR.*



**Inlandsch Reglement (HIR) hanya berlaku di Jawa dan Madura sebagaimana yang tercantum dalam Berita Negara (staatblad) No. 16 tahun 1848;**

34. Bahwa oleh karena dalil Penggugat selebihnya mengacu kepada ketentuan perundang-undangan yang tidak berlaku di wilayah hukum Pengadilan Negeri Klas 1A Batam, maka secara hukum Tergugat I tidak perlu lagi membahas dan membantah tentang dalil-dalil hukumnya;
35. Bahwa dalil Penggugat pada angka 1 s/d 6 halaman 7 tentang Perjanjian Standard Tidak Sah adalah dalil yang mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum, sebab jelas perjanjian mana dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat beserta Istri dan Tergugat I berdasarkan kesepakatan dan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, selain itu terhadap Fasilitas Pinjaman berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 30 tanggal 10 Juli 2013 yang dibuat dihadapan CAROLINA MULYATI, SH. Notaris di Kota Batam dan telah beberapa dilakukan perubahan, terakhir Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY, SH., M.Kn. Notaris di Kota Batam yang diberikan oleh Penggugat bukanlah kehendak dari Tergugat I, melainkan berdasarkan Pengajuan/Permohonan yang diajukan oleh Penggugat;
36. Bahwa demikian, terhadap jaminan Pinjaman mana telah pula dipasang Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1675/2016 tanggal 15 Agustus 2016 oleh ANDREAS TIMOTHY, SH., M.Kn. Notaris di Kota Batam, sebelum kemudian Kantor Pertanahan Kota Batam menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 13661/2016 tanggal 27 September 2016;
37. Bahwa faktanya terhadap fasilitas pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat telah pula melakukan beberapa kali pembayaran cicilan (angsuran) kepada Tergugat I, namun sejak tanggal bulan Juli 2017 terbukti Penggugat tidak memiliki itikat baik dengan tidak melakukan pembayaran cicilan (angsuran) meskipun Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, namun sampai dengan pelaksanaan akan dilakukan lelang Penggugat tidak pernah sama sekali menunjukkan itikad baiknya dan sering menghindar untuk melunasi pembayaran angsurannya tersebut;



38. Bahwa perbuatan Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran cicilan (angsuran) atas fasilitas kredit yang telah diterima oleh Penggugat adalah perbuatan cidera janji (Wanprestasi), menurut Prof R. Subekti SH, salah satu jenis Wanprestasi adalah “tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya”
39. Bahwa oleh karenanya, sesuai ketentuan pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH menyatakan “**Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;**
40. Bahwa selanjutnya, oleh karena Penggugat telah terbukti Wanprestasi terhadap Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016, maka berdasarkan Pasal 1243 Jo Pasal 1244 KUHPerdatayang intinya menyatakan, Siberhutang harus dihukum mengganti Biaya, Rugi dan Bunga;
41. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 1 dan 2 halaman 9 tentang jumlah hutang tidak pasti adalah dalil yang tidak benar serta tidak berdasarkan hukum, sebab dalam surat peringatan I, II dan III telah dibuat rincian angsuran/cicilan yang harus dibayar oleh Penggugat, namun Penggugat tetap tidak memiliki itikat baik untuk melaksanakan pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I;
42. Bahwa dalil Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana angka 1 s/d 6 adalah dalil yang mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum, faktanya perjanjian mana dibuat berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, terbukti Penggugat maupun SARI DEWI (istri Penggugat) memberikan paraf pada setiap lembar perjanjian pinjaman sebagai bentuk persetujuan atas ini yang terdapat dalam perjanjian pinjaman sebagaimana yang telah Tergugat I jelaskan diatas;
43. Bahwa selain itu, terhadap Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah sudah tidak berlaku lagi, hal mana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;



44. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dalilkan oleh Penggugat tidak terbukti, maka terhadap Tuntutan Penggugat haruslah dinyatakan di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet aanvankelijk verklaard*);

**A. DALAM TUNTUTAN PROVISI**

1. Menyatakan tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04424/Taman Baloi (dahulu sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11851/ Baloi Permai) seluas 220 M2 yang terletak di Komplek Perumahan Angrek Sari Alexandria Blok B2 No. 75 Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota, Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, terdaftar atas nama SARI DEWI tidak dapat dilakukan sita karena Tergugat I berhak untuk melakukan Lelang Eksekusi;
2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo tidak sah dan tidak berharga
3. Menyatakan tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dikabulkan;

**B. DALAM EKSEPSI.**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dan jawaban Tergugat luntuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet aanvankelijk verklaard*)

**C. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*nietaanvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY, SH., M.Kn. Notaris di Kota Batam adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;
3. Menyatakan Penggugat telah Wanprestasi terhadap Perjanjian Pinjaman No. 30 tanggal 10 Juli 2013 yang dibuat dihadapan CAROLINA MULYATI, SH. Notaris di Kota Batam dan telah beberapa dilakukan perubahan, terakhir Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY, SH., M.Kn. Notaris di Kota Batam;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I melakukan Lelang Eksekusi terhadap jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04424/Taman



Baloi (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11851/ Baloi Permai) seluas 220 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Kepulauan Riau, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau (masyarakat setempat dikenal Komplek Perumahan Anggrek Sari Alexandria Blok B.2 No. 75 Kota Batam) atas nama **SARIDEWI TANUDJAJA** atau ditulis juga **SARI DEWI** adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

5. Menyatakan pencatatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1675/2016 tanggal 16 Agustus 2016 adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan tindakan Tergugat I dalam melakukan Lelang Eksekusi tersebut tidak melawan hukum;
7. Menyatakan fasilitas kredit berjangka sebagaimana Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman No. 41 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan ANDREAS TIMOTHY, SH., M.Kn. Notaris di Kota Batam adalah sah dan mengikat dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 1675/2016 adalah sah dan berharga;
9. Menyatakan proses Lelang Eksekusi terhadap objek jaminan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04424/Taman Baloi (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11851/ Baloi Permai) seluas 220 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Kepulauan Riau, Kelurahan Taman Baloi Kecamatan Batam Kota (masyarakat setempat dikenal Komplek Perumahan Anggrek Sari Alexandria Blok B.2 No. 75 Kota Batam) atas nama **SARIDEWI TANUDJAJA** atau ditulis juga **SARI DEWI** adalah sah dan berharga;
10. Menyatakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04424/Taman Baloi (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11851/ Baloi Permai) seluas 220 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Kepulauan Riau, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau (masyarakat setempat dikenal Komplek Perumahan Anggrek Sari Alexandria Blok B.2 No. 75 Kota Batam) atas nama **SARIDEWI TANUDJAJA** atau ditulis juga **SARI DEWI** adalah tidak sah dan tidak berharga
11. Menyatakan Tergugat I tidak perlu untuk melakukan Recheduling, Restrukturisasi terhadap hutang Penggugat sebesar Rp.2.497.692.482,- (Dua Milyar Empat Ratus Sembilan Puluh Tujuh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Rupiah);

12. Menyatakan jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.2.497.692.482,- (Dua Milyar Empat Ratus Sembilan Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Dua Rupiah);

13. Menyatakan proses Lelang Eksekusi terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 04424/Taman Baloi (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11851/ Baloi Permai) seluas 220 M2 yang terletak di Jl. Kepulauan Riau, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau (masyarakat setempat dikenal Komplek Perumahan Anggrek Sari Alexandria Blok B.2 No. 75 Kota Batam) atas nama **SARIDEWI TANUDJAJA** atau ditulis juga **SARI DEWI** tetap dilanjutkan meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;

14. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;

15. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

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

## **TERGUGAT II;**

### **DALAM EKSEPSI:**

#### **A. Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (*Error In Persona*)**

1. Bahwa dimasukkannya KPKNL Batam c.q. Tergugat II pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, karena KPKNL Batam hanya bertindak sebagai pelaksana lelang yang merupakan amanat dari *Vendu Reglement* jo. PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) PMK No. 27/2016, yang mengatur bahwa:

#### Pasal 17

(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan barang;
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;

2019/PT PBR.

Halaman 35 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /

#### 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)



- d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan
- e. penetapan Nilai Limit.

(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

3. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara *a quo* (*in casu* Tergugat II), mengingat PT Bank OCBC NISP, Tbk c.q. Penjual c.q. Tergugat I bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Tergugat II terkait lelang atas objek sengketa.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat jelas menunjukkan bahwa tindakan Penggugat yang memasukkan Tergugat II pada gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, sehingga Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas atau kabur dan formulasi gugatan tidak jelas.

2. Bahwa agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas serta harus sesuai antara posita dan petitumnya.

3. Bahwa pada petitum gugatan angka 5, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar "Menyatakan Tergugat I, II dan III telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, yang berakibat merugikan PENGGUGAT."

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat angka 5 tersebut karena dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satu dalil pun yang menguraikan secara spesifik tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II.

5. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970, dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan:

"Mengenai tuntutan konvensi:

Halaman 36 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /

2019/PT PBR.



Sub b: segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat harus dinyatakan tidak sah (onrechtmatige), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan yang mana yang onrechtmatig itu;

Sub c: karena tuntutan-tuntutan sub b tersebut tidak jelas, maka dengan sendirinya tuntutan sub c juga tidak dapat diterima;

Sub d: karena tuntutan ini tergantung pada dikabulkannya tuntutan pokok, maka tuntutan ini juga harus tidak dapat diterima.”

6. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66) yang menyatakan:

“Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (*obscur libel*), oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”

7. Bahwa dikarenakan sangat jelas terjadi pertentangan antara posita dan petitum gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat tersebut sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

8. Bahwa selain itu, mengingat objek sengketa merupakan sebidang tanah dan bangunan, maka Penggugat seharusnya menyebutkan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian, karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa, maka objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi “karena suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”.

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Para Penggugat telah cacat formil (dhi. Gugatan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Tergugat II untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan mengabulkan eksepsi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*obscuur libel* serta menyatakan gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa semua yang tertuang dalam jawaban bagian eksepsi tersebut di atas, mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.

## Penggugat I Telah Melakukan Wanprestasi

3. Bahwa dalam posita gugatan angka 1 s.d. 4, Para Penggugat sendiri telah menjelaskan dan mengakui yang pada intinya bahwa telah terjadi hubungan hukum yaitu berupa Perjanjian Kredit No. 30 tanggal 10 Juli 2013 antara Penggugat sebagai debitur dengan PT Bank OCBC NISP c.q. Tergugat I selaku kreditur berikut addendum/perubahannya terakhir Perubahan Perjanjian Pinjaman No.41 tanggal 15 Agustus 2016, dengan jaminan hutang berupa tanah dan bangunan dengan alas hak SHGB No. 04424/Taman Baloi a.n. Sari Dewi (*Istri dari Penggugat*), yang terletak di Komplek Anggrek Sari Alexandria Blok B.2 No.75, Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam.
4. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, pelelangan terhadap objek sengketa adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Penggugat atas Perjanjian Kredit No. 41 tanggal 15 Agustus 2016, sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Penjual (dhi. PT Bank OCBC NISP, Tbk) No.0609/LGL-ARM/BLS/AB/II/2018 tanggal 13 Februari 2018, yang menyatakan bahwa:  
  
"1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit berikut addendum /perpanjangan/perubahannya maka fasilitas kredit atas nama Debitur FERRY WIDJAJA kami nyatakan sudah melakukan cidera janji (wanprestasi)."
5. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat tersebut, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya melalui surat peringatan tertulis pertama No. 545/ARM.EMB/BTM/SP/DK/VII/2017 tanggal 17 Juli 2017, surat peringatan tertulis kedua No. 802/ARM-EMB/Reg.12-BTM/SP/JP/X/2017 tanggal 03

2019/PT PBR.

Halaman 38 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



Oktober 2017, dan surat peringatan tertulis ketiga No. 859/ARM-EMB/Reg.12-BTM/SP/JP/X/2017 tanggal 25 Oktober 2017.

6. Bahwa terhadap jaminan hutang berupa SHGB No. 04424/Taman Baloi a.n. Sari Dewi telah diletakkan Hak Tanggungan peringkat pertama oleh PT Bank OCBC NISP c.q. Tergugat I, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 00768/2015 tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.1590/2014 tanggal 20 Oktober 2014 yang dibuat di hadapan PPAT Andreas Timothy, SH, MKn.
7. Bahwa pada kenyataannya, Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU No. 4/1996), diatur sebagai berikut:
  - a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 UU No. 4/1996, mengatur bahwa:

“Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.
  - b. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 UU No. 4/1996, yang menjelaskan sebagai berikut:

*“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.*
  - c. Bahwa sesuai penjelasan Pasal 14 ayat (2) UU No. 4/1996, 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, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

8. Bahwa berdasarkan uraian 3 s/d 7 di atas, maka Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Posita halaman 11 angka 4 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tindakan pelelangan SHGB No. 04424/Taman Baloi a.n. Sari Dewi merupakan perbuatan melawan hukum berdasarkan putusan MA No.3210 K/Pdt/1984, karena pelaksanaan jual secara lelang tersebut oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku khususnya Pasal 6 UU Hak Tanggungan (tanpa perlu fiat eksekusi dari Pengadilan).

Pelaksanaan Lelang Atas Objek Sengketa Telah Sesuai Ketentuan Hukum Yang Berlaku

9. Bahwa selanjutnya, Tergugat I melakukan permohonan lelang objek sengketa kepada Tergugat II melalui surat No. 0607/LGL-ARM/BLS/AB/II/2018 tanggal 13 Februari 2018. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK No. 27/2016, yang mengatur sebagai berikut:

*"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang".*

10. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I, selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dan mengingat dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, yakni surat nomor : S-378/WKN.03/KNL.04/2018 tanggal 28 Februari 2018. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/2016 yang mengatur sebagai berikut:

2019/PT PBR.

Halaman 40 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



*"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".*

11. Bahwa selanjutnya, Tergugat I sebelum pelaksanaan lelang, juga telah memenuhi asas publisitas yaitu dengan melakukan pengumuman lelang objek sengketa melalui Surat Kabar Tribun Batam tanggal 27 Maret 2018 sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 51 ayat (1) jo. 54 ayat (1) PMK No. 27/2016 dan telah memberitahukan rencana lelang kepada Penggugat dengan surat nomor : 087/LGL-ARM/BLS/AB/III/2018 tanggal 12 Maret 2018.
12. Bahwa sesuai uraian angka 1 s.d. 11 tersebut di atas, maka Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan halaman 6 angka 1-4, Posita II halaman 11 angka 4 serta petitum gugatan angka 5, 8 dan 12, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tindakan pelelangan SHGB No. 04424/Taman Baloi a.n. Sari Dewi merupakan perbuatan melawan hukum, cacat hukum dan batal dengan segala akibat hukumnya, karena pelaksanaan jual secara lelang tersebut oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
13. Bahwa karena lelang objek sengketa tersebut telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang objek sengketa tersebut tidak dapat dibatalkan sebagaimana ditegaskan pada Pasal 4 PMK No. 27/2016, yang mengatur sebagai berikut:

*"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".*

serta sesuai yang dinyatakan dalam Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:

*"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".*

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

2019/PT PBR.

Halaman 41 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

## TURUT TERGUGAT I:

1. Bahwa TurutTergugatI menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa berdasarkan dalil- dalil gugatan Penggugat, Obyek dalam Perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 04424/ Taman BaloI Tanggal 18 Agustus 2011 dengan luas 220 M<sup>2</sup> yang terletak di Komplek Perum. Anggrek Sari Alexandria Blok B2 No.75;
3. Bahwa sampai saat ini Obyek Perkara tersebut dalam sistem Komputerisasi dan Pembukuan Kantor Pertanahan Kota Batam masih di bebankan Hak Tanggungan pada PT. BANK OCBC NISP, Tbk;
4. Bahwa Pembebanan Hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang – undangan, dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut Hukum positif yang berlaku.
5. Bahwa Obyek sengketa dalam perkara ini termasuk dalam Obyek Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 4 Ayat 1 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang HakTanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi:

“(1) hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha

2019/PT PBR.

Halaman 42 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



*c. Hak Guna Bangunan*

6. Bahwa sesuai dengan bunyi pasal 10 ayat (2) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu;  
(2) *Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan Peraturan Perundang – undangan yang berlaku;*
7. Bahwa Turut Tergugat 1 menolak dalil Penggugat pada Point 3 halaman 6 gugatan Penggugat, yang menyatakan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan yang di terbitkan Turut Tergugat 1 cacat hukum sebagaimana ketentuan pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;
8. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No 04424/ Taman telah sesuai prosedur/mechanisme peraturan perundangan undangan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang Nomor 4 tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
9. Bahwa dalam pasal 14 Undang – Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan akan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan, maka sertifikat tersebut membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang



bersangkutan. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Turut Tergugat selaku Lembaga atau Badan Pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan tugas Pemerintahan di Bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan;

11. Bahwa keterlambatan pengiriman atau pendaftaran Hak Tanggungan oleh pihak yang bersangkutan tidak menghalangi Kantor Pertanahan Kota Batam selaku Turut Tergugat I dalam perkara ini untuk memproses Hak Tanggungan sebagaimana permohonan yang diajukan;

12. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada pasal 114 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Ayat 7 (tujuh):

*“ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).*

13. Sehingga Kantor Pertanahan Kota Batam selaku Turut Tergugat I dalam perkara ini tidak dapat menolak permohonan yang diajukan pemohon, terkecuali sebagaimana yang ketentuan dalam pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

*“Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi;*

- a. *Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar – daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;*
- b. *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) telah dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2);*



- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh kantor pertanahan.”

14. Sehingga dalil – dalil posita yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara ini tidak beralasan dan dapat dikesampingkan atau ditolak setidaknya-tidaknya terhadap dalil –dalil terkait Turut Tergugat I;

15. Bahwa berdasarkan hal hal yang kami uraikan diatas Tergugat IV menolak dalil dalil Penggugat untuk seluruhnya.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, mohon Ketua Pengadilan Negeri Batam Cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

**A. DALAM POKOK PERKARA**

Premier

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat di terima (*Nietonvankelijklverklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo.

Sekundair

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Batam telah menjatuhkan putusan tanggal 14 November 2018 Nomor 99/Pdt.G/2018/PN Btm, yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM PROVISI:**

- Menolak tuntutan Provisi Tergugat I;

**DALAM EKSEPSI:**

Halaman 45 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /

2019/PT PBR.



- Menerima Eksepsi Kuasa Hukum Tergugat-I;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara ini yang hingga kini sebesar Rp. 3.356.000,- (tiga juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 47/Akta/Pdt/2018/PN.BTM Jo. Nomor 99/Pdt.G/2018/PN BTM tanggal 27 Nopember 2018 yang dibuat oleh Drs. Bambang Budi Setiawan,S.H,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Batam yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 99/Pdt.G/2018/PN Btm tanggal 14 November 2018 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 29 November 2018, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 30 Nopember 2018, dan Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 29 Nopember 2018, serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 5 Desember 2018, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 29 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 07 Januari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 08 Januari 2019 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Januari 2019, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 11 Januari 2019, dan Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 15 Januari 2019, serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 14 Januari 2019;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 24 Januari 2019 melalui Kuasa Hukumnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 24 Januari 2019 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 7 Februari 2019;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I telah pula mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 28 Februari 2019 melalui Kuasa Hukumnya yang

2019/PT PBR.

Halaman 46 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikirimkan langsung ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang terima di Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada tanggal 5 Maret 2019 dan Kontra Memori Banding tersebut telah dikirimkan ke Pengadilan Negeri Batam berdasarkan surat pengantar Nomor W4.U/0930/HK.02/3/2019 tanggal 5 Maret 2019 untuk diberitahukan/disampaikan kepada pihak lawannya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 21 Januari 2019 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 Januari 2019, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 11 Januari 2019 dan Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 Januari 2019 serta Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 9 Januari 2019 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 8 Januari 2019 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 99/Pdt.G/2018/PN Btm tanggal 14 November 2018, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II, serta Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan Pembanding semula Penggugat di dalam Memori Bandingnya, serta Kontra Memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I, tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya

2019/PT PBR.

Halaman 47 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 99/Pdt.G/2018/PN Btm tanggal 14 November 2018 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan ketentuan dalam Rechlreglement Buitengewesten (Rbg) dan peraturan-peraturan hukum lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 14 November 2018, Nomor 99/Pdt.G/2018/PN Btm, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru, pada hari **Kamis, tanggal 16 Mei 2019**, oleh kami, **Dr. BARITA LUMBAN GAOL,S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **N. BETTY ARITONANG,SH,M.H** dan **H. ZAHERWAN LESMANA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 56/Pen.Pdt/2019/PT PBR tanggal 22 Maret 2019, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 23 Mei 2019** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh URUSAN RAMBE, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

N. Betty Aritonang,S.H.,M.H.-

Dr. Barita Lumban Gaol,S.H.,M.H.,

2019/PT PBR.

Halaman 48 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /



H. Zaherwan Lesmana, S.H.,

Panitera Pengganti,

Urusan Rambe, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Pemberkasan .....	Rp134.000,00
Jumlah .....	Rp150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)	

2019/PT PBR.

Halaman 49 dari 49 halaman Perkara No 56/Pdt /

**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)