



PUTUSAN
Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Mrt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tebo yang mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Rafto Efendi, bertempat tinggal di Sumber Sari Rt 004 Tebing Tinggi,
Desa Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kab.
Tebo, Jambi, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejai Cab. Muara Bungo**,
bertempat tinggal di Jalan M. Yamin Blok G No 86
Kompleks Wiltop Muara Bungo, Desa Bungo Barat,
Kecamatan Pasar Muara Bungo, Kab. Bungo, Jambi,
sebagai **Tergugat I**;
2. **Kpknl Jambi**, bertempat tinggal di Kota Jambi, Kelurahan Pasar
Jambi, Kecamatan Pasar Jambi, Kota Jambi, Jambi,
sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebo pada tanggal 11 September 2020 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Mrt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Melakukan gugatan terhadap Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati (Sahabat UKM) cabang Muara Bungo dengan alamat di jalan M. Yamin Blok G 86 Kompleks Wiltop Bungo Plaza Muara Bungo. Berdasarkan Adendum Perjanjian Nomor: 002/APP/SKUM-MBG/IV/2019 tanggal 09 April 2019 atas Perjanjian Pembiayaan Nomor: 001/PP/SKUM-MBG/VIII/2016 tanggal 28 Juli 2017 untuk selanjutnya disebut TERGUGAT I.
2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi sebagai pelaksana lelang yang ditunjuk oleh terhadap Koperasi Simpan Pinjam Sahabat Mitra Sejati (Sahabat UKM) cabang Muara Bungo, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II

Dalam hal ini Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Sdr, Rafto Efendi atas lelangan yang tidak sebanding dengan anggungan terhadap sertifikat hak milik yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sebidang Tanah Kavling dengan Bukti Kepemilikan tanah nomor : 2688/Tebing Tinggi atas Rafto Ependi yang diterbitkan tanggal 07 Juli 2015 dengan surat ukur 847/02/2015 tertanggal 26 Juni 2015 dengan luas 5.736 M2;
 2. Sebidang tanah kebun dengan bukti kepemilikan tanah sertifikat hak milik nomor 1119/Tebing Tinggi atas Rafto Efendi tanggal 15 Desember 2006 dengan surat ukur nomor 161/TT/2006 tanggal 19 Oktober 2006 dengan luas 10.054 M2;
 3. Sebidang Tanah Kebun dengan bukti kepemilikan tanah sertifikat hak milik nomor : 2.772/Tebing Tinggi atas Hosyatillah tanggal 03 September 2015 dengan surat ukur nomor : 929/02/2015 tanggal 02 September 2015 dengan luas 8.007 M2;
 4. Sebidang tanah kebun dengan bukti kepemilikan tanah sertifikat hak milik nomor : 2773/Tebing Tinggi tas nama Hosyatillah tanggal 03 September 2015 dengan surat ukur 930/02/2015 tanggal 02 September 2015 dengan luas 16.510 M2;
- Keseluruhan Objek sengketa terletak di daerah Kabupaten Tebo
 - Keseluruhan objek sengketa tersebut dilelang secara melawan hukum oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II
 - Lelang tidak dilaksanakan sesuai dengan hukum acara perdata, undang-undang hak tanggungan dan peraturan Menteri Keuangan tentang lelang
 - Lelang seharusnya tidak perlu dilakukan, akan merugikan PENGUGAT, karena nilai anggunan putusan tidak sebanding dengan nilai pinjaman PENGUGAT

Dengan ini saya memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tebo untuk mengabulkan putusan sebagai berikut :

- 1.Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- 2.Menerima bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat.
- 3.Memerintah kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menghentikan proses lelang umum.
- 4.Memerintah kepada TERGUGAT untuk Bersama-sama dengan PENGUGAT mencari calon pembeli yang nilainya sebanding dengan nilai anggunan.
- 5.Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak, masing masing Penggugat hadir diwakili oleh kuasanya, Tergugat I hadir diwakili oleh kuasanya di persidangan dan Tergugat II hadir diwakili kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lady Arianita, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Tebo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Desember 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum ;

1. Bahwa Tergugat I hanya akan memberikan tanggapan atas dalil-dalil Penggugat sebagaimana posita dan petitumnya yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan Tergugat I;
2. Bahwa benar sebagaimana yang dinyatakan dan diakui oleh Penggugat pada butir 1 dalam surat gugatannya yang menyatakan Penggugat telah mendapat fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp.1.213.433.982,- (Satu Milyar Dua Ratus Tiga Belas Juta Empat Ratus Tiga Puluh Tiga Sembilan Ratus Delapan Puluh Dua Rupiah), yang berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Nomor : 001/PP/SUKM-MBG/VIII/2016 tanggal 11 Agustus 2016, Dan kemudian atas permohonan Penggugat pinjaman tersebut direstruktur berdasarkan Addendum 2 atas Perjanjian Pembiayaan Nomor 001/PP/SUKM-MBG/VIII/2016 tanggal 16 Agustus 2018,
3. Bahwa benar atas fasilitas pembiayaan tersebut diatas, Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa 4 (empat) bidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya dengan data sebagai berikut :
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 2688/Tebing Tinggi, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 847/02/2015 tanggal 26 Juni 2015, seluas 5.736M2 yang terletak di Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi yang tercatat atas nama Rafto Ependi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1119/Tebing Tinggi, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 161/TT/2006 tanggal 19 Oktober 2006, seluas 10.054 M2 yang terletak di Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi yang tercatat atas nama Rafto Ependi.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2772/Tebing Tinggi, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 929/02/2015 tanggal 2 September 2015, seluas 8.007 M2 yang terletak di Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi yang tercatat atas nama Hosyatillah.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2773/Tebing Tinggi, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 930/02/2015 tanggal 2 September 2015, seluas 16.510 M2 yang terletak di Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi yang tercatat atas nama Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi yang tercatat atas nama

Selanjutnya disebut Jaminan/objek sengketa

4. Bahwa atas jaminan/objek sengketa tersebut telah dipasang/dibebankan Hak tanggungan sebagai berikut :

- Untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1119, telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 111/2016 tanggal 6 September 2016, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Eko Syaiful, SH, M.Kn PPAT Kabupaten Tebo dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1449/2016.
- Untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 2688, telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 105/2016 tanggal 29 Agustus 2016, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Eko Syaiful, SH, M.Kn PPAT Kabupaten Tebo dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 1384/2016.
- Untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 2772, telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 247/2017 tanggal 25 Agustus 2017, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Gunardi, SH, M.Kn PPAT Kabupaten Tebo dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi



sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 655/2017.

- Untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 2773, telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 248/2017 tanggal 25 Agustus 2017, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Gunardi, SH, M.Kn PPAT Kabupaten Tebo dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 652/2017.

5. Bahwa karena Penggugat telah lalai dalam membayar hutangnya kepada Tergugat I, maka Tergugat I memberikan teguran baik secara lisan maupun secara tertulis kepada Penggugat sebagaimana ternyata dalam Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sebagai berikut :

- Surat Peringatan I, Nomor : 002/SP/S-UKM/JB1/XI/2019, tanggal 13 November 2019.
- Surat Peringatan II, Nomor : 008/SP/S-UKM/JB1/XII/2019, tanggal 4 Desember 2019.
- Surat Peringatan III, Nomor : 009/SP/S-UKM/JB1/III/2020, tanggal 10 Maret 2020.

6. Bahwa dikarenakan itikad baik Tergugat I tidak pernah ditanggapi secara baik oleh Penggugat, bahkan Penggugat tetap ingkar untuk membayar kewajiban tunggakan angsurannya maupun melunasi hutangnya kepada Tergugat I. Dengan demikian, jelas terbukti Penggugat telah melakukan wanprestasi atau cedera janji;

7. Bahwa karena Penggugat telah cedera janji/ wanprestasi meskipun telah diberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali ternyata Penggugat tidak juga membayarkan kewajibannya, maka berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 secara tegas menyatakan bahwa : "Apabila debitor cedera 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."

8. Bahwa karena Penggugat telah dinyatakan wanprestasi dan lalai membayar hutangnya maka Tergugat mengajukan permohonan lelang hak tanggungan kepada Tergugat II, melalui suratnya nomor : S.020.SFA-Jambi/0330, tanggal 20 April 2020, dan atas permohonan lelang yang diajukan Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut oleh Tergugat II menerbitkan surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-749/WKN.04/KNL.01/2020 tanggal 29 Juni 2020, dimana pelaksanaan lelang ditetapkan pada tanggal 17 September 2020. Sehingga sudah sangat jelas dan nyata atas Obyek Perkara yang dimohonkan lelang hak tanggungan oleh Tergugat melalui oleh KPKNL Wilayah Jambi telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

9. Bahwa tidak benar dan patut ditolak dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang menyatakan Tergugat I, lelang tidak dilaksanakan sesuai dengan hukum acara perdata, Undang-Undang hak tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan RI, ini adalah dalil yang keliru karena Tergugat I mengajukan Lelang hak tanggungan kepada Tergugat II berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 secara tegas menyatakan bahwa: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Dan pelaksanaannya juga telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang pelaksanaan lelang.

10. Bahwa tidak benar dan patut ditolak dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang menyatakan lelang seharusnya tidak perlu dilakukan, karena nilai agunan sangat tidak sebanding dengan nilai pinjaman Penggugat, Hal ini adalah ketidak pahaman Penggugat tentang pelaksanaan lelang Hak tanggungan yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II yang didasarkan pada persyaratan dan ketentuan sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang pelaksanaan lelang, dan hal tersebut tidak ada hubungannya antara nilai pinjaman Penggugat dengan jaminan yang menjadi objek lelang. Sedangkan untuk pelaksanaan lelang hak tanggungan ini terlebih dahulu ditetapkan Harga Limit sesuai dengan ketentuan dari pasal 44 dan 45 dari Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang pelaksanaan lelang;
11. Bahwa untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan Tergugat I selaku pihak yang beritikad baik *"te goeder trouw"* dengan telah memberikan kredit kepada Penggugat terlebih pula atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana *"justice denied"*

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

justice delayed" maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat (*Niet Onvankelijk verklaard*) ;

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat I mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonannya untuk selanjutnya memutuskan bahwa :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*).
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I adalah pihak yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingannya secara hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.
4. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meski ada verzet, upaya banding, upaya kasasi maupun upaya hukum lainnya.

ATAU SEMULA/ SEBAGAI PENGGANTINYA :

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan didalam masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis Hukum Pemeriksa perkara *a quo*.

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan dalam bagian duduk perkara di atas;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah menyampaikan surat jawabannya yang pada pokoknya membantah seluruh dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui para pihak di persidangan atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh para pihak, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

I. Penggugat telah mendapat fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp.1.213.433.982,- (Satu Milyar Dua Ratus Tiga Belas Juta Empat Ratus Tiga Puluh Tiga Sembilan Ratus Delapan Puluh Dua Rupiah) berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Nomor : 001/PP/SUKM-MBG/VIII/2016 tanggal 11 Agustus 2016, Perjanjian pembiayaan tersebut telah direstruktur berdasarkan Addendum 2 atas Perjanjian Pembiayaan Nomor 001/PP/SUKM-MBG/VIII/2016 tanggal 16 Agustus 2018;

II. Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa 4 (empat) bidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya dengan data sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 2688/Tebing Tinggi, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 847/02/2015 tanggal 26 Juni 2015, seluas 5.736M2 yang terletak di Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi yang tercatat atas nama Rafto Ependi;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1119/Tebing Tinggi, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 161/TT/2006 tanggal 19 Oktober 2006, seluas 10.054 M2 yang terletak di Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi yang tercatat atas nama Rafto Ependi;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2772/Tebing Tinggi, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 929/02/2015 tanggal 2 September 2015, seluas 8.007 M2 yang terletak di Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi yang tercatat atas nama Hosyatillah;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2773/Tebing Tinggi, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 930/02/2015 tanggal 2 September 2015, seluas 16.510 M2 yang terletak di Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi yang tercatat atas nama Tebing Tinggi, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi;

III. Jaminan tersebut telah dibebankan dengan Hak tanggungan sebagai berikut :

- Untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1119, telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 111/2016 tanggal 6 September 2016, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Eko Syaiful, SH, M.Kn PPAT Kabupaten Tebo dan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1449/2016;

- Untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 2688, telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 105/2016 tanggal 29 Agustus 2016, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Eko Syaiful, SH, M.Kn PPAT Kabupaten Tebo dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1384/2016;
- Untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 2772, telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 247/2017 tanggal 25 Agustus 2017, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Gunardi, SH, M.Kn PPAT Kabupaten Tebo dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 655/2017;
- Untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 2773, telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 248/2017 tanggal 25 Agustus 2017, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Gunardi, SH, M.Kn PPAT Kabupaten Tebo dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 652/2017;

IV. Penggugat telah lalai dalam membayar hutangnya kepada Tergugat I, maka Tergugat I memberikan teguran baik secara lisan maupun secara tertulis kepada Penggugat sebagaimana ternyata dalam Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sebagai berikut :

- Surat Peringatan I, Nomor : 002/SP/S-UKM/JB1/XI/2019, tanggal 13 November 2019;
- Surat Peringatan II, Nomor : 008/SP/S-UKM/JB1/XII/2019, tanggal 4 Desember 2019;
- Surat Peringatan III, Nomor : 009/SP/S-UKM/JB1/III/2020, tanggal 10 Maret 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai *"Apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dalam proses lelang Hak Tanggungan?"*;



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum dan apakah syarat syarat seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-13, yang mana uraian lengkap bukti surat tersebut telah tercatatkan di dalam berita acara sidang dan terlampir pada berkas perkara yang menjadi satu kesatuan utuh tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti bukti berupa bukti surat T.I-1 sampai dengan bukti surat T.I-19, yang mana uraian lengkap bukti surat tersebut telah tercatatkan di dalam berita acara sidang dan terlampir pada berkas perkara yang menjadi satu kesatuan utuh tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti bukti di muka persidangan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "*Perbuatan Melawan Hukum*" sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPerdata adalah "*Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";

Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa ke empat kriteria tersebut menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selain itu perlulah diperhatikan untuk melihat suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*);
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk: proses lelang yang tidak sebanding dengan nilai agunan/jaminan serta tidak dilaksanakan sesuai dengan hukum acara perdata, undang-undang hak tanggungan dan peraturan Menteri Keuangan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatannya tersebut dikaitkan dengan bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan yaitu alat bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-13 yang telah diteliti secara cermat oleh Majelis Hakim, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa keseluruhan bukti bukti surat tersebut tidak ada satupun yang menunjukkan keadaan secara spesifik dan detail tentang perbuatan mana yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang bersifat melawan hukum;

Menimbang, bahwa isi dari surat surat tersebut (*Vide* bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-13) tidak menunjukkan suatu peristiwa konkrit dimana Tergugat I bersama sama dengan Tergugat II telah melakukan proses/tahapan dari lelang eksekusi Hak Tanggungan yang bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Lelang, akan tetapi sebaliknya isi dari surat surat tersebut (*Vide* bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-13) menunjukkan bahwa Penggugat benar telah menikmati fasilitas pinjaman/pembiayaan (beserta restrukturisasi utang) dari Tergugat I dengan jaminan utang berupa Hak Tanggungan atas 4 (empat) bidang tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya, setelah Majelis Hakim meneliti isi surat surat tersebut (*Vide* bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-13), Majelis Hakim menemukan fakta hukum dimana setelah Penggugat diberi fasilitas restrukturisasi utang (perpanjangan waktu) dari Tergugat I, Penggugat masih juga memiliki tagihan utang yang telah jatuh tempo kepada Tergugat I, oleh karena itu sebagaimana telah diatur dalam pasal 1133 *jo* pasal 1134 KUHPerdata serta ketentuan ketentuan yang diatur di dalam Undang-undang Hak Tanggungan, Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat I dapat melaksanakan



haknya selaku kreditor (*separatis*) yang diistimewakan, untuk bersama sama dengan Tergugat II melakukan proses/tahapan lelang (*parate*) eksekusi Hak Tanggungan atas 4 (empat) bidang tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian, oleh karena Tergugat I bersama sama dengan Tergugat II melakukan proses/tahapan lelang (*parate*) eksekusi Hak Tanggungan atas 4 (empat) bidang tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dikatakan memenuhi salah satu dari 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana diuraikan tersebut dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya itu;

Menimbang, bahwa oleh karena pasal 283 Rbg telah mengatur ketentuan Penggugat berkewajiban terlebih dahulu untuk membuktikan dalil gugatan dan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya itu, maka gugatan Penggugat ini haruslah ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut bukti bukti yang diajukan oleh Tergugat I;

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

Memperhatikan, Pasal-pasal dalam Rbg, Kitab Undang-undang Hukum Perdata Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.638.000,00 (dua juta enam ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebo, pada hari Rabu, tanggal 5 Mei 2021 oleh Majelis Hakim yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tebo Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Mrt tanggal 11 September 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 11 Mei 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dan Septilia Anggraeni, S.Ip., S.H. selaku Panitera Pengganti melalui sistem informasi perkara serta aplikasi persidangan elektronik (*e-court*) Pengadilan Negeri Tebo.



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

Hakim Anggota,

ttd

Tofri Dendy Baginda Sitorus, S.H.

ttd

Silva Da Rosa, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Sandro Christian Simanjuntak, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Septilia Anggraeni, S.Ip., S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp10.000,00;
2. Redaksi	Rp10.000,00;
3. Biaya ATK	Rp150.000,00;
4. PNPB Pendaftaran.....	Rp30.000,00;
5. PNPB Panggilan	Rp30.000,00
6. Panggilan	Rp1.520.000,00;
7. PNPB Pemeriksaan setempat	Rp10.000,00
8. Pemeriksaan setempat	Rp850.000,00;
9. Biaya kirim	Rp28.000,00;
Jumlah	Rp2.638.000,00;

(dua juta enam ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)