



**PUTUSAN**  
**Nomor 36/Pdt.G/2018/PN.Bkn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bangkinang yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

**YULLY YANTI**, tempat/tgl.lahir Jakarta, 07-07-1965, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Jl. Rambutan Rt. 006/Rw. 002 Desa Hangtuh Kecamatan Perhentian Raja Kabupaten Kampar Provinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN**

**PIMPINAN PT. BPR FIANKA REZALINA FATMA**, Alamat Jl. Jend. Sudirman Nomor 7C Bukit Raya Pekanbaru Prov. Riau, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**KEPALA KANTOR KPKNL PEKANBARU** Alamat Jl. Jend. Sudirman Nomor 24 Tangkerang Tengah Pekanbaru Prov. Riau, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**PEMERINTAH RI cq. MENTERI AGRARIA KEPALA PERTANAHAN NASIONAL cq KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL RIAU cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KAMPAR**, Alamat Jl. Letnan Boyak Langgini, Bangkinang Kampar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara serta surat lainnya yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan pihak yang berperkara ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 27 April 2018 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2018/PN.Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah kebun kelapa sawit seluas 20.000 m<sup>2</sup> ( 2 Hektar), yang terletak Desa Hang Tuah, Kecamatan Perhentian Raja, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau sebagaimana dimaksud dalam sertifikat hak milik no.: 153 Desa/Kel Pantai Raja tanggal 6 Juni 1991 yang diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten Kampar yang tercatat dan terdaftar atas nama YULLY YANTI, DEBORAH PATTINUSSA, FIRDAUS PATTINUSSA, LUKMAN PADILAH PATTINUSSA , dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan - Saudara EBUH
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan - Jalan
  - Sebelah Barat berbatasan dengan - Saudara UJA
  - Sebelah Timut berbatasan dengan - Saudari TARYANA
2. Bahwa Penggugat selaku pemilik sertifikat hak milik no.: 153 Desa/Kel Pantai Raja mempunyai hak untuk meminta pengembalian sertifikat sebidang tanah lahan kebun kelapa sawit yang dilelang/dijual oleh Tergugat (1) ;
3. Bahwa pada bulan November 2015 Penggugat dengan seizin keluarga mengajukan pinjaman kredit terhadap perusahaan Tergugat (1) ;
4. Bahwa Penggugat didalam Perjanjian Kredit ada melakukan penandatanganan perjanjian dengan Tergugat (1) yaitu untuk peminjaman sejumlah uang dengan fasilitas pinjaman kredit, yaitu dengan rincian :

Bahwa Penggugat diberi pinjaman kredit oleh Tergugat (1) sejumlah Rp.80,000.000,- (delapan puluh juta rupiah)

Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa angsuran setiap bulannya atas fasilitas pinjaman kredit yang telah diberikan Tergugat (1) kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) selama 48 bulan (4 tahun)

Bahwa angsuran yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat (1) adalah sebesar 5 (lima) kali angsuran atau setara dengan Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah);

Bahwa agunan yang menjadi jaminan atas fasilitas pinjaman kredit tersebut yang telah diberikan oleh Tergugat (1) kepada Penggugat sebagaimana yang telah tertuang didalam perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat (1) serta disepakati bersama, maka Penggugat telah memberikan agunan yang menjadi jaminan kepada Tergugat (1), yaitu berupa :

# SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) Nomor : 153 Desa/Kel Pantai Raja, berupa sebidang Tanah seluas 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi / dua hektar), Nama pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama YULLY YANTI, DEBORAH PATTINUSSA, FIRDAUS PATTINUSSA, LUKMAN PADILAH PATTINUSSA;

5. Bahwa fasilitas Kredit Penggugat tersebut yang telah diberikan oleh Tergugat (1) kepada Penggugat sebagaimana didalam perjanjian kredit yang telah dibuat dan ditandatangani serta telah disepakati bersama;

Sehingga bersesuaian dengan yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor : 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi :

“konsumen adalah setiap pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

DAN

Halaman 3 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 1/POJK.07/2013 pada pasal 1 angka (2) yang berbunyi :

“konsumen adalah pihak-pihak yang menetapkan dananya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di lembaga jasa keuangan antara lain nasabah pada perbankan, permodalan di pasar modal, pemegang polis pada perasuransian, dan peserta pada dana pensiun, berdasarkan peraturan Perundang-undangan jasa keuangan”.

6. Bahwa sebagaimana yang telah terwujud dan dikehendaki oleh Undang-undang Nomor : 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pasal 4 yang menyebutkan bahwa : “Konsumen Mempunyai Hak dan Kewajiban dari Pelaku Usaha” adalah yaitu :

Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;

Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa;

Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;

Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;

Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;

Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau jasa penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian dan atau tidak semestinya;

Halaman 4 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan Perundang-undangan lainnya.

7. Bahwa dengan menunjukkan itikad baik dari Penggugat sebelum perekonomian keluarga yang memburuk, Penggugat telah melakukan kewajiban dengan membayar angsuran setiap bulannya dengan baik dan lancar, dan pada saat perekonomian Penggugat sedang mengalami keterpurukan dan telah berusaha melakukan permohonan kepada Tergugat )1) agar diberikan penangguhan untuk pembayaran angsuran setiap bulannya dalam sementara waktu atau menurunkan angsuran setiap bulannya serta di bebaskan dari bunga dan denda tunggakan yang menjadi akibat keterlambatan pembayaran angsuran setiap bulannya.
8. Bahwa oleh karena Tergugat (1) tidak mempertimbangkan dan menanggapi alasan-alasan serta keluh kesah atas permohonan Penggugat tersebut, maka Tergugat (1) memberikan ultimatum pada Penggugat dengan tuduhan menunggaknya angsuran setiap bulannya atas fasilitas pinjaman kredit yang telah diberikan oleh Tergugat (1) kepada Penggugat yaitu dikarenakan adanya Penyimpangan penggunaan pinjaman kredit yang merupakan kredit macet dan Penggugat harus melunasi seluruh hutang pokok dan denda tunggakan serta suku bunga tunggakan yang menjadi akibat keterlambatan pembayaran angsuran setiap bulannya yang ditetapkan oleh Tergugat (1).
9. Bahwa Tergugat (1) tidak membina Penggugat dengan baik dan tidak beritikad baik untuk menyelesaikan dengan cara-cara yang patut, dan bahkan dengan cara memaksa maka Tergugat (1) telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan dimuka umum berupa agunan yang menjadi jaminan fasilitas pinjaman kredit melalui perantara Kantor Pelayanan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru yang dipimpin oleh Tergugat (2) .

10. Bahwa dengan Tergugat (1) yang telah melaksanakan pelelangan melalui perantara KPKNL Pekanbaru adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual obyek Hak Tanggungan harus berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996 yang mengaturnya dengan memperhatikan pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hypotik yang ada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, sehingga selama belum ada peraturan yang mengatur tentang pelaksanaan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, maka Eksekusi Hypotik yang berlaku yaitu harus melalui Pengadilan Negeri setempat, atau dengan kata lain "pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai pasal pelaksanaannya" dan oleh karena pelaksanaan atau hukum acaranya dari pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah merujuk pada pasal 224 HIR/258 Rbg, Maka pelaksanaan eksekusi maupun lelang harus melalui Pengadilan Negeri bukan melalui perantara KPKNL.

11. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa pelaksanaan pelelangan yang tidak dilaksanakan atas penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang umum tersebut telah bertentangan dengan pasal 224 HIR/258 RBG. Sehingga TIDAK SAH, sehingga pelaksanaan parate eksekusi harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri, putusan Mahkamah Agung RI nomor : 3210.k/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 juga didukung oleh buku II pedoman Mahkamah Agung RI nomor : KMA/002/SK/1994 tertanggal 29 April 1994 yang menyatakan "untuk menjaga agar tercapai maksud dan

Halaman 6 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



tujuannya, maka sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu kreditur dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluarnya” dengan maksud dan tujuan konsumen diberi kesempatan untuk mencari calon pembeli barang yang diagunkan tersebut, apabila hal ini terjadi pembayaran harus dilakukan didepan Ketua Pengadilan Negeri.

12. Bahwa dengan tindakan Tergugat (1) yang melaksanakan lelang Hak Tanggungan dimuka umum yang merupakan agunan melalui perantara KPKNL Pekanbaru adalah perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan :

Bertentangan dengan pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 yang mengharuskan eksekusi Hak Tanggungan menggunakan pasal 224 HIR/258 RBG yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, (bukan peraturan menteri keuangan RI Nomor : 93/PMK.06?2010 Yo peraturan menteri keuangan RI nomor :106/PMK.06/2013);

Bertentangan dengan angka 9 tentang penjelasan umum UUHT nomor : 4 tahun 1996 yang menyatakan “agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut”, maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini , bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka peraturan mengenai eksekusi Hipotik yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan;

Bertentangan dengan pasal 1211 KUHPerdata yang mengharuskan lelang melalui pegawai umum (Pengadilan Negeri);

Bertentangan dengan pasal 200 ayat (1) HIR yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan KPKNL untuk melakukan lelang dan dalam hal ini seharusnya bukan Tergugat yang meminta

*Halaman 7 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada KPKNL Pekanbaru untuk melakukan lelang terhadap agunan  
Penggugat;

Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor :12 tahun 2011 tentang  
pembentukan peraturan yang menyebutkan jenis, hirarki Peraturan  
Perundang-Undangan, adalah :

1. UUD TAHUN 1945;
2. KETETAPAN MPR;
3. UNDANG-UNDANG / PERPU;
4. PERATURAN PEMERINTAH;
5. PERATURAN PRESIDEN;
6. PERATURAN DAERAH PROVINSI
7. PERATURAN DAERAH KABUPATEN/KOTA

Sedangkan Peraturan Menteri Keuangan RI (In cassu) nomor :  
93/PMK.06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan RI nomor :  
106/PMK.06/2013 tidak termasuk jenis Peraturan Perundang-Undangan,  
terlebih pada pasal 26 UUHT nomor : 4 tahun 1996 tidak ada  
memerintahkan bahwa Peraturan Pelaksanaanya adalah Peraturan  
Menteri Keuangan.

13. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas seharusnya Tergugat (1)  
mematuhinya, namun Tergugat (1) justru melakukan lelang agunan milik  
Penggugat, sehingga pelaksanaanya merupakan perbuatan melawan  
hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara yang  
berbunyi : "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa  
kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan  
kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian  
tersebut".

14. Bahwa fasilitas pembiayaan kredit tersebut telah terikat didalam  
perjanjian kredit sebagaimana yang telah dibuat dan ditandatangani serta

Halaman 8 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn

#### 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)



disepakati bersama, namun hingga saat ini Tergugat (1) tidak pernah memberikan salinan/foto copy dokumen yang mengikat antara Penggugat dengan Tergugat (1) seperti : Akta Perjanjian Kredit, Polis Asuransi, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun dokumen lainnya walaupun diminta oleh Penggugat, hal ini adalah merupakan unsur kesengajaan perbuatan melawan hukum serta bertentangan dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen khususnya tentang Klausula Baku pasal 18 ayat (2) yang menyatakan :

“pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau pengungkapannya sulit dimengerti”

Dan selanjutnya pada pasal 18 ayat (3) menyatakan :

“bahwa setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dinyatakan batal demi hukum”.

15. Bahwa Tergugat (2) adalah sebuah instansi resmi dibawah naungan Pemerintah, seharusnya dan semestinya memahami hukum dalam menerapkannya untuk mengambil keputusan, dengan begitu tidak timpang dalam membuat rasa keadilan;
16. Bahwa Tergugat (2) telah sengaja mengabaikan aturan Perundang-undangan yang berlaku, yang mengakibatkan kerugian pada diri Penggugat, dimana Tergugat (2) melakukan eksekusi lelang terhadap agunan Penggugat atas dasar permohonan Tergugat (1) bukan atas dasar perintah Ketua Pengadilan Negeri;
17. Bahwa dengan Tergugat (2) yang telah melaksanakan pelelangan atas permohonan Tergugat (1) adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual obyek Hak Tanggungan harus berdasarkan Pasal

*Halaman 9 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996 yang mengaturnya dengan memperhatikan pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hypotik yang ada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, sehingga selama belum ada peraturan yang mengatur tentang pelaksanaan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, maka Eksekusi Hypotik yang berlaku yaitu harus melalui Pengadilan Negeri setempat, atau dengan kata lain “pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai pasal pelaksanaannya” dan oleh karena pelaksanaan atau hukum acaranya dari pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah merujuk pada pasal 224 HIR/258 Rbg, Maka pelaksanaan eksekusi maupun lelang harus melalui Pengadilan Negeri bukan melalui permohonan Tergugat (1);

18. Bahwa dengan tindakan Tergugat (2) yang melaksanakan lelang Hak Tanggungan dimuka umum yang merupakan agunan berdasar permohonan dari Tergugat (1) adalah perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan :

- a) Bertentangan dengan pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 yang mengharuskan eksekusi Hak Tanggungan menggunakan pasal 224 HIR/258 RBG yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, (bukan peraturan menteri keuangan RI Nomor : 93/PMK.06?2010 yo peraturan menteri keuangan RI nomor :106/PMK.06/2013);
- b) Bertentangan dengan angka 9 tentang penjelasan umum UUHT nomor : 4 tahun 1996 yang menyatakan “agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut”, maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini , bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka

Halaman 10 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



peraturan mengenai eksekusi Hipotik yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan;

c) Bertentangan dengan pasal 1211 KUHPerdara yang mengharuskan lelang melalui pegawai umum (Pengadilan Negeri);

d) Bertentangan dengan pasal 200 ayat (1) HIR yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan KPKNL untuk melakukan lelang dan dalam hal ini seharusnya bukan atas dasar permohonan dari Tergugat (1) untuk melakukan lelang terhadap agunan Penggugat;

e) Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor :12 tahun 2011 tentang pembentukan peraturan yang menyebutkan jenis, hirarki Peraturan Perundang-Undangan, adalah :

UUD TAHUN 1945;

KETetapan MPR;

UNDANG-UNDANG / PERPU;

PERATURAN PEMERINTAH;

PERATURAN PRESIDEN;

PERATURAN DAERAH PROVINSI

PERATURAN DAERAH KABUPATEN/KOTA

Sedangkan Peraturan Menteri Keuangan RI (In cassu) nomor : 93/PMK.06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan RI nomor : 106/PMK.06/2013 tidak termasuk jenis Peraturan Perundang-Undangan, terlebih pada pasal 26 UUHT nomor : 4 tahun 1996 tidak ada memerintahkan bahwa Peraturan Pelaksanaanya adalah Peraturan Menteri Keuangan.

19. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas seharusnya Tergugat (2) mematuhi nya, namun Tergugat (2) justru melakukan lelang agunan milik Penggugat, sehingga pelaksanaanya merupakan perbuatan melawan



hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

20. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (1) dan Tergugat (2), telah terbit sertifikat baru terhadap agunan yang menjadi jaminan Penggugat terhadap Tergugat (1);

Bahwa Tergugat (3) telah menerbitkan sertifikat hak milik No 153 atas nama Yustinus Telaumbauna

21. bahwa Penggugat pada 22 Desember 2016 telah menyampaikan surat permohonan untuk tidak menerbitkan dan membaliknamakan sertifikat hak milik NO 153 kepada Tergugat (3)

22. Bahwa oleh karena Tergugat (3) tidak mempertimbangkan dan menanggapi permohonan Penggugat tersebut, maka Tergugat (3) tetap menerbitkan SHM No 153 atas nama Yustinus Telaumbauna;

23. bahwa tindakan hukum Tergugat (3) tersebut telah melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik terutama azas kecermatan dan ketelitian atau hati-hati sebagaimana dimaksud Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan hal tersebut telah menimbulkan kerugian pada Penggugat;

Dan untuk selanjutnya, berdasarkan alasan-alasan gugatan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang c/q Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil pihak-pihak yang berperkara guna menghadap persidangan yang telah ditetapkan untuk itu, selanjutnya memberikan amar putusan :

1. Mengabulkan permohonan Penggugat seluruhnya;

Halaman 12 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan ada kerugian dipihak Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat (1) yang tidak memberikan salinan/foto copy dokumen Perjanjian yang mengikat antara Penggugat dengan Tergugat (1) adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan Undang-Undang nomor : 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
4. Menyatakan Perjanjian Kredit sebagaimana yang telah dibuat dan ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat (1) adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap;
5. Menyatakan Tergugat (1) yang telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan Penggugat melalui KPKNL Pekanbaru adalah perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan :  
Bertentangan dengan Pasal 26 Undang\_Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 yang mengharuskan eksekusi hak tanggungan menggunakan pasal 224 HIR/258 RBG yang mengharuskan ikut campur tangan Ketua Pengadilan Negeri;  
Bertentangan dengan angka 9 Tentang Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggunagn (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 yang menyatakan "agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut", maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka peraturan mengenai eksekusi Hipotik yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan;  
Bertentangan dengan pasal 1211 KUHPerdara yang mengharuskan lelang melalui pegawai umum (Pengadilan Negeri)  
Bertentangan dengan Pasal 200 ayat (1) HIR yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan KPKNL untuk melakukan

Halaman 13 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



lelang dan dalam hal ini seharusnya bukan Tergugat yang meminta kepada KPKNL Pekanbaru untuk melakukan lelang terhadap agunan Penggugat;

Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan bahwa pelaksanaan pelelangan yang tidak dilaksanakan atas penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang umum tersebut telah bertentangan dengan pasal 224 HIR/258 RBG. Sehingga TIDAK SAH, sehingga pelaksanaan parate eksekusi harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri.

Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor :12 tahun 2011 tentang pembentukan peraturan yang menyebutkan jenis, hirarki Peraturan Perundang-Undangan, adalah :

1. UUD TAHUN 1945;
2. KETetapan MPR;
3. UNDANG-UNDANG / PERPU;
4. PERATURAN PEMERINTAH;
5. PERATURAN PRESIDEN;
6. PERATURAN DAERAH PROVINSI
7. PERATURAN DAERAH KABUPATEN/KOTA

Sedangkan Peraturan Menteri Keuangan RI (In cassu) nomor : 93/PMK.06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan RI nomor : 106/PMK.06/2013 tidak termasuk jenis Peraturan Perundang-Undangan, terlebih pada pasal 26 UUHT nomor : 4 tahun 1996 tidak ada memerintahkan bahwa Peraturan Pelaksanaanya adalah Peraturan Menteri Keuangan.

6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas ;



Lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat (1) melalui KPKNL Pekanbaru terhadap Agunan yang menjadi jaminan Penggugat kepada Tergugat (1).

Lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat (2) hanya berdasar permohonan Tergugat (1) dan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri;

Akibat hukum yang timbul karena lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat (1), Tergugat (2) dan Tergugat (3), yakni membalik namakan keatas nama orang lain dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) keatas nama orang lain.

7. Menghukum Tergugat (1) dan Tergugat (2) yang telah melakukan lelang terhadap Agunan yang menjadi jaminan Penggugat terhadap Tergugat (1), yakni dengan cara mengembalikan sertifikat sebidang tanah lahan perkebunan kelapa sawit milik Penggugat;
8. Menghukum Tergugat (1) untuk menghapus seluruh biaya denda yang menjadi akibat keterlambatan pembayaran angsuran setiap bulannya, biaya penalty, bunga berjalan, dan biaya-biaya lainnya;
9. Menghukum Tergugat (1), Tergugat (2) dan Tergugat (3) untuk membayar uang denda/uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht);
10. Menyatakan bahwa Tergugat (1), Tergugat (2) dan Tergugat (3) telah menganggangi hukum dan melakukan Perbuatan Melawan hukum yang merugikan Penggugat secara Materil dan Moril yaitu ;

A. Kerugian Materil :

Sebidang tanah lahan kebun kelapa sawit senilai Rp. 300.000.000,-  
(tiga ratus juta rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Transportasi Penggugat dan pendamping dalam mengurus gugatan Perdata ini ke Pengadilan Negeri Bangkinang, sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh Juta Rupiah).

Biaya konsultasi hukum dan jasa dalam menyusun dan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bangkinang sebesar Rp.15.000.000 (lima belas Juta Rupiah).

Jadi total kerugian Penggugat adalah sebesar Rp.325.000.000 (tiga ratus dua puluh Lima Juta Rupiah). Dan harus dibayarkan Tergugat (1) sekaligus dan Tunai seketika setelah putusan berkekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde).

## B. Kerugian Moril:

Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat sebenarnya hal tersebut tidak ternilai dengan materi, tetapi untuk memudahkan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang dalam memeriksa dan mengadili perkara ini maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat menuntut kepada Para Tergugat kerugian moril masing-masing sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat (1), Tergugat (2) dan Tergugat (3) sekaligus dan tunai seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde)

11. Menyatakan terhadap sebidang tanah lahan kebun kelapa sawit yang menjadi inti dari gugatan ini untuk di status a quo kan dan untuk tidak dikelola oleh siapapun;

Bahwa diragukan itikad Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan sebagai mestinya, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita Penjagaan (Revindicator beslag) atas tanah lahan kebun kelapa sawit yang terletak di Desa Hang Tuah, Kecamatan Paerhentian Raja,

Halaman 16 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kampar, dan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas seluruh asset atau senilai dengan tuntutan Penggugat dari Perusahaan Tergugat (1), baik barang bergerak atau tidak bergerak.

Bahwa dikarenakan Tergugat (1), Tergugat (2) dan Tergugat (3) telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;

Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (Uit voorbar bij voorad) ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum yang Penggugat kemukakan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang c/q Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI ;**

Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang c/q Majelis Hakim Yang Mulia untuk segera memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Bangkinang untuk menghentikan aktifitas terhadap tanah lahan kebun kelapa sawit hingga perkara a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde).

Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang c/q Majelis Hakim Yang Mulia untuk memerintahkan Para Tergugat untuk membayar uang denda/uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan

Halaman 17 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan secara hukum Para Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
2. Mengabulkan gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Tergugat (1) untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.325.000.000,-(tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) jadi total yang harus dibayar oleh tergugat (1) adalah sebesar Rp. 825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) sekaligus dan tunai seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde)
4. Menghukum Tergugat (2) untuk membayar kerugian moril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sekaligus dan tunai seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
5. Menghukum Tergugat (3) untuk membayar kerugian moril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sekaligus dan tunai seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
6. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding;
7. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang c/q Majelis hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang tepat dan seadil–adilnya serta patut menurut hukum (Ex aequo et bono ).



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri sedangkan, Tergugat I hadir Kuasanya **FILL HEPLES, SH, NANDA PRATAMA S. Sos** dan **ROZA OKTARIAZ, SH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 077/SK/BPR-RFR/V/2018 tanggal 22 Mei 2018 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 23 Mei 2018 di bawah register Nomor 145/SK/2018/PN Bkn dan **ARIF FADLI, SH** berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor : 113/S.K-Substitusi/BPR-FRF/VII/2018 tanggal 04 Juli 2018, Tergugat II hadir Kuasanya **YADHY CAHYADY, SH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-232/MK.1/2018 tanggal 28 Mei 2018 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 09 Juli 2018 di bawah register Nomor 176/SK/2018/PN Bkn dan **MUHAMMAD ALATAS** berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 05 Juli 2018 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 09 Juli 2018 di bawah register Nomor 145/SK/2018/PN B, Tergugat III hadir Kuasanya **MUHAMMAD ARIEF SULAIMAN, S. ST** dan **WIHARTI NINGSIH, SH** dan **ENDANG, SH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1220/SK-14.01/2018 tanggal 17 Mei 2018 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang nomor 141/SK/2018/PN.BKN tanggal 17 Mei 2018;

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 **Ira Rosalin, S.H.,M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Bangkinang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 02 Mei 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat menyatakan tetap mempertahankan isi gugatannya dan menyatakan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan melalui Kuasanya telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 09 Juli 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa hubungan antara Tergugat I dan Penggugat adalah mengenai perjanjian kredit sesuai dengan Salinan Akta Peijanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015 disepakati dan ditandatangani dihadapan Notaris Eva Angraini, SH dan telah ditandatangani oleh semua pihak baik Tergugat I maupun Penggugat, dimana Tergugat I sebagai Kreditur dan Penggugat sebagai Debitur.

2. Bahwa Peijanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015 mengikat bagi para pihak yang ikut bertandatangan, baik Tergugat I maupun Pengugat sesuai dengan pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerdata yang mengatur:

A. Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

B. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

3. Bahwa berdasarkan Peijanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015 Penggugat telah menerima fasilitas pinjaman kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan angsuran perbulan sebesar Rp. 3.688.889,- (tiga juta enam ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh Sembilan rupiah) dengan jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa hubungan antara Tergugat I sebagai Kreditur dengan Penggugat sebagai Debitur diatur oleh Perjanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015 yang telah disepakati dan dan ditandatangani keduanya.

5. Bahwa setelah menerima pinjaman atau fasilitas kredit dari Tergugat I, Penggugat hanya membayar angsuran kreditnya sampai dengan angsuran ke 5, setelah itu menunggak dan telah diberikan surat teguran dan peringatan oleh Tergugat 1, yaitu :

A. Surat Peringatan I Nomor 505/BPR-FRF/KRD/VI/2016 tanggal 10 Mei 2016.

B. Surat Peringatan II Nomor 532/BPR-FRF/KRD/VI/2016 tanggal 20 Mei 2016.

C. Surat Peringatan III Nomor 540/BPR-FRF/KRD/VI/2016 tanggal 02 Juni 2016.

6. Bahwa surat peringatan yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat tidak pernah digubris oleh Penggugat.

7. Bahwa dengan iktikad baik Tergugat I kembali mengirimkan Surat Panggilan kepada Penggugat, yaitu :

a. Surat Panggilan I Nomor 541 /BPR-FRF/KRD/VI/2016 tanggal 17 Juni 2016;

b. Surat Panggilan II Nomor 555/BPR-FRF/KRD/VI/2016 tanggal 22 Juni 2016;

c. Surat Panggilan III Nomor 572/BPR-FRF/KRD/VI/2016 tanggal 27 Juni 2016;

8. Bahwa surat panggilan yang telah dikirimkan kepada Penggugat juga tidak digubris oleh Penggugat.

9. Bahwa penjelasan diatas telah menunjukkan iktikad tidak\* baik Penggugat dalam melaksanakan Perjanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015

Halaman 21 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn

#### 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

yang telah disepakati dan ditandatangani bersama oleh Penggugat dan Tergugat I.

10. Bahwa didalam pasal 10 ayat 8 Perjanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015 menyebutkan : apabila terjadi tunggakan 3 (tiga) bulan secara akumulasi maka pihak bank berhak melakukan Lelang atau menjual dibawah tangan tanpa harus meminta persetujuan dari debitur.

11. Bahwa Tergugat I tetap memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan tunggakan kreditnya bahkan menunggak lebih dari 3 (tiga) bulan dan sampai dengan tunggakan ke 7 (tujuh) bulan, meskipun jika merujuk kepada pasal 10 ayat 8 Perjanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015 Tergugat I dapat mendaftarkan Lelang agunan yang telah diagunkan Penggugat. Karena Pengaturan tentang asas pacta siint servanda pada hukum positif menjelaskan yang diatur dalam pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerdara : Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

12. Bahwa dengan telah disepakati dan ditandatanganinya oleh semua pihak Perjanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015, maka setiap permasalahan yang timbul akibat dari perjanjian ini harus diselesaikan merujuk kepada ketentuan ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut.

13. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, dimana tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan perjanjian yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015. Maka sudah sepantasnya Majelis hakim yang mulia menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijkl veerrklaard).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 22 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn

#### 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)



1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas, mohon dianggap telah diulagi serta menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam jawaban pokok perkara ini.

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali dalam hal secara tegas Tergugat I mengakui kebenarannya.

3. Bahwa dalil Penggugat pada Point 1 yang menyebutkan bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah kebun kelapa sawit seluas 20.000 M2 yang teletak di desa Hang Tuah Kecamatan Perhentian Raja Kabupaten Kampar, Sertifikat Hak Milik Nomor 153 Desa/Kel Pantai Raja tanggal 6 juni 1991. Dalil tersebut benar, namun penggugat perlu memahami bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut telah dijadikan jaminan hutang oleh Penggugat kepada Tergugat I sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015 dan Pengugat telah cidera janji dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

4. Bahwa didalam Perjanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015 pasal 10 ayat 8 menyebutkan: apabila terjadi tunggakan 3 (tiga) bulan secara akumulasi maka pihak bank berhak melakukan Lelang atau menjual dibawah tangan tanpa harus meminta persetujuan dari debitur.

Pasal 11 ayat 1 :

Apabila Debitur tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus terhadap sesuatu atau peristiwa, maka Bank berhak memasang plang/marking (semprot) jaminan dalam pengawasan, menjual jaminan dan hasil uang penjualan jaminan akan dipergunakan Bank uuntuk membayar atau melunasi hutang yang ada.

Pasal 11 ayat 2 :

Apabila debitur lalai untuk membayar seketika dan dan sekaligus dalam waktu tiga bulan berturut-turut atau tidak berturut, debitur lalai membayar



angsurannya baik angsuran pokok dan atau angsuran bunga atau keduanya, debitur memberikan kuasa kepada Bank untuk melakukan pengosongan jaminan.

5. Bahwa awal bulan Desember 2016 angsuran kredit Penggugat telah menunggak selama 220 hari atau 7 (tujuh) bulan angsuran, tergugat I telah berupaya mengingatkan Penggugat untuk melunasi angsurannya yang telah menunggak dengan mengirimkan surat peringatan 1,2,3 tapi tidak digubris oleh Penggugat, dan sebagai kreditur yang memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, Tergugat I kembali mengirimkan surat Panggilan 1,2,3 kepada Penggugat, namun juga sia-sia karena tetap tidak digubris oleh Penggugat. Sehingga sampai pada bulan ke 7 (tujuh) menunggaknya angsuran Penggugat, tentu tergugat sudah sepatutnya mengambil sikap agar perjalanan bisnis Bank tidak terganggu.

6. Bahwa sikap yang diambil oleh Tergugat I dalam menyelesaikan kredit Penggugat yang bermasalah tetap memperhatikan dan mematuhi aturan hukum yang berlaku dengan tidak melenceng dari ketentuan Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Eva Anggraini, SH yang telah disepakati dan ditandatangani bersama oleh Penggugat dan Tergugat I. dengan melakukan mendaftarkan terjual lelang ke kantor KPKNL Pekanbaru terhadap agunan yang telah diagunkan Penggugat atas jaminan hutangnya untuk melunasi seluruh tunggakan dan hutang Penggugat kepada Tergugat I.

7. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, pernyataan Penggugat pada point 1 sudah tidak dapat dibenarkan lagi karena sebidang tanah yang dimaksud telah beralih hak kepemilikan kepada pihak yang mengikuti lelang di kantor KPKNL Pekanbaru dan dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh pihak KPKNL Pekanbaru. Dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menolak dalil tersebut.



8. Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat pada point 5 dengan menyebutkan Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 ayat 2, Peraturan

Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Pasal 1 angka 2, selanjutnya point 6 menyebutkan Pasal 4 Undang-undang Perlindungan Konsumen. Tapi tidak menyebutkan secara jelas hubungannya dengan pokok perkara, sehingga terkesan penjelasan yang berbelit-belit dan membingungkan. Untuk itu sudah sepatutnya ditolak atau tidak dapat diterima.

9. Bahwa tergugat I menolak dalil pada point 7,8 dan 9 yang dikemukakan Penggugat. Fakta yang sesungguhnya yang terjadi adalah Penggugat tidak pernah berupaya untuk menyelesaikan angsurannya yang telah menunggak sehingga sampai 7 (tujuh) bulan. Dan alasan penggugat adalah mengada-ada, tidak menjelaskan secara detail mengenai penyebab ekonominya yang memburuk. Sehingga yang terlihat justru Penggugat menghindar dan tidak beriktikad baik menyelesaikan tunggakan kreditnya. Apalagi surat peringatan 1,2,3 dan surat panggilan 1,2,3 yang dikirim Tergugat I kepada Penggugat tidak digubris oleh Penggugat.

10. Bahwa Tergugat 1 menolak dalil yang disampaikan Penggugat pada point 10, 11, 12 dan 13. Dimana Penggugat keliru dalam memahami Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dimana Penggugat menganggap bahwa Pendaftaran lelang atas agunan yang dijadikan jaminan hutang Penggugat ke kantor KPKNL Pekanbaru merupakan cacat hukum, tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum dan menyatakan bahwa pelaksanaan lelang a quo harus dilakukan melalui fiat eksekusi pengadilan.

11. Bahwa pada dasarnya eksekusi hak tanggungan sesuai yang tercantum dalam Pasal 20 ayat 1 point a Jo Pasal 6 UUHT menjelaskan : apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai



hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

12. Bahwa Penggugat juga keliru dalam mengambil rujukan tentang pelaksanaan parate eksekusi yang mengharuskan melalui fiat ketua pengadilan negeri, dengan menggunakan rujukan terhadap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1320.k/PDT/1984 dimana putusan tersebut ada atau terbit jauh sebelum lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan, sehingga tidak relevan jika dijadikan rujukan dalam perkara a quo. Sehingga dengan demikian sudah sepantasnya dalil penggugat ditolak atau tidak dapat diterima.

13. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mengambil rujukan pasal 18 ayat 3 UU Perlindungan Konsumen tentang klausula baku, dimana Penggugat tidak menjelaskan Pasal mana didalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 Tanggal 25 November 2015 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Eva Anggraini, SH yang mengandung unsur klausula baku didalamnya.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat I mohon dengan hormat agar Majelis Hakim berkenan memutuskan ;

#### DALAM EKSEPSI

Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 153 Desa/Kel Pantai Raja tanggal 6 juni 1991 atas nama Yully Yanti, Deborah Pattinusa, Firdaus Pattinusa, Lukman Padilah Pattinusa melalui Kantor

*Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru adalah sah dan berdasarkan hukum.

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II melalui Kuasanya telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 09 Juli 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum Penggugat bagian provisi angka 1 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Bangkinang untuk menghentikan aktivitas terhadap lahan kebun sawit hingga perkara a quo mempunyai kekuatan hukum.

2. Bahwa pada petitum gugatan bagian provisi angka 1 dimaksud, Penggugat tidak mampu menguraikan jenis aktivitas terhadap lahan kebun sawit, apakah aktivitas secara yuridis atau aktivitas secara fisik serta tidak mampu menguraikan secara jelas dan rinci aktivitas yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap lahan kebun sawit, sehingga petitum provisi angka 1 tersebut menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libel).

3. Bahwa selanjutnya, Tergugat II menolak dengan tegas petitum Penggugat bagian provisi angka 2, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Para Tergugat untuk membayar uang denda/uang paksa (dwangsoom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi

Halaman 27 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.

4. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, gugatan Penggugat perkara a quo merupakan jenis perbuatan melawan hukum. Hal tersebut, sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 23. 10) dan petitum gugatan angka 1, sebagai berikut:

Posita gugatan angka 23. 10)

“Menyatakan bahwa Para Tergugat (1), Tergugat (2) dan Tergugat (3) telah mengangangi hukum dan melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat secara Materiil dan Moril...”.

Petitum gugatan angka 1

“Menyatakan secara hukum Para Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat”.

5. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973:

“Dwangsoom tidak dapat diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan”.

- “Lembaga uang paksa atau dwangsoom (eks Pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan hakim berupa: Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat”.

6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi di atas, uang paksa (dwangsoom) tidak dapat diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, petitum Penggugat bagian provisi angka 2 sudah sepantasnya ditolak.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mengingat petitum Penggugat bagian provisi tidak jelas (obscuur libel) dan tuntutan uang paksa tidak dapat diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum, maka patut kiranya

Halaman 28 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn

#### 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

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak tuntutan provisi yang diajukan Penggugat.

## DALAM EKSEPSI:

### Eksepsi Kompetensi Relatif

1. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, pokok permasalahan perkara a quo adalah pelaksanaan lelang atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00153 a.n. Yully Yanti, Deborah Pattinusa, Firdaus Pattinusa dan Lukman Padillah Pattinusa, berdasarkan permohonan PT. BPR Fianka Rezalina Fatma cq. Tergugat I atas cedera janjinya/wanprestasi Penggugat terhadap Perjanjian Kredit No. 31 Tahun 25 November 2015.

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Perjanjian Kredit No. 31 Tahun 25 November 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mengatur sebagai berikut:

“Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya Para Pihak memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru di Pekanbaru dengan tidak mengurangi wewenang Bank/Pemberi Kredit untuk menuntut pelaksanaan eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum...”.

3. Bahwa telah disepakatinya perjanjian kredit atau perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I, oleh karenanya perikatan tersebut merupakan Undang - Undang bagi kedua belah pihak. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan 1338 KUHPperdata, yang mengatur sebagai berikut:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 19 Perjanjian Kredit No. 31 Tahun 25 November 2015 dimaksud dan ketentuan hukum di atas, mengingat Para

Halaman 29 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak telah menyetujui penyelesaian permasalahan dilakukan di Pengadilan Negeri Pekanbaru, maka yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Pekanbaru.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan putusan atas eksepsi Kompetensi Relatif terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan Pokok Perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Relatif yang Tergugat II sampaikan, serta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima {Niet Ontvankelijke Verklaard), karena bukan kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bangkinang.

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

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Kepala KPKNL Pekanbaru selaku Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo.

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada intinya menyatakan Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.

3. Bahwa berkenaan dengan hal dimaksud, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara a quo (in casu Tergugat II), mengingat Penjual cq. Tergugat I bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Tergugat II terkait lelang atas SHM No. 00153 a.n. Yully Yanti, Deborah Pattinusa, Firdaus Pattinusa dan Lukman Padillah Pattinusa.

4. Bahwa selain itu, suatu gugatan harus didasari oleh adanya perselisihan hukum di antara para pihak dalam suatu sengketa atau perselisihan hukum yang timbul sebagai akibat adanya peristiwa hukum atau hubungan hukum di antara para pihak.

Halaman 30 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



5. Bahwa sesuai dalil Penggugat pada posita maupun pada petitum, tidak ada satu pun dalil yang menyatakan adanya hubungan hukum maupun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II.

6. Bahwa dengan tidak dijelaskannya secara spesifik perselisihan hukum atau hubungan hukum apa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II, maka dapat diambil kesimpulan bahwa memang tidak pernah terjadi perselisihan hukum atau hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan Tergugat II.

7. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 4K/Sip/1958 Tanggal 13 Desember 1958, yang menyatakan:

“Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum”

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

### **Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**

1. Bahwa pada perkara aquo, Penggugat hanya menarik PT BPR Fianka Rezaiina Fatma selaku Tergugat I, Kepala KPKNL Pekanbaru selaku Tergugat II dan Pemerintah Republik Indonesia (RI) cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) cq. Kepala Kanwil BPN Riau cq. Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kampar selaku Tergugat III.

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, terhadap barang jaminan berupa SHM No. 00153 a.n. Yully Yanti, Deborah Pattinusa, Firdaus Pattinusa dan Lukman Padillah Pattinusa telah dilaksanakan lelang sesuai Risalah Lelang No. 1327/2016 tanggal 23 Desember 2016, dengan pembeli lelang Sdr. Yustinus Telaumbanua.



3. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Juni 1983, sebagai berikut:

“Gugatan harus diajukan kepada siapa yang secara nyata (feitelijke) menguasai barang-barang sengketa”.

4. Bahwa berkenaan dengan yurisprudensi di atas, mengingat objek lelang berupa SHM No. 00153 a.n. Yully Yanti, Deborah Pattinusa, Firdaus Pattinusa dan Lukman Padillah Pattinusa dalam penguasaan pembeli lelang yaitu Sdr. Yustinus Telaumbanua maka Sdr. Yustinus Telaumbanua harus dijadikan pihak dalam perkara a quo.

5. Bahwa berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas dan mengingat Sdr. Yustinus Telaumbanua selaku Pembeli Lelang tidak dimasukkan sebagai pihak pada perkara a quo, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium dan menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

### **Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel)**

1. Bahwa dalil Penggugat pada posita gugatan angka 1, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa objek sengketa berupa SHM No. 00153 a.n. Yully Yanti, Deborah Pattinusa, Firdaus Pattinusa dan Lukman Padillah Pattinusa, terletak di Desa Hang Tuah, Kecamatan Perhentian Raja, Kabupaten Kampar.

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, sesuai Risalah Lelang No. 1327/2016 tanggal 23 Desember 2016, Tergugat II melaksanakan lelang terhadap barang jaminan berupa SHM No. 00153 a.n. Yully Yanti, Deborah Pattinusa, Firdaus Pattinusa dan Lukman Padillah Pattinusa, terletak di Kelurahan Pantai Raja, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar.



3. Bahwa berkenaan dengan hal tersebut di atas, terdapat perbedaan antara letak objek sengketa perkara a quo sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dengan letak objek lelang yang dilelang oleh Tergugat II. Dengan demikian, dapat disimpulkan gugatan Penggugat tidak jelas/kabur.

4. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 913 K/Pdt/1995, sebagai berikut:

“Gugatan kabur karena mengandung cacat tormal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi penggugat yang tidak jelas”.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mengingat letak objek sengketa perkara a quo sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dengan letak objek sengketa sesuai SHM No. 153 berbeda (obscuur libel), maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (Niet Ontvankelijke 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 provisi dan eksepsi tersebut mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam jawaban bagian pokok perkara ini.

**PELAKSANAAN LELANG TERHADAP OBJEK SENKETA TELAH SESUAI KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**

1. Bahwa dalam posita gugatan angka 3 dan 4, Penggugat menjelaskan pada intinya telah terjadi hubungan hukum berupa perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan jaminan berupa SHM No. 00153 a.n. Yully Yanti, Deborah Pattinusa, Firdaus Pattinusa dan Lukman Padillah Pattinusa, yang terletak di Desa Hang Tuah, Kecamatan Perhentian Raja, Kabupaten Kampar (yang selanjutnya disebut Objek Sengketa).

*Halaman 33 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn*



2. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan kembali, bahwa Penggugat mengajukan gugatan dengan obyek gugatan berupa SHM No. 00153 a.n. Yully Yanti, Deborah Pattinusa, Firdaus Pattinusa dan Lukman Padillah Pattinusa, terletak di Desa Hang Tuah, Kecamatan Perhentian Raja, Kabupaten Kampar, sedangkan aset yang di lelang oleh Tergugat II adalah SHM No. 00153 a.n. Yully Yanti, Deborah Pattinusa, Firdaus Pattinusa dan Lukman Padillah Pattinusa, yang terletak di Kelurahan Pantai Raja, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, sesuai dengan risalah lelang No. 1504/04/2017 tanggal 31 Oktober 2017.

3. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, bahwa pelelangan terhadap objek lelang adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Penggugat atas perjanjian kredit No. 31 Tahun 25 November 2015, antara Penggugat dengan Tergugat I.

4. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan tertulis kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya.

5. Bahwa pada kenyataannya Penggugat I telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut:

"Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

6. Bahwa selanjutnya Tergugat I melakukan permohonan lelang kepada Tergugat II terhadap objek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak berupa SHM No. 00153 a.n. Yully Yanti, Deborah Pattinusa,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Firdaus Pattinusa dan Lukman Padillah Pattinusa melalui surat No. 629/BPR-FRF/KRD/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016. Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

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

7. 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 Lelang Ulang No. S-533/WKN.03/KNL.03/2016 tanggal 13 Desember 2016. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

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

8. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang objek sengketa telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 173/2016 tanggal 11 November 2016, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Kampar, untuk keperluan lelang. Hal tersebut, sesuai Pasal 25 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

Halaman 35 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKPT/SKT dari Kantor Pertanahan setempat.

9. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan (2) serta Pasal 57 ayat (1) huruf a angka 1 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 53 ayat (1) dan (2)

Pengumuman lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.

Dalam hal tidak ada surat kabar harian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengumuman Lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten terdekat atau di ibukota propinsi atau ibu kota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang kelas II tempat barang akan dilelang.

Pasal 57 ayat (1)

(1) Pengumuman lelang ulang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

Lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara:

Pengumuman lelang ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.

10. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, Penjual (in casu Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang ulang sebanyak 1 (satu) kali melalui surat kabar harian "Riau Pos" yang terbit di Pekanbaru tanggal 16 Desember 2016, sehingga pengumuman lelang ulang terhadap objek lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum di atas.

Halaman 36 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Vendu Reglement dan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.

12. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum gugatan angka 1, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

A. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, berdasarkan jawaban Tergugat II tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang atau melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang, sekaligus menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

B. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Vendureglement dan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.

C. Bahwa Tergugat II dalam hal ini melaksanakan jual secara lelang terhadap barang jaminan Penggugat atas permohonan Terlawan I adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan PMK No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 158/PMK.06/2013.

Halaman 37 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn

#### 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. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- . Adanya suatu perbuatan;
- . Perbuatan tersebut melawan hukum;
- . Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- . Adanya kerugian bagi korban;
- . Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

E. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- . Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- . Melanggar hak subyektif orang lain;
- . Melanggar kaidah tata susila;
- . 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.

F. Bahwa dalam dalil-dalil Penggugat dalam gugatan, Penggugat tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPperdata. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas, dalil Penggugat pada angka 6) halaman 8, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah atau batal demi hukum pelaksanaan lelang atas objek sengketa, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:



a. Bahwa, sesuai Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.

b. Bahwa sesuai dengan 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”.

c. Berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka pelaksanaan jual secara lelang atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan, mengingat pelaksanaan jual secara lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**PELAKSANAAN LELANG TERHADAP OBJEK SENGKETA DAPAT DILAKSANAKAN TANPA FIAT EKSEKUSI PENGADILAN DAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN DIAKUI OLEH UNDANG-UNDANG NO. 12 TAHUN 2011 TENTANG PEMBENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 11 dan 18, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

A. Bahwa pelaksanaan lelang tidak sah karena tanpa adanya fiat eksekusi dari Pengadilan; dan

B. Bahwa Peraturan Menteri Keuangan tidak termasuk jenis peraturan perundangan- undangan sesuai Undang-Undang No. 12 Tahun 2011.

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1) dan (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.

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

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum di atas, apabila tidak ada gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, sebelum dilaksanakannya lelang, maka pelaksanaan lelang dapat dilakukan tanpa fiat eksekusi (eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan).

4. Bahwa selanjutnya, sesuai Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menjelaskan sebagai berikut:

“Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

5. Bahwa sesuai Penjelasan Umum angka 9 di atas, pelaksanaan lelang dapat dilakukan tanpa fiat eksekusi pengadilan, mengingat dalam Sertifikat Hak Tanggungan telah terdapat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA”, yang memberikan kekuatan eksekutorial.

6. Bahwa sesuai dengan penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan

Halaman 40 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

7. Bahwa selanjutnya, dasar hukum Yuriprudensi yang dikutip oleh Penggugat diterbitkan sebelum berlakunya Undang-Undang 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

8. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa merupakan lolang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa dasar hukum yang dikutip oleh Penggugat tidak relevan lagi, mengingat diterbitkan sebelum berlakunya Undang-Undang 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

10. Bahwa selanjutnya, Penggugat pada posita gugatan angka 18 mengutip dasar hukum berupa PMK No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 106/PMK.06/2013. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, bahwa PMK No. 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 106/PMK.06/2013 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, pengutipan dasar hukum oleh Penggugat sangat tidak relevan diterapkan dalam perkara a quo.

Halaman 41 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) dan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 1 angka 2

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum yang dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 8 ayat (1) dan (2)

Jenis peraturan perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri....

Peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-Undang yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

12. Bahwa berdasarkan ketentuan pada angka 11 tersebut, PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terbukti diakui keberadaannya sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang, sehingga sah digunakan sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara a guo. Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan Peraturan Menteri Keuangan tidak termasuk jenis peraturan perundangan undangan sesuai Undang Undang No. 12 Tahun

Halaman 42 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn

#### 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)



2011 merupakan dalil yang tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum serta sudah sepantasnya ditolak.

## **TUNTUTAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)**

### **TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 14) dan petitum gugatan Penggugat angka 6, yang pada pokoknya agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada banding, verzet maupun kasasi.

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, sesuai pasal 191 Rbg jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, tuntutan uitvoerbaar bij voorraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil-dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

A. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;

B. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;

C. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;

D. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;

E. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas sorta memenuhi pasal 332 Rv;



F. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap... dst;

G. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

3. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No.4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta".

4. Bahwa sesuai ketentuan-ketentuan di atas, oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat terkait putusan serta merta harus ditolak

#### **UANG PAKSA (DWANGSOOM) TIDAK DAPAT DITERAPKAN DALAM PERKARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 9) halaman 8, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat II untuk membayar uang denda/uang paksa (dwangsoom) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, gugatan Penggugat perkara a quo merupakan jenis perbuatan melawan hukum. Hal tersebut, sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 23. 10) dan petitum gugatan angka 1.

Halaman 44 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



3. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973:

4. Bahwa sesuai Yurisprudenis Mahkamah Agung RI di atas, tuntutan uang paksa oleh Penggugat sudah sepantasnya ditolak, mengingat tidak dapat diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum.

**TUNTUTAN GANTI RUGI TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 10) dan petitum gugatan angka 4, yang pada pokoknya menuntut ganti kerugian moril kepada Tergugat II sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sekaligus dan tunai setelah mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap.

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

A. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, sesuai uraian jawaban di atas, Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sebaliknya membuktikan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tuntutan ganti rugi khususnya ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

B. Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi moril dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada dan bersifat illusoir, sebab tidak diperinci secara tegas dan jelas, sehingga harus ditolak. Hal tersebut, sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut:

. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971:  
"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti



kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”.

. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No.598K/Sip/1971:

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan”.

. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No.146/1970/Perd/PTB:

“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak”.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal dimaksud, posita gugatan Penggugat angka 10) dan petitum gugatan angka 4 yang ditujukan kepada Tergugat II sudah sepantasnya ditolak, mengingat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat angka 7 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum antara lain kepada Tergugat II untuk membayar semua biaya perkara. Dapat Tergugat II jelaskan, sesuai uraian jawaban Tergugat II tersebut di atas, terbukti Tergugat II tidak melanggar prosedur lelang dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, sesuai uraian jawaban Tergugat II membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek lelang oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, pembebanan biaya perkara yang ditujukan kepada Tergugat II sudah sepantasnya ditolak, karena tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

5. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

*Halaman 46 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PROVISI

- Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat.

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bangkinang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)-,

## DALAM POKOK PERKARA

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

ATAU:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III dan melalui Kuasanya telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 16 Juli 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### 1. TENTANG GUGATAN KURANG PIHAK

- a. Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak, karena tidak diikuti sertakannya / tidak ditariknya pihak-pihak yang berkepentingan oleh Penggugat dalam gugatan a quo, yaitu

Halaman 47 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



- YUSTINUS TELAUMBANUA** selaku pemenang lelang terhadap tanah yang menjadi objek perkara a quo;
- b. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 365 K/Pdt/ 1984, tanggal 31 Agustus 1985, yang berbunyi : "**Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat**" ;
- c. Bahwa begitu juga dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 546 K/Pdt/ 1984, tanggal 31 Agustus 1985, mengatakan : "**Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak**" ;
- d. Bahwa dengan tidak diikuti sertakannya / tidak ditariknnya para pihak tersebut diatas, maka gugatan Penggugat yang diajukan dalam gugatan a quo kurang pihak, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak diterima.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat supaya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

## 2. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa Tergugat III berpendapat, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 19 April 2018 salah alamat, karena inti masalah ini yang dapat dilihat adalah mengenai salah prosedur dalam penerbitan surat lelang;
- b. Bahwa Penggugat dalam pokok perkara angka 23 halaman 7 juga menyatakan Tergugat III telah melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik;
- c. Bahwa untuk membuktikan azas-azas umum pemerintahan yang baik maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan peralihan hak atas tanah yang menjadi objek gugatan;
- d. Bahwa Penggugat dalam pokok perkara angka 6 huruf c halaman 8 meminta Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah atau batal demi



- hukum proses peralihan hak karena balik nama lelang yang telah dilakukan Tergugat III;
- e. Bahwa **peralihan hak** atas tanah **merupakan wewenang Tergugat III** dan bagian tindakan administratif di lingkungan Tata Usaha Negara ;
- f. Bahwa di dalam **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1198 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976** mengatakan : “Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan” ;
- g. Bahwa selain itu, **Putusan Mahkamah Agung RI No. 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981** juga mengatakan bahwa : “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”.
- h. Bahwa Tergugat III selalu siap untuk menghadapi persidangan baik di Pengadilan Negeri ataupun di Pengadilan Tata Usaha Negara, namun jika di dalam substansi Gugatan ada menyangkut persoalan Kompetensi Absolut untuk mengadili suatu perkara yang obyeknya berupa sertipikat, maka tidak ada salahnya hak sanggah tersebut disampaikan melalui eksepsi ini dengan merujuk kepada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana yang disebutkan di atas ;
- i. Bahwa sesuai dengan bunyi **Pasal 132 Rv** yaitu “*dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidak wenangannya, karena jabatannya (ex-officio) wajib menyatakan dirinya tidak berwenang (Vide Putusan MA No. 317 K/Pdt/1984)*”.
- j. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat supaya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

**I. DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 49 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat;
2. Bahwa jawaban Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 153 Desa Pantai Raja tanggal 6 Juni 1991 Surat Ukur tanggal 21 Maret 1991 Nomor 18376/1991 seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi), atas nama YUSTINUS TELAUMBANUA semula AHMAD FERY FATIMUS diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kampar tanggal 11 Februari 1991 Nomor : 58/PIR TRANSHM/KW.24-KR/1991-100;
4. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang dikeluarkan Kepala Desa Hangtuh No. 474.3/PEM.DES/HT.KP/006 tanggal 15 Oktober 2012 yang diketahui Camat Perhentian Raja No. 02/Trantip.Phr/2012 tanggal 01 November 2012 beralih dari AHMAD FERY FATIMUS kepada YULLY YANTI, DEBORAH PATTINUSA, FIRDAUS PATTINUSA, LUKMAN PADILAH PATTINUSA;
5. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 153 Desa Pantai Raja pada tanggal 24 Mei 2016 telah dijadikan jaminan kredit pada **PT. Bank Perkreditan Rakyat Fianka Rezalina Fatma** berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT CECEP SUKANDAR pada tanggal 10 Maret 2016 dan telah dihapus berdasarkan surat roya No. 644/BPR FRF/KRD//2017 tanggal 23 Januari 2017;
6. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 1327/2016 tanggal 11 Januari 2017 beralih kepada YUSTINUS TELAUMBANUA;
7. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

8. Bahwa selanjutnya pada Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dinyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

9. Bahwa pada Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan tentang kekuatan eksekutorial suatu Sertipikat Hak Tanggungan sebagai berikut :

(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN 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.

10. Bahwa pada tanggal 07 November 2016, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru telah meminta penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang menjadi objek perkara tersebut untuk keperluan lelang, dan telah diterbitkan

Halaman 51 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 173/2016 tanggal 11 November 2016;

11. Sesuai tata urutan perundang-undangan yang berlaku kedudukan Peraturan Pemerintah yang dimaksud oleh Penggugat adalah dibawah Undang-Undang, oleh karena itu Peraturan Pemerintah tersebut tidak mungkin mengesampingkan peraturan yang lebih tinggi.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan menyatakan :

**I. DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat III mohon untuk diberi putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I dan II tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tanggal 16 Juli 2018 dan untuk jawaban Tergugat III, Penggugat mengajukan Replik tanggal 23 Juli 2018 dan atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan II telah mengajukan Dupliknya secara tertulis tanggal 27 Juli 2018, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan Duplik dan menyatakan tetap dengan jawabannya dan semuanya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat No. 153, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Peringatan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Peringatan I, II dan III Nomor 505/BPR-FRF/KRD/VI/2016 tetanggal 17 Juni 2016 dari PT.BPR Fianka Rezaliona Fatma yang ditandatangani oleh Abdul Wahab, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Panggilan I, II dan III Nomor 541/BPR-FRF/KRD/VI/2016 tetanggal 17 dari PT.BPR Fianka Rezalina Fatma yang ditandatangani oleh Abdul Wahab, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Permohonan Yully Yanti kepada BPN tertanggal 22 Desember 2016, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan;

1. Saksi ENI PUJI RAHAYU;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena satu desa dengan Penggugat ;
  - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat mengajukan pinjaman ke BPR;
  - Bahwa Penggugat mengajukan pinjaman ke BPR pada tahun 2015;
  - Bahwa Kantor BPR Fianka tersebut berlokasi di Jalan Kaharudin; Nasution;
  - Bahwa Saksi tidak tahu proses kredit yang diajukan Penggugat;

Halaman 53 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn

#### 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)



- Bahwa pada tahun 2016 Penggugat mulai ada permasalahan dengan BPR;
  - Bahwa nominal pinjaman Penggugat ke BPR sebesar Rp 80.000.000,-
  - Bahwa Saksi mengetahui nominal pinjaman tersebut dari bukti surat Penggugat;
  - Bahwa Agunannya berupa 1 sertifikat tanah yang luas lahannya 2 (dua) hektar dan sekarang sudah dilelang;
  - Bahwa Sertifikatnya atas nama Yully Yanti;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui penyebab timbul permasalahan;
  - Bahwa Saksi mengetahui tanah Penggugat sudah dilelang dari temannya;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui nilai lelang tanah tersebut;
  - Bahwa Penggugat Mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah untuk memperjuangkan haknya.
  - Bahwa Saksi mengantarkan Penggugat sampai Bank;
  - Bahwa Saksi ikut masuk ke Bank, tetapi Saksi tidak melihat proses pinjaman tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak melihat penandatanganan perjanjian kredit tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat menunggak pembayaran di Bank;
2. Saksi TRI WAHYUDI;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sekira tahun 2018, sebelum Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan;
  - Bahwa Saksi mengenal Penggugat dari sdr. Gultom selaku Ketua LSM Kampar dan saksi selaku wartawan;
  - Bahwa saksi sudah melihat surat gugatan dan mendengar cerita bahwa pinjaman Penggugat yang macet di BPR Fianka tetapi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat berupaya untuk mengansurnya, namun BPR Fianka tetap melelang agunan Peggugat;

- Bahwa saksi mengetahui Peggugat menunggak hutang, namun tidak mengetahui berapa jumlah hutangnya tersebut;
- Bahwa menurut saksi jumlah hutang Peggugat jauh dibawah nilai agunan yang dilelang;
- Bahwa saksi merasa kasihan dengan Peggugat dan ingin membantu Peggugat memperjuangkan haknya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Kuasa

Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa :

- Fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit tanggal 25 November 2015 Nomor 009/SPPK/BPR-FRF/XI/2015, diberi tanda bukti T I-1;
- Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 25 November 2015, diberi tanda bukti T I-2;
- Fotokopi Surat Peringatan I nomor: 505/BPR-FRF/KRD/V/2016 tanggal 10 Mei 2016, diberi tanda bukti T I-3;
- Fotokopi Surat Peringatan II nomor: 532/BPR-FRF/KRD/V/2016 tanggal 20 Mei 2016, diberi tanda bukti T I-4;
- Fotokopi Surat Peringatan III nomor: 540/BPR-FRF/KRD/IV/2016 tanggal 02 Juni 2016, diberi tanda bukti T I-5;
- Fotokopi Surat Panggilan I nomor: 541/BPR-FRF/KRD/VI/2016 tanggal 17 Juni 2016, diberi tanda bukti T I-6;
- Foto Copy Surat Panggilan II nomor: 555/BPR-FRF/KRD/VI/2016 tanggal 22 Juni 2016, diberi tanda bukti T I – 7;
- Fotokopi Surat Panggilan III nomor: 572/BPR-FRF/KRD/VI/2016 tanggal 27 Juni 2016, diberi tanda bukti T I-8;
- Fotokopi Bukti Tanda Terima Jaminan tanah/Tanah dan Bangunan nomor: 009/TTJ/KRD/LEGAL/XI/2015 tanggal 25 November 2015, diberi tanda Bukti T I-9

Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn

#### 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

- Fotokopi Surat Keterangan Nomor 079/K/II/2016 tanggal 24 Februari 2016, diberi tanda bukti T I-10;
- Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2016 tanggal 10 Maret 2016, diberi tanda bukti T I-11;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa :

- Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan lelang, diberi tanda bukti T II-1;
- Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1327/2016 tanggal 23 November 2016, diberi tanda bukti T II-2;
- Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 31 tanggal 25 November 2015, diberi tanda bukti T II-3;
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00153 atas nama Yully Yanti, Deborah Pattinusa, Firdaus Pattinusa dan Lukman Padillah Pattinusa, diberi tanda bukti T II-4;
- Fotokopi Hak Tanggungan Nomor 1425/2016 tanggal 24 Mei 2016, diberi tanda bukti T II-5a
- Fotokopi Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2016 tanggal 10 Maret 2016, diberi tanda bukti T II-5b
- Fotokopi Surat Kedatangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 173/2016 tanggal 11 November 2016, diberi tanda bukti T II-6;
- Fotokopi Surat Pernyataan PT.BPR Fianka Rezalina Fatma Nomor 632/BPR-FRF/KRD/XII/2016 tanggal 1 Desember 2016 perihal Surat pernyataan Kredit dari PT.BPR Fianka Rezalina Fatma, diberi tanda bukti T II-7;
- Foto Copy Surat PT BPR Fianka Rezalina Fatma Nomor 635/BPR-FRF/KRD/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016 perihal Penetapan Harga Limit Lelang, diberi tanda bukti T II-8;

Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn

#### 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

- Foto Copy Surat PT BPR Fianka Rezalina Fatma Nomor 505/BPR-FRF/KRD/V/2016 tanggal 10 Mei 2016 perihal Surat Peringatan I, diberi tanda bukti T II-9a;
- Foto Copy Surat PT BPR Fianka Rezalina Fatma Nomor 532/BPR-FRF/KRD/V/2016 tanggal 20 Mei 2016 perihal Surat Peringatan II, diberi tanda bukti T II-9b;
- Foto Copy Surat PT BPR Fianka Rezalina Fatma Nomor 540/BPR-FRF/KRD/VI/2016 tanggal 02 Juni 2016 perihal Surat Peringatan III, diberi tanda bukti T II-9c;
- Foto Copy Surat PT BPR Fianka Rezalina Fatma Nomor 629/BPR-FRF/KRD/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016 perihal permohonan Lelang Ulang atas nama Yully Yanti, diberi tanda bukti T II-10;
- Foto Copy Surat KPKNL Pekanbaru Nomor S-533/WKN.03/KNL.03/2016 tanggal 13 Desember 2016 perihal Penetapan Hari/Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti T II-11;
- Foto Copy Surat Kabar Harian Riau Pos tanggal 16 Desember 2018, diberi tanda bukti T II-12;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa :

1. Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 153 Desa Pantai Raja atas nama Yustinus Telaumbanua, diberi tanda bukti TIII - 1;
2. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 21/Pdt.P/2015/PN. Bkn tanggal 30 November 2015, diberi tanda bukti TIII - 2;
3. Foto copy Formulir Permohonan Peralihan hak beserta kelengkapannya yang diajukan oleh Yustinus Telaumbanua telah memenangkan lelang, diberi tanda bukti TIII - 3;

Halaman 57 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



4. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris nomor: 474.3/PEM-DES/HT-KP/006, diberi tanda bukti TIII - 4;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III tidak menghadirkan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pembuktian, Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 05 November 2018 dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 21 November 2018. Sedangkan Kuasa Tergugat III dipersidangan secara lisan menyatakan tidak mengajukan kesimpulan;

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 adalah sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam surat jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah diajukan dipersidangan juga memuat tentang eksepsi, sehingga secara hukum terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengenai eksepsi Kompetensi Relatif, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu;

*Halaman 58 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn*



Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi poin 1 yang diajukan oleh Tergugat II mengenai Eksepsi Kompetensi Relatif dan Eksepsi poin 2 yang diajukan Tergugat III mengenai Eksepsi kompetensi Absolut, maka berdasarkan Ketentuan Pasal 162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan dan memutus terlebih dahulu eksepsi tersebut sebelum dilanjutkan pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam menentukan kewenangan relatif Peradilan Umum berpedoman kepada Pasal 142 RBg yang menentukan sebagai berikut:

1. Asas Actor Sequitur Forum Rei;
2. Pengadilan Negeri tempat tinggal Penggugat;
3. Asas Forum Rei Sitae;
4. Asas Pemilihan Domisili;

Menimbang, bahwa sehingga terlebih dahulu harus diketahui penyelesaian sengketa yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat sebagaimana asas Pemilihan Domisili yang diatur dalam Pasal 142 Ayat (4) RBg ;

Menimbang, bahwa didalam bukti TII-3 berupa Fotocopy Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 25 November 2015 didalam Pasal 19 berbunyi sebagai berikut:

“Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya para pihak memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang umum dan tetap dikantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru di PEkanbaru dengan tidak mengurangi wewenang Bank/ Pemberi Kredit untuk menuntut pelaksanaan eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum;



Menimbang, bahwa dari bukti TII-3 tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Perjanjian Kredit No. 31 tahun 2015 dimaksud, para pihak telah menyetujui penyelesaian permasalahan dilakukan di Pengadilan Negeri Pekanbaru, maka sesuai dengan asas pemilihan domisili yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Eksepsi Tergugat II beralasan hukum, sehingga harus diterima, dengan demikian Pengadilan Negeri Bangkinang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat II diterima, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat, Pasal 142, 689, 162 Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RB.g.), Pasal 99 Reglement Op De Bourgerlijk Rechtsvoordering (Rv) serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

#### M E N G A D I L I :

##### DALAM EKSEPSI;

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bangkinang tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.452.000,-(satu juta empat ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang pada hari **RABU** tanggal **05 DESEMBER 2018**, oleh kami **MENI WARLIA ,S.H. M.H** selaku Hakim Ketua, **AHMAD FADIL, S.H** dan **NURAFRIANI PUTRI,S.H** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor.36/Pdt.G/2018/PN.Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **NOVA R. SIANTURI, S.H.** selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bangkinang, dengan dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III;

### HAKIM-HAKIM ANGGOTA

### HAKIM KETUA

**AHMAD FADIL, S.H**

**MENI WARLIA ,S.H. M.H**

**NURAFRIANI PUTRI,S.H**

**PANITERA PENGGANTI,**

**NOVA R. SIANTURI, S.H.**

### Perincian biaya :

1.	Pendaftaran .....	Rp.
	30.000,00	
2.	ATK .....	Rp.
	50.000,00	
3.	Panggilan .....	Rp.
	1.353.000,00	
4.	PNBP .....	Rp.
	5.000,00	
5.	Meterai .....	Rp.
	6.000,00	
6.	Redaksi .....	Rp.
	5.000.00	
7.	Leges .....	<u>Rp.</u>
	<u>3.000.00</u>	

Jumlah Rp. 1.452.000,00

(satu juta empat ratus lima puluh dua ribu rupiah)

#### Disclaimer

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

