



PUTUSAN

Nomor33/Pdt.Plw/2018/PN.Son.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sorong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SRIYANI, bertempat tinggal di Jl. Nangka Kelurahan Malawili, Distrik Aimas, Kabupaten Sorong, Provinsi Papua Barat, dalam hal ini diwakili oleh **BENEDIKTUS JOMBANG,SH,MH,YESAYA MAYOR, SH., AGUSTINUS JEHAMIN, SH.**, adalah Advokat/Pengacara & Penasehat Hukum dari kantor "**LAW OFFICE BJ & PARTNERS**", beralamat di Jl. Sapta Taruna KM. 10 Kelurahan Sawagumu, Distrik Malaimsimsa, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal, 12 Maret 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong dengan Nomor 33/PDT.GPlwn/2018 tertanggal 13 Maret 2018 sebagai **PELAWAN**;

Lawan:

1. **Kepala Cabang Bank Bri Sorong**, bertempat tinggal di Jl. Ahmad Yani, Kelurahan Klakublik, Dsirik Sorong, Kota Sorong, sebagai **Terlawan**, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Muh. Fadli Gumanti,dkk, Legal Officer Kantor Wilayah PT. Bank rakyat Indonesia (persero) TBK, Jayapura**, berdasarkan surat kuasa substitusi teretanggal 4 April 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong dengan Nomor : **90/SKU.PDT/IV/2018/PN.Son** tertanggal **04 April 2018**;
2. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kota Soron**, bertempat tinggal di Jl. Basuki Rahmat, Kelurahan Malaingkeci, Distrik Sorong, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat, sebagai **Terlawan II**, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Yulia Kusumawardani ,dkk** dari **Seksi Hukum dan informasi KPKNL Sorong** berdasarkan surat kuasa substitusi tertanggal 1 April 2018,yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong dengan Nomor : **97/SKU.PDT/IV/2018/PN.Son** tertanggal 18 April 2018;

Halaman 1 dari 58Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



3. **William Thunggawan**, bertempat tinggal di Jl. Dr. Sam Ratulangi No. 29, Kelurahan Kampung Baru, Distrik Sorong, Kota Sorong, Provinsi Papua Barat, sebagai **Terlawan III, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Liston H. Simorangkir, SH,dkk Advokat/ Penasihat Hukum** berkantor di Kantor Advokat IS Lawa Office & Partners, beralamat di Jl. Kanal Victory KM 10 pantai Kota Sorong, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 07 Mei 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong dengan Nomor : **109/SKU.PDT/IV/2018/PN.Son** tertanggal 08 Mei 2018;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong pada tanggal 13 Maret 2018 dalam Register Nomor 33/Pdt.Bth/2018/PN Son, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Pelawan adalah Debitor yang meminjamkan sejumlah dana kepada Bank BRI Cabang Sorong selaku Kreditor pada tahun 2009 untuk investasi pembangunan hotel dengan total pinjaman ± Rp. 1.500.000.000,- (Kurang Lebih Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).
- Bahwa nilai pinjaman investasi pembangunan hotel tersebut di cairkan secara bertahap oleh Terlawan I melalui bagian pengkreditan saudara As. Arin dari tahun 2009 s/d tahun 2011 sebagai berikut :
 - Tahap I : Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
 - Tahap II : Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah).
 - Tahap III : Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah).
 - Tahap IV : Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah).
 - Tahap V : Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Selanjutnya sisa dari pinjaman tersebut diatas Terlawan I tidak menyerahkan uang, akan tetapi Terlawan I menyuruh Pelawan untuk mengambil barang berupa : semen, besi, tehel, paku, dll di toko Anugerah Jl. Basuki Rahmat



KM. 10, Kota Sorong, sesuai dengan harga yang ditetapkan oleh Terlawan I dan pemilik toko.

- Bahwa Terlawan I seharusnya menyerahkan dana pinjaman investasi pembangunan hotel kepada Pelawan tidak secara bertahap sesuai dengan kemauan dan keinginan Terlawan I, namun harus sekaligus menyerahkan dana dimaksud sesuai jumlah pinjaman, hal ini menunjukkan Terlawan I secara sengaja melakukan hal tersebut, agar supaya Pelawan mengalami hambatan dalam pembangunan hotel.
- Bahwa Pelawan telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar cicilan setiap bulan kepada Terlawan I Rp. 33.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah) sesuai dengan ketentuan, Pembayaran cicilan tersebut oleh Pelawan di mulai sejak pinjaman tahap I yang dikeluarkan oleh Terlawan I tahun 2009 s/d tahun 2011.
- Bahwa pada tahun 2011 Terlawan I memberikan penambahan modal untuk fasilitas restaurant kepada Pelawan senilai Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), Pelawan juga tetap melaksanakan kewajibannya.
- Bahwa Pelawan telah lalai melaksanakan kewajibannya setiap bulan sesuai dengan ketentuan di akhir tahun 2011, namun pada tahun 2012 s/d tahun 2016 Pelawan tetap melaksanakan kewajibannya hanya tidak sesuai dengan ketentuan yg disepakati.
- Bahwa Terlawan I selaku Kreditor memberikan pinjaman kepada Pelawan selaku Debitor tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku alias semaunya saja Terlawan I memberikan pinjaman kepada Pelawan dengan cara-cara yang tidak lazimnya harus dilakukan oleh Terlawan I.
- Bahwa anehnya lagi saudara **As Arin** pegawai Bank BRI Cabang Sorong, yang merupakan bagian pengkreditan telah mengundurkan diri setelah tahapan pencairan dana pinjaman selesai, sampai saat ini Pelawan tidak mengetahui apa alasan dari saudara As Arin mengundurkan diri, dan selanjutnya Terlawan I menyuruh pegawai lain untuk menagih dan mengancam Pelawan bahwa hotel akan di lelang, atas pernyataan pegawai Terlawan I tersebut, bagaikan di sambar petir di siang bolong, dan nampaknya Terlawan I secara sengaja menghancurkan usaha yang dirintis oleh Pelawan, dengan cara-cara yang tidak bermanusiawi.
- Bahwa Terlawan I mengajukan permohonan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Sorong (Terlawan II) tanpa ada

Halaman 3 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



pemberitahaun kepada Pelawan dan permohonan lelang dari Terlawan I tersebut diamini oleh Terlawan II.

- Bahwa pada tahun 2014, 2015 dan 2016 Terlawan II pernah mengundang Pelawan untuk mengikuti pelelangan di kantor Terlawan II, atas undangan tersebut Pelawan hadir di kantor Terlawan II selama 3 (tiga) kali yaitu tahun 2014, 2015 dan 2016 namun tidak ada pertemuan untuk pelelangan dimaksud.
- Bahwa menurut hemat Pelawan, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III telah bekerja sama dan berkompromi melakukan kejahatan yakni secara rahasia melakukan pelelangan tersebut tanpa melibatkan Pelawan, hal ini sangat melanggar ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal mana pelelangan tersebut tidak pernah di umum di media massa lokal minimal dua kali.
- Bahwa Terlawan I dan Terlawan II juga harus melibatkan Tim Appraisal sebelum melakukan pelelangan, karena nilai obyek pelelangan adalah di atas Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), sebagai mana ketentuan undang-undang dan nilai pelelangan tersebut harus sesuai dan wajar serta tidak merugikan Pelawan, namun nilai pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III sangat tidak sesuai dan tidak wajar serta tidak memenuhi rasa keadilan bagi Pelawan.
- Bahwa Terlawan III selaku pemenang lelang berupaya untuk melakukan eksekusi dan mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Sorong, atas permohonan eksekusi Terlawan III tersebut, Pelawan mengajukan Perlawanan eksekusi.
- Bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tanpa melibatkan Pelawan sangat menyalahi prosedur dan ketentuan undang-undang yang berlaku.
- Bahwa Perlawanan eksekusi yang diajukan oleh Pelawan terhadap permohonan eksekusi Terlawan III, tentunya mempunyai dasar hukumnya yang sangat jelas yakni Pasal 207 HIR dan Pasal 225 Rbg. Hal mana eksekusi harus ditanggihkan, apabila segera nampak bahwa perlawanan Pelawan benar dan beralasan, paling tidak sampai dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan, Cq Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menghentikan dan atau menanggihkan proses pelelangan dan eksekusi terhadap barang hak milik Pelawan berupa tanah dan bangunan hotel, sebelum ada keputusan dalam perkara ini.

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Perlawanan Eksekusi Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan proses Pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tidak sah dan batal demi hukum, karena tidak sesuai prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menyatakan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III melakukan proses pelelangan kembali atas barang hak milik Pelawan.
4. Menyatakan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan III terhadap barang hak milik Pelawan berupa tanah dan bangunan hotel yang terletak di Jl. Nangka, Kelurahan malawili, Distrik Aimas, Kabupaten Sorong adalah tidak sah.
5. Menyatakan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan III terhadap barang hak milik Pelawan harus ditanggihkan terlebih dahulu sampai adanya putusan pengadilan Negeri Sorong atas perkara ini.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aqua et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawandan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III datang diwakili oleh kuasa hukumnya;

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 Gracely Novendra Manuhutu, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sorong, sebagai Mediator;

Halaman 5 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 April 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

TERLAWAN I :

A. DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI I

GUGATAN PELAWAN KABUR / TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

1. B a h w a sesuai dengan pasal 195 ayat 6 HIR maupun pasal 378 Rv, suatu gugatan perlawanan hanya semata-mata ditujukan untuk :
 - a. melawan penyitaan, baik berupa sita jaminan, sita eksekusi maupun sita marital;
 - b. melawan eksekusi berdasar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - c. melawan eksekusi grosse akta berdasar kekuatan pasal 224 HIR;
 - d. melawan eksekusi perdamaian berdasar pasal 130 HIR;
2. B a h w a dengan demikian jelas **gugatan perlawanan harus berhadapan langsung dengan suatu putusan atau penetapan pengadilan yang sudah ada wujudnya ;**
(mohon periksa buku "Perlawanan Terhadap Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi", karangan M. Yahya Harahap, terbitan PT Citra Aditya Bakti, 1993 hal. 28)
3. B a h w a berdasar ketentuan hukum acara tersebut diatas, semestinya keberatan yang diajukan Pelawan ditujukan pada suatu penetapan sita yang diterbitkan oleh

Halaman 6 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son

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)



Pengadilan. Namun ternyata dalam perlawanannya tersebut keberatan yang diajukan Pelawan tidak secara khusus menunjuk pada suatu Penetapan Sita dan Berita Acara Sita, dan hanya menyatakan perlawanan terhadap Eksekusi dalam perkara No.33/PDT.G.PLW/2018/PN.SON;

4. B a h w a Seharusnya Pelawan dalam Perlawanannya tersebut secara khusus menunjuk dan menyebutkan nomor dan tanggal Penetapan Sita Eksekusi atau Berita Acara Sita Eksekusi dalam perkara No.33/PDT.G.PLW/2018/PN.SON;

Untuk itu Perlawanan yang diajukan Pelawan sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak sesuai hukum acara yang berlaku;

EKSEPSI II

PENGADILAN NEGERI SORONG TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS KEBERATAN TERHADAP RISALAH LELANG YANG MERUPAKAN SUATU KEPUTUSAN TERTULIS DARI PEJABAT LELANG NEGARA.

1. B a h w a dalam posita dan petitum perlawanannya, Pelawan menuntut agar Pengadilan memutuskan “Menyatakan proses pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tidak sah dan batal demi hukum”.

Disamping itu juga Pelawan meminta penundaan eksekusi atas permohonan eksekusi Terlawan III atas Objek Sengketa sementara menunggu pemeriksaan perkara dalam pokok perkara a quo;

2. B a h w a Proses Pelelangan yang dimaksud Pelawan dalam perkara a quo tersebut menghasilkan produk keputusan berupa Risalah Lelang yang berdasarkan Undang-undang No. 5 tahun 1986, merupakan suatu keputusan



tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara (in casu Terlawan II / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Sorong) adalah merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara.

Sehingga apabila terdapat pihak yang menyatakan keberatan terhadap keputusan tertulis a quo (in casu Pelawan) harus mengajukan keberatan/gugatannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri;

3. B a h w a dengan demikian **Demi Hukum** Pengadilan Negeri Sorong harus menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, karena yang berwenang untuk itu **adalah Pengadilan Tata Usaha Negara**;

EKSEPSI III

PERLAWANAN SETELAH EKSEKUSI DILAKSANAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

1. B a h w a Lebih lanjut Pelawan telah keliru mengajukan perlawanan dengan materi pokok keberatan atas proses pelaksanaan pelelangan yang dilakukan tanpa sepengetahuan Pelawan sehingga mengakibatkan Pelawan merasa sangat dirugikan (Quod Non);
2. B a h w a Keberatan Pelawan terhadap pelaksanaan lelang sesudah lelang dilaksanakan berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah RI dan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia seharusnya diajukan sebelum lelang dilaksanakan. Sehingga terhadap keberatan setelah lelang dilaksanakan sebagaimana Pelawan ajukan dalam perkara a quo secara formal harus diajukan dalam bentuk gugatan dan bukannya perlawanan.

Dengan demikian perlawanan Pelawan yang diajukan dalam perkara a quo, menurut hukum sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat



diterima ;

M A K A : Berdasarkan dalil-dalil hukum dan fakta-fakta hukum tersebut diatas sudah seharusnya terhadap perlawanan Pelawan yang demikian DITOLAK atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

*****0000*****

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. B a h w a apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Terlawan I dengan ini mengajukan jawaban sebagai berikut ;
2. B a h w a apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Terlawan I dengan ini mengajukan jawaban sebagai berikut ;
3. B a h w a Terlawan I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pelawan kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan I;

----- oOo -----

4. B a h w a dalam jawaban pada Pokok Perkara ini Terlawan I tegaskan kembali sebagaimana Eksepsi I tersebut diatas, bahwa pokok gugatan yang diajukan Para Pelawan **adalah keberatan Para Pelawan atas pelaksanaan eksekusi yang diminta oleh Terlawan III kepada Pengadilan Negeri Sorong;**
5. B a h w a untuk menjelaskan persoalan yang sebenarnya, akan Terlawan I jelaskan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Terlawan I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, khususnya dibidang pemberian dan penyelesaian kredit sebagai berikut :
6. B a h w a Pelawan adalah nasabah debitur/peminjam dari Terlawan I dengan 2 (dua) fasilitas pinjaman, yaitu:
 - 1) Kredit Investasi dengan Nomor Perjanjian Kredit No.



29 tanggal 10 September 2009 dengan plafond pinjaman Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) yang dibuat oleh B. Rum Riviani Warsito SH, Notaris dan PPAT Kota Sorong dan kemudian dilanjutkan dengan Addendum Restrukturisasi kredit dan penambahan kredit dengan Nomor Perjanjian No. 110 tanggal 30 September 2011 yang dibuat oleh B. Rum Riviani Warsito SH, Notaris dan PPAT Kota Sorong, dan Addendum Restrukturisasi Kredit Investasi No. 105 tanggal 30 Juli 2013 yang dibuat oleh B. Rum Riviani Warsito SH, Notaris dan PPAT Kota Sorong;

2) Kredit Modal Kerja dengan Nomor Perjanjian Kredit No. 27 tgl 14 Oktober 2010 dengan plafond pinjaman Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dibuat oleh B. Rum Riviani Warsito SH, Notaris dan PPAT Kota Sorong, kemudian dilanjutkan dengan Addendum Restrukturisasi Kredit Modal Kerja Nomor 109 tanggal 30 September 2011 yang dibuat oleh B. Rum Riviani Warsito SH, Notaris dan PPAT Kota Sorong, dan Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 106 tanggal 30 Juli 2013 yang dibuat oleh B. Rum Riviani Warsito SH, Notaris dan PPAT Kota Sorong.

7. **B a h w a** Untuk jaminan terhadap seluruh pemberian kredit tersebut, maka Pelawan telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah/bangunan dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Bukti kepemilikan : Sertifikat Hak Milik No. 471/Malawali tanggal 30 Januari 1992.
- 2) Atas nama : Sriyani.
- 3) Gambar situasi : No. 15542/1991 tanggal 20 November 1991.



- 4) Luas tanah : 2.500 m2 (dua ribu lima ratus meter persegi).
- 5) Luas Bangunan : 221 m2 (dua ratus dua puluh satu meter persegi).

8. B a h w a Atas sertifikat nomor 471/Malawali tanggal 30 Januari 1992 atas nama Sriyani tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan untuk menjamin 2 (dua) fasilitas Kredit Pelawan, antara lain sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 27/2009 berupa Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 169/2009 berupa Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 252/2010 berupa Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Sehingga total pengikatan hak tanggungan atas sertifikat nomor 471/Malawali tanggal 30 Januari 1992 atas nama Sriyani, gambar situasi nomor 15542/1991 tanggal 20 November 1991 Desa Malawili, Kecamatan Sorong (sekarang Distrik Aimas), Kabupaten Sorong sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah);

9. B a h w a **Sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Investasi dengan No. 29 tanggal 10 September 2009 untuk Pencairan kredit Investasi dilakukan secara bertahap dan besarnya disesuaikan dengan tingkat kemajuan/progress pembangunan proyek** yang dibiayai dan telah diperiksa kebenarannya oleh petugas PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

Berdasarkan hal tersebut diatas, terlihat jelas dalil Pelawan pada **Posita angka 2,3 dan 7 adalah tidak benar dan mengada-ada, Pelawan hanya mencari-cari**



alasan pembenaar dan tanpa memperhatikan dan didasari oleh fakta-fakta hukum yang sebenarnya.

10. B a h w a Dalam perjalanan kreditnya Pelawan tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Terlawan I sehingga mempunyai tunggakan hutang berupa pokok dan bunga kepada Terlawan I yang juga telah diakui langsung oleh Pelawan pada Positanya angka 6.

Terhadap tunggakan ini, Terlawan I telah menunjukkan itikad baik dengan memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk memperbaiki kolektibilitas pinjaman Pelawan dengan dilakukan Restrukturisasi Kredit sebanyak 2 (dua) kali kepada Pelawan. Namun upaya inipun juga tidak dilaksanakan sesuai perjanjian oleh Pelawan.

11. B a h w a Selanjutnya Terlawan I telah memberikan peringatan kepada Pelawan sebanyak masing-masing 3 (tiga) kali terhadap 2 (dua) fasilitas pinjamannya yaitu Fasilitas Kredit Investasi dan Kredit Modal Kerja Pelawan dengan melakukan persuratan kepada Sdri. Sriyani selaku Direktur CV. Asri berupa surat peringatan.

Surat Peringatan untuk fasilitas Kredit Investasi sebagai berikut :

- 1) Surat Peringatan I Nomor B.1971 /KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 7 Mei 2014;
- 2) Surat Peringatan II Nomor B.2132/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 23 Mei 2014;
- 3) Surat Peringatan III nomor B.2259/KC-XVIII/ADK/06/2014 tertanggal 04 Juni 2014;

Selanjutnya Surat peringatan untuk fasilitas kredit Modal Kerja sebagai berikut :

- 1) Surat Peringatan I Nomor B.1972/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 7 Mei 2014;



2) Surat Peringatan II Nomor B.2130/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 23 Mei 2014;

3) Surat Peringatan III Nomor B.2261/KC-XVIII/ADK/06/2014 tertanggal 04 Juni 2014;

Dengan demikian adalah tidak benar dalil Pelawan yang menyatakan Terlawan I tidak pernah mendatangi atau menyurati atau memberi teguran atau peringatan kepada Pelawan **(Bukti-bukti akan Terlawan I sampaikan dalam persidangan tahap Pembuktian nanti).**

12. B a h w a Setelah Surat Peringatan disampaikan dan Pelawan tidak memberikan tanggapan untuk memenuhi kewajibannya kepada Terlawan I maka pada tanggal 28 Juli 2015 Terlawan I mengajukan permohonan lelang dalam rangka Parate Eksekusi kepada Terlawan II berdasarkan Hak Tanggungan yang telah diberikan oleh Pelawan.

13. B a h w a Terlawan I menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada posita angka 9 dan 14 yang pada intinya menyatakan Terlawan I dalam mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan II tanpa ada pemberitahuan dan tanpa melibatkan Pelawan. **Faktanya, pada tanggal 28 Agustus 2015 telah disampaikan surat pemberitahuan lelang kepada CV. Asri sesuai surat No. 3080 KC-XVIII/ADK/08/2015.**

Dengan demikian dalil Pelawan dalam posita nomor 9 dan 14 adalah mengada-ada dan sama sekali tidak berdasarkan fakta sebenarnya;

14. B a h w a Selanjutnya dalam positanya angka 10 Pelawan juga telah mengakui sendiri telah menerima undangan untuk mengikuti pelelangan, bahkan Pelawan juga menghadiri undangan tersebut. **Dengan demikian patut kita pertanyakan apa maksud dari dalil Pelawan yang**



menyatakan Para Terlawan telah melakukan proses lelang tanpa ada pemberitahuan kepada Pelawan ????????

Bahkan pada posita angka 11 tanpa didasari dengan fakta dan bukti hukum Pelawan menyatakan Para Terlawan telah berkompromi secara rahasia melakukan pelelangan padahal faktanya, sesuai yang Terlawan I jelaskan diatas bahwa Pelawan telah mengakui pernah menerima undangan untuk pelelangan dan menghadiri sendiri pelelangan tersebut sesuai pada Posita angka 10 Pelawan.

15. B a h w a Terlawan I dengan tegas menolak dalil Pelawan angka 12 yang menyatakan bahwa Terlawan I dan Terlawan II tidak melibatkan Tim Appraisal sebelum pelelangan. Dan Faktanya, Terlawan I telah melakukan Appraisal untuk Agunan milik Pelawan sebelum melakukan pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Budi, Edy, Saptono & Rekan sesuai surat Nomor2015/JIB-BEST/CL-BRI/MKS/II/2016 tanggal 21 Februari 2016;

Dalil yang demikian hanya menunjukkan Pelawan dalam membuat Positanya hanya berdasarkan khayalan dan mengada-ngada, tidak berdasarkan dengan fakta hukum sebenarnya!

Maka

Berdasarkan alasan-alasan, fakta-fakta dan bukti-bukti hukum yang ada dan yang akan dibuktikan dalam persidangan perkara ini, Terlawan I mohon dengan segala hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong Yang Mulia untuk memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK PERLAWANAN PELAWAN ATAU SETIDAK TIDAKNYA MENYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

TERLAWAN II

DALAM PROVISI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas permohonan provisi yang diajukan oleh Pelawan karena tidak berdasar hukum dan tidak beralasan sama sekali, sebagaimana akan Terlawan II uraikan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan pada Perlawanannya halaman 3 bagian provisi angka 1, pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan kepada Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menghentikan dan atau menanggihkan proses pelelangan dan eksekusi terhadap barang milik Pelawan berupa tanah dan bangunan hotel, sebelum ada keputusan dalam perkara ini.

2. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas permohonan Pelawan sebagaimana disebutkan pada angka 1 di atas, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Pelawan pada perkara a quo adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara a quo, yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas permohonan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Sorong (Terlawan I) melalui surat permohonan selangnya No.B.9012KC-XVIII/ADK/09/2016 tanggal 14 September 2016.

b. Bahwa sesuai uraian huruf a tersebut di atas, maka permohonan Pelawan agar Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menghentikan dan atau menanggihkan proses pelelangan dan eksekusi terhadap barang milik Pelawan berupa tanah dan bangunan hotel, sebelum ada keputusan dalam perkara ini, **sudah masuk dalam pokok perkara.**

c. Bahwa permohonan Pelawan tersebut bertentangan/tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/SIP/1976, yang menyatakan bahwa:

“Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak”.

d. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 27, Pasal 28 ayat (1), dan Pasal 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya ditulis **PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang**), yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 27

Halaman 15 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



- a. “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.”

Pasal 28 ayat (1)

- b. “Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.”

Pasal 30 huruf c

“Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- c. Terdapat perlawanan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang”

- d. Hal tersebut juga sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974 sebagai berikut:

“Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan”.

- e. Bahwa berdasarkan uraian huruf a s.d. d tersebut di atas, maka permohonan provisi Pelawan pada angka 1 sangatlah tidak beralasan menurut hukum dan patut kiranya Majelis Hakim menolak permohonan provisi Pelawan pada angka 1 di atas.

3. Bahwa sesuai uraian-uraian tersebut di atas, maka Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar kiranya berkenan menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Pelawan tersebut.

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Eksepsi Plurium Litis Consortium

- a. Bahwa dalam posita yang disampaikan Pelawan maupun petitumnya menyinggung permasalahan eksekusi lelang hak tanggungan akibat



Pelawan tidak mampu melunasi pembayaran hutang kepada Terlawan I/PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sorong, hal tersebut diakui Pelawan mengenai tunggakan kredit kepada Terlawan I tidak dapat dilunasi sebagaimana dalil nomor 6 perlawanan Pelawan.

- b. Bahwa permasalahan dalam perkara a quo hanya menunjukkan hubungan hukum antara Pelawan dan Terlawan I saja. Faktanya Terlawan II yang tidak terlibat dalam permasalahan hukum perkara a quo, tetap ditarik sebagai salah satu pihak dalam perlawanan ini seolah-olah diantara Pelawan dan Terlawan II memiliki hubungan hukum langsung. Di sisi yang lain, Pelawan lalai tidak mengikutsertakan keseluruhan pihak yang terkait dengan timbulnya perlawanan ini, yaitu dengan tidak melibatkan/ menarik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong sebagai pihak yang telah menerbitkan Sertifikat Pembebanan Hak Tanggungan sebagai tanda bukti hak yang menjadi dasar eksekusi lelang dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai dokumen persyaratan lelang untuk dan atas nama pemegang hak tanggungan peringkat pertama, yaitu Terlawan I/PT Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sorong.
- c. Bahwa Pelawan lalai mengesampingkan fakta keterlibatan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong dalam permasalahan ini, padahal tanpa adanya campur tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong niscaya segala peristiwa hukum yang terjadi mengenai pelelangan eksekusi hak tanggungan tidak akan terjadi dan Pelawan merasa dirugikan.
- d. Dengan tidak ditariknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong sebagai pihak dalam perlawanan perkara a quo, maka sesuai dengan Hukum Acara Perdata, perlawanan Pelawan yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima. Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan : "Perlawanan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima". Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan: "Bahwa tidak dapat diterimanya perlawanan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat".



- e. Berdasarkan fakta diatas, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

3. Eksepsi Perlawanan Kabur/Obscuur Libel

- a. Bahwa perlawanan yang diajukan Pelawan tidak jelas dan kabur dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Dalam posita perlawanan berbunyi:

"...6. Bahwa pelawan telah lalai melaksanakan kewajibannya setiap bulan sesuai dengan ketentuan di akhir tahun 2011, namun pada tahun 2012 s/d 2016 Pelawan tetap melaksanakan kewajibannya hanya tidak sesuai dengan ketentuan yang disepakati."

"...14. Bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan II tanpa melibatkan Pelawan sangat menyalahi prosedur dan ketentuan undang-undang yang berlaku"

Selanjutnya dalam petitum perlawanan Pelawan berbunyi:

"...2. Menyatakan proses Pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tidak sah dan batal demi hukum, karena tidak sesuai prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Bahwa berdasarkan posita perlawanan Pelawan, Pelawan mengakui bahwa telah lalai melaksanakan kewajibannya setiap bulan kepada Terlawan I. Proses lelang eksekusi hak tanggungan yang ditempuh oleh Terlawan I dan Terlawan II merupakan tindakan hukum sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sehingga dengan pengakuan tersebut sangatlah aneh jika di petitumnya, Pelawan menyatakan bahwa proses pelelangan tidak sah dan batal demi hukum.
- c. Bahwa berdasarkan posita maupun petitum perlawanan, Pelawan tidak jelas menyebutkan pasal maupun jenis ketentuan perundang-undangan yang berlaku dimaksud.
- d. Menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66) yang menyatakan: "Petitum Perlawanan harus sejalan dengan dalil Perlawanan.



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

- e. Dengan demikian dikarenakan antara posita dan petitum dalam perlawanan Pelawan sangat tidak jelas dan kabur, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565/K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974, menyatakan “jika perlawanan tidak jelas, maka perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)”.

4. Eksepsi Persona Standi Non Judicio

- a. Bahwa Terlawan II berpendapat bahwa perlawanan Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Terlawan II di dalam surat perlawanan Pelawan kurang tepat dan keliru, yaitu dengan menyebutkan “Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Sorong, beralamat di Jalan Basuki Rahmat, Kelurahan Malaingkeci, Distrik Sorong, Kota Sorong Provinsi Papua Barat” (*vide* halaman 1 Surat Perlawanan Pelawan).
- b. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
- c. Bahwa seharusnya penyebutan person Terlawan II adalah seperti yang sebagaimana diuraikan dalam halaman pertama surat jawaban ini, yaitu “Pemerintah RI *cq.* Menteri Keuangan RI *cq.* Direktur Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kepala Kantor Wilayah DJKN Papua, Papua Barat & Maluku *cq.* **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Sorong**”.
- d. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan II di atas, terbukti bahwa perlawanan Pelawan yang demikian adalah keliru dan kurang tepat, maka hal ini berkaitan dengan perlawanan kurang sempurna dan harus dinyatakan Perlawanan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).



5. Eksepsi Premtoir

Bahwa Terlawan II menegaskan Pelawan tidak memahami dan tidak mengerti dalam memberikan alasan-alasan atau dalil-dalil dalam perlawanannya yang pada prinsipnya penyelesaian kredit Pelawan harus dilakukan tepat pada waktunya dan tidak terjadi wanprestasi, sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit dan Pelawan dalam hal ini dinyatakan telah cedera janji (wanprestasi) sehingga dikategorikan sebagai kredit macet. Tentunya pihak Terlawan I (PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Sorong), selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan kewenangannya berhak melakukan eksekusi terhadap jaminan kredit Pelawan (debitor) dengan melakukan penjualan barang Pelawan (debitor) melalui Terlawan II. Oleh karena itu kepada Majelis Hakim dimohonkan agar perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Terlawan II akan menanggapi perlawanan Pelawan a quo dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam provisi dan eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar Pelawan dalam mengajukan Perlawanan Eksekusi khususnya terhadap Terlawan II adalah sehubungan dengan peristiwa jual-beli Objek jaminan hak tanggungan dari Terlawan I kepada Terlawan III melalui Terlawan II.
4. Bahwa mekanisme jual-beli objek jaminan hak tanggungan tersebut merupakan pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyebutkan "Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak

Halaman 20 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



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

Selanjutnya dalam penjelasannya menyatakan “Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

5. Berdasarkan ketentuan tersebut tindakan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk/Terlawan I dalam hal ini sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dapat melakukan pelelangan terhadap obyek Hak Tanggungan sudah tepat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tanpa perlu menunggu persetujuan dari Pelawan selaku Debitur cidera janji (wanprestasi).
6. Bahwa dalam posita perlawanan angka 11, Pelawan mendalilkan “...bahwa Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III telah bekerja sama dan berkompromi melakukan kejahatan yakni secara rahasia melakukan pelelangan tanpa melibatkan Pelawan, hal ini sangat melanggar ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal mana pelelangan tersebut tidak pernah diumumkan di media massa lokal minimal dua kali” adalah sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali dan harus dikesampingkan, karena faktanya:
 - a. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II telah benar mengingat tempat kedudukan obyek perkara a quo yaitu 1 bidang tanah luas 2.500 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 471 atas nama Sriyani yang terletak di Jalan Nangka, Kel. Malawili, Kecamatan Sorong (sekarang Kec. Aimas) Kabupaten Sorong dan masih menjadi wilayah kerja KPKNL Sorong



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 263 /PMK.01/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur bahwa, "Tempat pelaksanaan lelang harus didalam wilayah kerja KPKNL tempat barang berada".

- b. Bahwa Terlawan I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Sorong/Terlawan II sebagaimana Surat No. B.9012KC-XVIII/ADK/09/2016 tanggal 14 September 2016 hal Permohonan Lelang I Hak Tanggungan Debitur an.Muhammad Basri dkk., dengan disertai dokumen persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa: "Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen-dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang."
- c. Bahwa Permohonan Lelang yang diajukan oleh Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama/Terlawan I kepada Terlawan II telah selesai diverifikasi sesuai dengan dokumen persyaratan lelang hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 angka (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang sehingga telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, selanjutnya Kepala KPKNL Sorong/ Terlawan II **tidak boleh** menolak permohonan lelang tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016, bahwa "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";
- d. Bahwa kemudian Kepala KPKNL Sorong/Terlawan II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-467/WKN.17/KNL.03/2016 tanggal 21 Oktober 2016 yang isinya antara lain memuat waktu, tanggal, dan tempat pelaksanaan lelang.

Halaman 22 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



- e. Terhadap rencana pelaksanaan lelang ini telah diumumkan oleh Terlawan I melalui selebaran atau tempelan pada tanggal 25 Oktober 2016 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Papua Barat Pos yang terbit di Sorong pada tanggal 9 November 2016 sebagai Pengumuman Lelang Kedua sehingga dapat dibuktikan bahwa pelaksanaan Lelang dilakukan terbuka untuk umum dan memberi kesempatan kepada siapa saja untuk melihat dan mengenal obyek Hak Tanggungan.
- f. Bahwa lelang yang dilaksanakan pada tanggal 23 November 2016 ini merupakan proses lelang ulang dan status obyek perkara a quo telah terjual dengan pemenang lelang atas nama William Thunggawan/ Terlawan III sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang No. 196/2016.
7. Bahwa dalam Posita perlawanan angka 12, Pelawan mendalilkan: "...Terlawan I dan Terlawan II juga harus melibatkan Tim Appraisal sebelum melakukan pelelangan, karena nilai obyek pelelangan di atas Rp300.000.000,00 sebagaimana ketentuan undang-undangan dan nilai pelelangan tersebut harus sesuai dan wajar, namun nilai pelelangan yang dilakukan oleh terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III sangat tidak sesuai dan tidak wajar serta tidak memenuhi rasa keadilan bagi Pelawan" adalah sangat mengada-ada, tidak berdasar sama sekali dan harus dikesampingkan, karena faktanya penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab Penjual dalam hal ini PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sorong (Terlawan I) berdasarkan penilaian oleh penilai KJPP Budi, Edy, Saptono dan Rekan sesuai Berita Acara Pemeriksaan nomor 2024/JIB-BEST/CL-BRI/MKS/X/2016 hal Laporan Ringkas Hasil Pemeriksaan Properti dengan indikasi nilai likuidasi atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek pelelangan senilai Rp2.775.000.000,00 (vide Pasal 49 PMK No.27/PMK.06/2016). Terlawan II dalam hal ini KPKNL tidak memiliki kewenangan atas nilai limit obyek pelelangan sebagaimana bunyi Pasal 44 jo. Pasal 50 PMK No. 27/PMK.06/2016, bahwa "penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai dimana penetapan nilai limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Kelas II dan KPKNL atau Pejabat Lelang II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian".
8. Terkait Petitum Pelawan yang menyatakan "proses Pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III tidak sah dan batal demi hukum "



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan “menyatakan Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III melakukan proses pelelangan kembali atas barang hak milik Pelawan” jelas tidak dapat diterima/dikabulkan karena lelang yang dilaksanakan telah sesuai ketentuan dan sah menurut hukum, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 4 PMK 27/PMK.06/2016 yang berbunyi sebagai berikut: “lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”; dan Pasal 31 PMK 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa “Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- 1) keadaan memaksa (force majeure) atau kahar; atau
 - 2) terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang.”
9. Bahwa dan oleh karena lelang yang telah dilaksanakan sah menurut hukum, pembeli lelang/pemenang lelang dalam hal ini Terlawan III wajib diberikan perlindungan hukum sebagaimana beberapa **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI** berikut:
- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik Putusan Nomor 113/PDT/2015/PT.MDN Halaman 24 harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”;
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”;
 - d. Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”;
 - e. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: “Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;
 - f. Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: “Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi”;
10. Terkait petitum Pelawan yang menyatakan “permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan III terhadap barang hak milik Pelawan adalah tidak sah”

Halaman 24 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelas tidak dapat diterima/dikabulkan karena tidak menyangkut syarat batalnya lelang dan merugikan Pembeli Lelang yang beritikad baik.

11. Bahwa dalam perlawanannya dalil posita angka 14, Pelawan menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III tanpa melibatkan Pelawan adalah tidak benar karena Terlawan I sebelumnya telah menyampaikan surat peringatan sebanyak 3 kali kepada Pelawan untuk menyelesaikan hutangnya yaitu surat peringatan pertama nomor: B.1971/KC-XVIII/ADK/05/2014 dan B-1972/KC-XVIII/ADK/05/2014 tanggal 7 Mei 2014, surat peringatan kedua nomor B.2130/KC-XVIII/ADK/05/2014 dan B.2132/KC-XVIII/ADK/05/2014 tanggal 23 Mei 2014, dan surat peringatan ketiga nomor B.2259/KC-XVIII/ADK/05/2014 dan B.2261/KC-XVIII/ADK/05/2014 tanggal 4 Juni 2014. Pelelangan ini juga telah diberitahukan kepada debitor/Pelawan oleh Terlawan I dengan surat nomor B-9684KC-XVIII/ADK/11/2016 tanggal 7 November 2016. Hal ini menunjukkan perlawanan pelawan yang semakin mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali.

12. Dengan tidak adanya bukti Terlawan II melanggar hukum maupun ketentuan yang berlaku, dan Pelawan tidak dapat menunjukkan hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan II maka tidak pantas Pelawan menarik Terlawan II sebagai pihak dalam perkara a quo, Sehingga Terlawan II tidak dapat dihukum atau setidaknya atas perlawanan Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

DALAM PROVISI :

Menolak Provisi Pelawan untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 25 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son

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

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya; atau
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Pelawan membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

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

TERLAWAN III

I. DALAM EKSEPSI.

1. Eksepsi Mengenai Perlawanan Eksekusi *Plurium Litis Consortium*.

- a. Bahwa dalam posita perlawanan point (1) telah membuktikan adanya pengakuan hutang dari Pelawan sebagaimana dikutip :

"Bahwa pelawan adalah debitor yang meminjamkan sejumlah dana kepada Bank BRI Cabang Sorong selaku Kreditor pada tahun 2009....dst"

- b. Bahwa peminjaman uang dalam bentuk kredit *aquo*, Pelawan telah menjadikan Sertifikat Hak Milik No. 471/Malawali tanggal 30 Januari 1992 sebagai jaminan, dan telah dibuat pengikatan Hak Tanggungan untuk menjamin Kredit Pelawan.

- c. Bahwa selanjutnya dalam posita perlawanan point (6), telah ada pengakuan kalau Pelawan telah lalai melaksanakan kewajibannya yang patut dikualifisir sebagai bentuk wanprestasi atau ingkar janji, sebagaimana dikutip :

"Bahwa Pelawan telah lalai melaksanakan kewajibannya setiap bulan sesuai dengan ketentuan di akhir tahun 2011, namun pada tahun 2012 s/d. tahun 2016 pelawan tetap melaksanakan kewajibannya hanya tidak sesuai dengan ketentuan yang disepakati"

- d. Bahwa karena Pelawan telah melakukan wanprestasi dan sekalipun telah diperingati oleh Terlawan I, tetapi Pelawan tetap saja tidak

Halaman 26 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



memenuhi kewajibannya, sehingga Terlawan I melakukan penjualan barang yang dijadikan Jaminan secara lelang melalui KPKLN Sorong.

- e. Bahwa lelang atas Sertifikat Hak Milik No. 471/Malawali tanggal 30 Januari 1992 dan bangunan di atasnya patut dilengkapi dengan Sertifikat Pembebanan Hak Tanggungan dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27 /PMK.06/2016, yang dikutip :

“Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/ SKPT dari Kantor Pertanahan setempat”.

- f. Bahwa sekalipun Kepala Badan Pertanahan telah menerbitkan Sertifikat Pembebanan Hak Tanggungan dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah a.n. pemegang hak tanggungan yakni Terlawan I (Bank Rakyat Indonesia Cabang Sorong), tetapi Pelawan dalam perlawanannya tidak menjadikan Kepala Badan Pertanahan Sorong sebagai Pihak Dalam Perkara aquo.
- g. Bahwa karena Kepala Badan Pertanahan Nasional Sorong tidak dijadikan Pihak dalam perkara aquo, maka Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan patut dikualifisir *Plurium Litis Consortium*, sehingga sangat berlawanan hukum jika Perlawanan Eksekusi yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

2. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*

- a. Terdapat Pertentangan Antara Petitum Dalam Provisi dengan Petitum Dalam Pokok Perkara.

- Bahwa dalam Petitum Dalam Provisi, Pelawan meminta agar menghentikan dan atau menanggihkan proses pelelangan dan eksekusi, sebagaimana dikutip :

“Memerintahkan kepada Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menghentikan dan atau menanggihkan proses pelelangan dan eksekusi terhadap barang hak milik pelawan berupa tanah dan bangunan hotel, sebelum ada keputusan dalam perkara ini”.



- Bahwa sementara pada Petitum Primair point (2), Pelawan telah meminta agar Pelelangan tidak sah dan batal demi hukum, sebagaimana dikutip :

“menyatakan proses pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tidak sah dan batal demi hukum karena tidak sesuai prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku”.

- Bahwa ternyata berdasarkan uraian petitum diatas, maka ditemukan adanya inkonsistensi petitum dalam perlawanan eksekusi yang diajukan oleh Pelawan, karena di satu sisi meminta untuk menghentikan dan atau menanggukhan proses pelelangan dan eksekusi, sementara disisi lain Pelawan juga meminta menyatakan proses pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tidak sah dan batal demi hukum.

- Bahwa karena terdapat inkonsistensi petitum dalam perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, maka Perlawanan Eksekusi aquo patut dikualifisir *Obscuur Libel*, sehingga sangat berlasan hukum jika Perlawanan Eksekusi yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

b. Perlawanan Eksekusi Obscuur Libel Karena Terjadinya Kontradiktif Antara Petitum Dengan Posita.

- Bahwa posita perlawanan point (11), Pelawan telah mendalihkan kalau telah dilakukannya Pelelangan atas objek hak tanggungan, sebagaimana dikutip :

“Bahwa menurut hemat pelawan, terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III telah bekerja sama dan berkompromi melakukan kejahatan yakni secara rahasia melakukan pelelangan tersebut tanpa melibatkan pelawan, hal ini sangat melanggar ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal mana pelelangan tersebut tidak pernah di umumkan di Media Massa lokal minimal dua kali”.

- Bahwa ternyata dalam petitum Dalam Provisi, Pelawan mendalihkan seakan-akan belum atau sementara dilakukan Pelelangan yang



kemudian dimohonkan untuk dihentikan atau ditangguhkan, sebagaimana dikutip :

“Memerintahkan kepada Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menghentikan dan atau menangguhkan proses pelelangan....dst.

- Bahwa secara hukum Petitum Perlawanan Eksekusi haruslah berdasarkan pada Posita, posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan, apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur, hal ini sesuai juga dengan **Pendapat M. Yahya Harahap, S.H.**, dalam bukunya berjudul **HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit SINAR GRAFIKA, halaman 452** menyatakan sebagai berikut :

“(2) Kontradiksi antara posita dan petitum.

Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum... dst”

- Bahwa karena terdapat kontradiktif antara Petitum dan Posita Perlawanan Eksekusi, sehingga Perlawanan Eksekusi aquo patut dikualifisir *Obscuur Libel*, sehingga sangat berlawanan hukum jika Perlawanan Eksekusi yang diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Terlawan III menolak dan menyangkal dengan tegas semua dalil-dalil Perlawanan Eksekusi, kecuali hal-hal yang nyata dan tegas diakui dalam jawaban ini.

Halaman 29 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



2. Dalil-dalil Eksepsi Terlawan III merupakan integralitas atau menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara.
3. Bahwa dalil perlawanan eksekusi point (1) merupakan pengakuan kalau benar Pelawan merupakan Debitor yang meminjam sejumlah dana pada tahun 2009 dari Bank BRI Cabang Sorong selaku Kreditur.
4. Bahwa terhadap dalil Pelawan point (2) s/d. Point (5) dan point (7) merupakan perjanjian dan Pelaksanaan perjanjian yang dilakukan antara Pelawan dengan Terlawan I, atau perbuatan hukum *aquo* tidak melibatkan Terlawan III sebagai subjek hukum yang mengikat diri dalam perjanjian aquo, oleh karenanya patut ditanggapi oleh Terlawan I.
5. Bahwa dalil Perlawanan point (6) merupakan bukti Pengakuan kalau Pelawan telah lalai melaksanakan kewajibannya setiap bulan di akhir tahun 2011, bahkan tahun 2012 s/d. tahun 2016 Pelawan juga tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah disepakati antara Pelawan dengan Termohon I, in casu Perbuatan Pelawan patut dikualifisir sebagai bentuk Ingkar Janji atau Wanprestasi.
6. Bahwa dalil Pelawan point (8) patut dikesampingkan oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili Perlawanan *aquo*, karena pengunduran diri seseorang sebagai pegawai pada Bank BRI Cabang Sorong (Terlawan I) tidak dapat dikaitkan dengan hubungan hukum atau perjanjian antara Pelawan dengan Terlawan I, walaupun benar (*quod non*) Saudara As Asrin pernah bertindak pada bagian Pengkreditan Bank BRI Cabang Sorong, maka pada saat itu perbuatan hukumnya untuk dan atas nama Bank BRI Cabang Sorong bukan atas nama Pribadi, dan ketika Pelawan melakukan Wanprestasi maka sangat patut kalau Terlawan I memberikan Peringatan kepada Pelawan agar memenuhi kewajibannya.
7. Bahwa dalil perlawanan point (9) dan point (14) patut dikesampingkan karena:
 - 7.1. Bahwa ketika Pelawan melakukan Wanprestasi, maka Termohon I membuat Surat Peringatan yang ditujukan kepada Pelawan, masing-masing :

Surat Peringatan untuk fasilitas Kredit Investasi sebagai berikut :

 - a. Surat Peringatan I Nomor B.1971 /KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 7 Mei 2014;



- b. Surat Peringatan II Nomor B.2132/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 23 Mei 2014;
- c. Surat Peringatan III nomor B.2259/KC-XVIII/ADK/06/2014 tertanggal 04 Juni 2014;

Dan,

Surat peringatan untuk fasilitas kredit Modal Kerja sebagai berikut :

- 4) Surat Peringatan I Nomor B.1972/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 7 Mei 2014;
 - 5) Surat Peringatan II Nomor B.2130/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 23 Mei 2014;
 - 6) Surat Peringatan III Nomor B.2261/KC-XVIII/ADK/06/2014 tertanggal 04 Juni 2014.
- 7.2. Bahwa sekalipun telah diperingati secara tertulis, Pelawan masih saja tidak melakukan kewajibannya, sehingga Terlawan I meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Sorong untuk melakukan Lelang, bahkan telah diberitahukan juga kepada Pelawan dan diakui pula oleh Pelawan pada point (10) dalil perlawanannya kalau Pelawan pernah diundang untuk mengikuti Pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota sorong.
8. Bahwa dalil perlawanan point (10) dan point (11) sangat tidak beralasan hukum dan patut dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perlawanan aquo, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
- 8.1. Bahwa karena Termohon Eksekusi telah lalai / wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya, maka Bank Rakyat Indonesia "BRI" Cabang Sorong melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota sorong, sesuai Pengumuman Lelang I Nomor : B.9587 / KC-XVIII / ADK / 10 / 2016, tertanggal 25 Oktober 2016, dan selanjutnya Pengumuman Lelang II, sesuai Surat Pengumuman Nomor : B. 9706/KC-XVIII/ADK/11/2016, tertanggal 9 November 2016.



- 8.2. Bahwa selanjutnya proses Lelang atas hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 23 November 2016, bertempat di KPKNL Sorong, Jalan Basuki Rachmat KM.7, Komp. GKN Sorong, Papua Barat.
- 8.3. Bahwa setelah dilakukan Lelang, ternyata Terlawan III dinyatakan sebagai Pemenang Lelang atau Pembeli atas Hak Tanggungan, sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor : 196 / 2016, tertanggal 20 Juni 2017.
- 8.4. Bahwa karena telah dinyatakan sebagai Pemenang Lelang Eksekusi atas hak tanggungan, maka Terlawan III juga telah memenuhi kewajiban dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.777.000.000 (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah), maupun melakukan Pembayaran Pajak Daerah dan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan.
9. Bahwa dalil perlawanan point (12) tidak patut ditanggapi oleh Terlawan III, karena secara Faktual Tergugat III tidak terlibat dalam penentuan Tim Appraisal.
10. Bahwa dalil perlawanan point (13) patut dikesampingkan karena Terlawan III selaku Pemenang Lelang berhak mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Sorong.
11. Bahwa dalil perlawanan point (15) patut dikesampingkan karena Perlawanan Eksekusi sangat tidak berdasar, sehingga proses eksekusi telah dilaksanakan, in casu Perlawanan aquo patut dikualifisir telah kadaluarsa.

Berdasarkan dalil-dalil jawaban di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perlawanan Eksekusi aquo berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menolak Provisi Pelawan.

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Terlawan III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan Eksekusi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Perlawanan Eksekusi untuk seluruhnya, atau Menyatakan Perlawanan Eksekusi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Pelawan membayar biaya perkara.

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Terlawan tersebut Pelawan melalui kuasanya telah mengajukan **Replik** dipersidangan tertanggal 09 Mei 2018 yang pada intinya menerangkan Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya, begitu pula Kuasa hukum Para Terlawan telah mengajukan **Duplik** nya dipersidangan tertanggal 16 Mei 2018 yang pada intinya menerangkan bahwa Para Terlawan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana berikut :

1. Kwitansi Penarikan tunai kredit investasi Terbilang Dua ratus tiga puluh tiga ratus Sembilan ribu empat ratus lima puluh Sembilan rupiah tgl 17 september 2009, kemudian Hakim Ketua memberi tanda ----- (P- 1);
2. Tanda Setoran tgl 30/8 /9 tahun tahun 2013 Sebesar Rp.3.216.000(tiga juta dua ratus enam belas ribu rupiah) dan tanda setoran tanggal 30 sep. 2013, sebesar 3.216.000, kemudian Hakim Ketua memberi tanda ----- (P- 2);
3. Tanda setoran tanggal 30/7 2013 Sebesar Rp. 4.500.000. dan tanda setoran tahun 2013 Rp.8.362.500, kemudian Hakim Ketua memberi tanda ----- (P- 3);
4. KWITANSI PINJAMAN sebesar Rp.50.000,000 pada tanggal 23 april 2010, serta tanda SETORAN pada tgl 23 /04 2010 sebesar Rp.9933.000, kemudian Hakim Ketua memberi tanda ----- (P- 4);
5. Tanda setoran pada tanggal 23/04 tahun 2010 sebesar 350.000 dan tanda setoran tanggal 26 /04 tahun 2010 sebesar Rp. 23.000,000, kemudian Hakim Ketua memberi tanda ----- (P- 5);
6. Tanda setoran pada tanggal 31/10 tahun 2011 sebesar 6.000.000 Serta tanda setoran pada tanggal 31/10 tahun 2011 sebesar Rp. 4.000.000, dan pada tanggal 28/12 tahun 2011 sebesar Rp.10.000.000, kemudian Hakim Ketua memberi tanda ----- (P- 6);

Halaman 33 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Tanda setoran tanggal 28/02 tahun 2012 sebesar Rp.20.000.000, dan tanggal 30/03 2012 sebesar Rp.10.000.000., dan tanggal 05 /07 tahun 212 sebesar 5.000.000. kemudian Hakim Ketua memberi tanda ----- (P- 7);

Menimbang, bahwa Pelawan dalam perkara ini tidak mengajukan alat bukti berupa keterangan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil sangkalannya Terlawan I telah mengajukan bukti surat sebagaimana berikut :

1. Akta Perjanjian Kredit Investasi No. 29 tanggal 10 September 2009, yang dibuat oleh Notaris & PPAT B. Rum Riviani Warsito SH. kemudian diberi tanda bukti ----- TI-1;
2. Akta Addendum Restrukturisasi Kredit dan Penambahan Kredit Nomor 110 tanggal 30 September 2011, yang dibuat oleh Notaris & PPAT B. Rum Riviani Warsito SH. kemudian diberi tanda bukti ----- TI-2;
3. Akta Addendum Restrukturisasi Kredit dan Penambahan Kredit Nomor 105 tanggal 30 Juli 2013, yang dibuat oleh Notaris & PPAT B. Rum Riviani Warsito SH. kemudian diberi tanda bukti ----- TI-3;
4. Sertifikat Hak Milik nomor 471/Malawali tanggal 30 Januari 1992 atas nama Sriyani; kemudian diberi tanda bukti ----- TI-4;
5. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 27/2009 Unggal 27 Mei 2009; kemudian diberi tanda bukti ----- TI-5a;
6. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 169/2009 tanggal 15 November 2009; kemudian diberi tanda bukti ----- TI-5b;
7. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 252/2010 tanggal 16 Desember 2010; kemudian diberi tanda bukti ----- TI-5c;
8. Akta Perjanjian Buka Kredit Modal Kerja No. 27 tgi 14 Oktober 2010, yang dibuat oleh Notaris & PPAT B. Rum Riviani Warsito SH. kemudian diberi tanda bukti ----- TI-6;
9. Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Modal Kerja Nomor 109 tanggal 30 September 2011, yang dibuat oleh Notaris & PPAT B. Rum. kemudian diberi tanda bukti ----- TI-7;
10. Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Modal Kerja Nomor 106 tanggal 30 Juli 2013, yang dibuat oleh Notaris & PPAT B. Rum Riviani Warsito, SH. kemudian diberi tanda

Halaman 34 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bukti -----
---- TI-8;
11. Surat Peringatan Pertama (I) Nomor B.1971/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 7 Mei 2014, kemudian diberi tanda bukti -----TI-9;
 12. Surat Peringatan Kedua (II) Nomor B.2132/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 23 Mei 2014, Perihal, kemudian diberi tanda bukti ----- TI-10;
 13. Surat Pringatan Ketiga (III) Nomor B.2259/KC-XVIII/ADK/06/2014 tertanggal 04 Juni 2014, kemudian diberi tanda bukti ----- TI-11;
 14. Surat Pringatan Pertama (I) Nomor B.1972/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 7 Mei 2014, kemudian diberi tanda bukti ----- TI-12;
 15. Surat Pringatan Kedua (II) Nomor B.430/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 23 Mei 2014, kemudian diberi tanda bukti -----TI-13;
 16. Surat Pringatan Ketiga (III) Nomor B.226/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 9 Juni 2014, kemudian diberi tanda bukti -----
TI-14;
 17. Foto copy dari photo Berita Acara Pemeriksaan (BAP), kemudian diberi tanda bukti ----- TI-15;
 18. Pengumuman Lelang Nomor B.9587/KC-XVIII/ADK/10/2016, kemudian diberi tanda bukti ----- TI-16;
 19. Lelang Jaminan Kridit Saudaara Nomor : 9624/KC-XVIII/ADK/11/2016 kemudian diberi tanda bukti ----- TI-17;
 20. Pengumuman lelang II Nomor : B.9706/KC.XVIII/ADK/11/2016, kemudian diberi tanda bukti ----- TI-18;
 21. Risalah Lelang Nomor : 196/2016 tanggal 23 November 2016, kemudian diberi tanda bukti ----- TI-19;
 22. Surat Pernyataan Nilai Limit Nokep : B.9434-KC/XVIII/ADK/10/2016, kemudian diberi tanda bukti -----TI-20;
 23. Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-461/WKN.17/KNL.03/2016 tanggal 21 Oktober 2016, kemudian diberi tanda bukti ----- TI-21;

Halaman 35 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Terlawan II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana berikut :

1. Permohonan Lelang I Hak Tanggungan Debitur an. Muhammad Basri dkk, tertanggal 14 September 2016, kemudian diberi tanda bukti -----TII-1;
2. Surat Pernyataan Nilai Limit Nookep :B.9434-KC/XVIII/ADK/10/2016, Tanggal 12 Oktober 2016, kemudian diberi tanda bukti -----TII-2;
3. Penetapan Jadwal Sidang Tanggal 21 Oktober 2016, kemudian diberi tanda bukti -----TII-3;
4. Akta Perjanjian Buka Kridit Tanggal 9 Mei 2008, kemudian diberi tanda bukti -----TII-4a;
5. Akta Perjanjian Buka Kridit Tanggal 14 Oktober 2010, kemudian diberi tanda bukti -----TII-4b;
6. Akta Perjanjian Buka Kridit, Tanggal 10 September 2009, kemudian diberi tanda bukti -----TII-4c;
7. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor :27/2016 Tanggal 10 Maret 2016, kemudian diberi tanda bukti -----TII-5;
8. Surat Peringatan Pertama (I) Tanggal 7 Mei 2014, kemudian diberi tanda bukti-----TII-6a;
9. Surat Peringatan Kedua (II) Tanggal 23 Mei 2014, kemudian diberi tanda bukti -----TII-6b;
10. Surat Peringatan Ketiga (III) Tanggal 4 Juni 2014, kemudian diberi tanda bukti ----TII-6c;
11. Surat Pernyataan Tanggal 14 September 2016, kemudian diberi tanda bukti ----TII-7;
12. Pengumuman Lelang II Nomor:B.9706/KC-XVIII/ADK/11/2016, Tanggal 9 November 2016, kemudian diberi tanda bukti -----TII-8;
13. Lelang Jaminan Kridit Saudara Nomor:B-9624/KC-XVIII/ADK/11/2016, kemudian diberi tanda bukti -----TII-9;
14. Buku Tanah Hak Milik No.471, kemudian diberi tanda bukti -----TII-10;
15. Salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang, kemudian diberi tanda bukti -----TII-11;
16. Risalah Lelang Nomor: 196/2016, kemudian diberi tanda bukti -----TII-12;
17. Kutipan Risalah Lelang Nomor:196/2016, kemudian diberi tanda bukti -----TII-13;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya TERLAWAN III telah mengajukan bukti surat sebagaimana berikut :

Halaman 36 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son

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

1. Pengumuman lelang II Nomor : B.9706/KC.XVIII/ADK/11/2016, kemudian diberi tanda bukti ----- TIII-1;
2. Sertifikat Tanah (SHM) No.471, kemudian diberi tanda bukti ----- TIII-2;
3. Slip transaksi pembayaran via transfer, kemudian diberi tanda bukti ---- TIII-3;
4. Surat setoran pajak daerah (SSPD) dan Surat pemberitahuan pajak Tahunan pajak bumi dan bangunan, kemudian diberi tanda bukti ----- TIII-4;
5. Kutipan Risalah Lelang Nomor : 196/2016, kemudian diberi tanda bukti --- TIII-5;
6. Surat perintah setor, kemudian diberi tanda bukti ----- TIII-6;

Menimbang, bahwa TERLAWAN I selain mengajukan bukti surat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan saksi-saksi sebagaimana berikut :

- I. **Saksi TERLAWAN I ACEP DEDY NURYASIN**, memberikan keterangan dibawah sumpah di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi hadir dipersidangan ini atas permintaan Terlawan I, untuk memberikan keterangan yang Saksi ketahui tentang adanya Anggunan yang dilelang;
 - Bahwa setahu Saksi apa dasar anggunan sehingga dilakukan pelelangan karena adanya perjanjian kredit Bank yang macet;
 - Bahwa Setahu saksi apa yang dijadikan anggunan berupa Tanah dan bangunan tempat usaha;
 - Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut ;
 - Bahwa kapan Saksi mengetahui itu pada waktu Saksi masih bertugas di Kantor Bank BRI Aimas, itu sudah sekitar 15 (limas) tahun lalu;
 - Bahwa apa saja yang dianggunkan oleh Pelawan yakni Hanya 1 (satu) Sertifikat Tanah dan bangunan di atasnya;
 - Bahwa setahu Saksi untuk apa Pelawan meminjam uang tersebut yakni untuk membangun Hotel ;
 - Bahwa Berapa luas tanah yang dianggunkan Pelawan seluas 2.500 M2;
 - Berapa nominalnya pada waktu itu, Saksi sudah lupa nominalnya;
 - Bahwa setahu Saksi apa permasalahannya sehingga Anggunan tersebut dilakukan pelelangan Karena debitur tidak melaksanakan pembayaran dan debitur wanprestasi;
 - Bahwa sejak kapan debitur dinyatakan wanprestasi ;

Halaman 37 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi sejak tahun 2014 debitur tidak mampu membayar hutangnya;
- Bahwa saksi tahu karena Saksi yang ditugaskan melakukan penagihan dari pihak Bank;
- Bahwa setahu Saksi penyebab anggunan dilakukan pelelangan dasar hukum, dilakukan Surat peringatan dan jika ada inisiatif baik pihak Bank akan melakukan Restrak ulang sampai dengan 3 (tiga kali);
- Bahwa saksi tidak tahu karena yang melakukan teguran itu dibagian lain, dan Saksi dibagian penagihan saja;
- Bahwa apakah saksi tahu, pada saat dilakukan pelelangan tersebut apakah debitur dilibatkan atau tidak, Saksi tidak tahu, karena ranah tugas Saksi tidak terlibat pelelangan;
- Bahwa setahu Saksi anggunan sehingga dilakukan pelelangan itu disebabkan debitur tidak mampu membayar;
- Bahwa setelah debitur tidak mampu membayar, kemudian dianggap satu perjanjian dianggap Wanprestasi;
- Siapa yang menentukan Wanprestasi yang menentukan Wanprestasi adalah Kanwil;
- Bahwa setelah dinyatakan Wanprestasi apa yang dilakukan dari pihak Bank yaitu Pihak Bank melakukan pendekatan dengan pemilik anggunan;
- Bahwa debitur telah menyampaikan tidak dapat menyelesaikan pinjamannya Kredit macet disebabkan pembangunan Hotelnya tidak rampung;
- Bahwa Saksi masih tidak ingat kapan debitur menyatakan tidak dapat menyelesaikan pinjamannya atau kredit macet ;
- Bahwa debitur mengajukan pinjaman untuk pembangunan Hotel sebelum membangun Hotel tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika mengajukan kredit uang tidak bisa uang dibayarkan dengan material ;
- Bahwa pada saat debitur tidak dapat melakukan pembayaran dan tidak sanggup membayar siapa yang menentukan Restruisasi, adalah Kanwil bukan kepala cabang maupun kepala unit;
- Bahwa tahapan Restruisasi tahapan pertama jika Debitur tidak melaksanakan kesepakatan perjanjian selama 3 (Tiga) bulan berturut-turut bisa dilakukan pelelangan;

Halaman 38 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat debitur tidak dapat melaksanakan perjanjian atau wanprestasi diberikan solusi lain, menjual anggunan sepengetahuan Bank untuk melunasi kewajibannya;
- Bahwa setelah Restruisasi 2 (Dua) kali sudah bisa dinyatakan debitur gagal;

2. Saksi Terlawan I SELRIANUS, memberikan keterangan dibawah sumpah di depan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa setahu Saksi dihadirkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan berkaitan dengan Perlawanan atas Anggunan Debitur yang telah dilaksanakan pelelangan;
- Bahwa Saksi bertugas sebagai Account officer selama 10 (sepuluh) Tahun;
- Bahwa debitur diberikan kredit melalui proses;
- Bahwa pada saat debitur diberikan pinjaman itu dalam klasifikasi kredit apa;
- Bahwa Pelawan diberikan pinjaman kredit komersial, itu untuk kategori pinjaman untuk modal yang menghasilkan;
- Bahwa pada saat memberikan kredit itu diberikan bertahap untuk pembangunan Hotel Handayani, diberikan sesuai dengan tahapan tergantung proses tahapan pembangunannya;
- Bahwa saksi tahu pada saat proses evaluasi pencairannya;
- Bahwa Setahu Saksi dalam hal ini apakah ada kejanggalan, dalam hal ini ada kejanggalan Pelawan ada proses yang tidak sesuai;
- Bahwa Pinjaman Pelawan dengan nominal 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) untuk infestasi pembangunan Hotel Handayani;
- Bahwa Pelawan termasuk bermasalah sehingga Anggunannya dilakukan pelelangan dan Pelawan termasuk Debitur bermasalah;
- Sebelum dilakukan pelelangan, pihak Bank telah melakukan 3 (tiga) kali peringatan;
- Bahwa Saksi tidak terlibat pada saat pelelangan ;
- Bahwa Pelawan pada saat itu mengajukan kredit Komersial, artinya jenis kredit untuk menghasilkan;
- Bahwa pinjaman kreditnya untuk pembangunan pencairannya tergantung tahapan proses pembangunannya;

Halaman 39 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Menimbang, bahwa pihak Terlawan II tidak mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya dalam persidangan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Pihak Terlawan III telah mengajukan saksi-saksi di persidangan sebagaimana berikut :

1. Saksi Terlawan III Wati Darwati, memberikan keterangan dibawah sumpah didepan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tahu dan mengerti dihadirkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan berkaitan dengan adanya Pelelangan Hotel Handayani;
- Pada saat pelaksanaan lelang Saksi mendampingi Terlawan III dikantor lelang ;
- Bahwa Pada saat pelaksanaan lelang Sudara Saksi mendampingi Terlawan III dikantor lelang ;
- Bahwa benar pada saat dilaksanakan pelelangan Hotel Handayani Saksi turut hadi mendampingi Terlawan III;
- Bahwa Terlawan III adalah pimpinan perusahaan ditempat Saksi bekerja;
- Bahwa Pada saat Pelelangan siapa sebagai pemenang tender adalah Terlawan III;
- Bahwa pada saat penawaran yang melaksanakan apakah hanya kantor lelang saja atau ada yang lainnya, Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Kantor lelang dan BRI;
- Bahwa Pelaksanaan Lelang tersebut pada Bulan Maret 2017 tanggalnya Saya tidak ingat;
- Pengumuman Lelang pada Bulan Nopember 2016;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Terlawan III dan diperlihatkan pengumuman itu di Koran;
- Bahwa setahu saksi pada saat dilaksanakan Lelang tersebut hadir juga perwakilan dari Bank BRI ;
- Bahwa saksi tidak tahu Perwakilan dari Bank BRI hadir pada saat lelang;
- Bahwa apa saja yang dilelang pada saat itu, apakah hanya Sertifikat tanah dan bangunan saja,Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu Syarat-syarat Lelang ;
- Bahwa setahu saksi tidak ada peserta lelang lainnya;
- Bahwa pada saat Lelang tersebut Pelaksanaan Lelang dimulai dibuka dengan Harga berapa, setahu Saksi dibuka harga Rp. 2.770 milyar ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat dibuka dengan sejumlah nilai itu tidak ada yang melakukan penawaran ?
- Bahwa pada saat dilakukan Lelang tersebut tidak ada tawar menawar secara terbuka disampaikan diforum
- Bahwa setahu Saksi dengan nilai Rp. 2.770.000.000,- (Dua milyar tujuh ratus tujuh puluh sekian itu langsung sepakat tidak ada peserta lain yang mengajukan penawaran ;
- Bahwa kalau pelaksanaan Lelang seperti itu itu bukan Lelang, Jadi Terlawan III itu sebagai pembeli ;
- Bahwa Terlawan III langsung sepakat dengan harga itu;
- Bahwa Harga yang dsepakati sebesar Rp. 2.775.000.000,- (Dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa siapa saja waktu itu yang memeriksa objek yang akan dilelang tersebut yaitu, Boss atau Orang tua Terlawan III, Saksi ;
- Bahwa Siapa saja waktu itu yang memeriksa objek yang akan dilelang tersebut, kami bertiga yaitu, Boss atau Orang tua Terlawan III, Saksi Jopie J. Tenu dan Saya;
- Bahwa Berita Acara Lelang tidak dibacakan;
- Bahwa Setahu Saksi peserta lelang hanya 1 (Satu) Orang peserta;
- Bahwa sebelum ditutup acara Lelang tersebut Berita Acara Lelang tersebut ditanda tangani, waktu itu tidak ada tanda tangan Berita Acara Lelang dan pada saat setelah dibuka Lelang tersebut tidak ada penawaran harga awal dibuka;
- Bahwa setahu saksi tidak melihat ada papan nama diatas meja pelaksana Lelang ;
- Bahwa Pelawan Ibu Sriyani tidak hadir dalam pelaksanaan lelang tersebut;
- Bahwa pada saat pengurusan pergantian nama sertifikat saudara Saksi tidak ikut mendampingi juga ;

2. Saksi Terlawan III JOPIE J. THENU, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokonya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tahu dan mengerti dihadirkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan berkaitan dengan adanya Pelelangan Hotel Handayani, di Jalan Nangka Malawili Aimas Kabupaten Sorong;
- Bahwa setahu Saksi yang menjadikan masalah oleh Pelawan adalah persoalan lelang Hotel handayani tersebut;

Halaman 41 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Siapa pemilik sebelumnya adalah Ibu Sriyani;
- Bahwa Saksi tahu dan hadir pada saat pelaksanaan lelang tersebut;
- Bahwa Saksi tahu karena Saksi dikasih tahu oleh Terlawan III, dan Saya disuruh Terlawan III untuk mewakili menghadiri Lelang di Kantor Pelelangan Sorong;
- Bahwa Saksi tidak membaca undangan lelang tersebut dan hanya dikasih tahu dan disuruh mendampingi saja;
- Bahwa pada saat dilaksanakan Lelang Saksi mendampingi Terlawan III ikut dalam ruang Lelang tersebut ;
- Bahwa Saudara Saksi pada saat hotel Handayani tersebut, setahu Saksi ada berapa peserta lelang, pada saat lelang dilaksanakan tersebut di ikuti hanya 1 (satu) orang penawar saja;
- Bahwa Saksi tidak melihat Pelawan hadir dalam acara lelang tersebut ;
- Bahwa tidak tahu karena Saya tidak kenal dengan orang-orang dari Bank;
- Bahwa Pembelinya Terlawan III ;
- Bahwa setahu Saksi berapa harga yang ditawarkan atau harga buka lelang, Ada nilai X yang ditawarkan Bank BRI;
- Bahwa tidak ada yang melakukan pembelian hanya 1 (satu) Orang yaitu Terlawan III saja;
- Bahwa tidak paham atau Saya tidak tahu dinyatakan terbuka atau tidak, Karena Saya hadir dalam Lelang tersebut hanya mendampingi Terlawan III sebagai pembeli;
- Bahwa nilai harga Rp. 2.775.000.000,- (Dua milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa kemudian setahu Saksi apakah setelah terjadi kesepakatan, bukan pemenang tender, apakah saat itu langsung dibayar lunas dengan nilai yang disepakati tersebut, tidak Terlawan III melunasi pembayaran setelah 5 (Lima) Hari setelah Lelang;
- Bahwa apakah Saudara tahu pada saat pembayaran dengan jumlah kesepakatan tersebut Saksi tidak tahu pada saat setor pelunasan tersebut;
- Bahwa saksi tidak melihat atau mengetahui saat pembayarannya ;
- Bahwa setahu Saksi perwakilan dari kantor lelang diwakili oleh 3 (tiga) Orang;
- Bahwa Terlawan III membeli berdasarkan kesepakatan yang telah disetujui bersama dengan harga yang ditawarkan;

Halaman 42 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada saat dilaksanakan Pelelangan tersebut mulai dibuka dari jam berapa dari am 10:00 WIT. ;
- Bahwa pada saat itu ada berapa Orang petugas pelaksana lelang atau yang duduk didepan ada 4 (empat) Orang;
- Bahwa saksi mewakili Terlawan III dalam pelelangan tersebut namun tidak ada surat kuasa;
- Bahwa saksi mewakili Terlawan III sebagai Pembeli dan pada saat sepakat dengan harganya, kemudian saksi sebagai mewakili Pembeli dan mengenai biaya lain-lain selain harga yang sudah disepakati tidak dibicarakan pada saat Lelang tersebut;
- Bahwa Perkiraan Saksi bangunannya senilai Rp. 2.000.000.000,- (Dua juta rupiah);
- Bahwa diatas tanah tersebut setahu Saksi ada 2 (dua) bangunan ;
- Bahwa saksi sudah tidak memiliki Bukti Pembayaran lelang tersebut karena bukti pembayaran tersebut sudah digunakan dan dimasukkan sebagai Syarat pengurusan balik nama ;
- Bahwa Saksi dan Terlawan III mengurus balik nama tersebut di Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Sorong ;

Menimbang, bahwa masing-masing pihak telah mengajukan kesimpulan tertanggal 17 September 2018;

Menimbang, bahwaselanjutnyasegalasesuatu yang termuatdalamberitaacarapersidanganperkaraini, untukmenyingkatputusaninidianggaptelahtermuatdanmenjadibagian yangtakterpisahkandenganputusanini;

Menimbang, bahwaakhirnyaparapihakmenyatakantidakadahal-hal yang diajukanlagi dan mohonputusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan sebagaimana tersebut di atas;

I. Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan tuntutan provisi yang pada intinya memerintahkan kepada Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menghentikan dan atau

Halaman 43 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menanggulkan proses pelelangan dan eksekusi terhadap barang hak milik Pelawan berupa tanah dan bangunan hotel, sebelum ada keputusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang dimintakan Pelawan sudah termasuk pokok perkara sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/SIP/1976, yang menyatakan bahwa:

“Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak”.

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan provisi ini dinyatakan ditolak;

II. Dalam Eksepsi :

Eksepsi Terlawan I

Menimbang, bahwa Terlawan I telah mengajukan eksepsi terkait 2 (dua) hal, yakni :

3. Perlawanan Pelawan Kabur atau obscur lible;
4. Kompetensi Absolut bahwa yang berwenang mengadili perkara ini adalah PTUN dan bukan Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan kedua eksepsi yang dikemukakan oleh Pihak Terlawan I, perlu dibuktikan lewat pembuktian dalam pokok perkara aquo baik mengenai eksepsi terkait Perlawanan Kabur maupun Kompetensi absolut yakni badan peradilan mana yang berhak mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Terlawan I dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Eksepsi Terlawan II :

Menimbang, bahwa Terlawan I telah mengajukan eksepsi I, yakni :

1. **Eksepsi Plurium Litis Consortium**
2. **Eksepsi Perlawanan Kabur/Obscur Libel**
3. **Eksepsi Persona Standi Non Judicio**
4. **Eksepsi Prentoir**

Halaman 44 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan eksepsi-eksespi tersebut di atas yang dikemukakan oleh Pihak Terlawan II, perlu dibuktikan lewat pembuktian dalam pokok perkara aquo;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Terlawan II dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Eksepsi Terlawan III :

Menimbang, bahwa Terlawan III telah mengajukan eksepsi terkait 2 (dua) hal, yakni :

1. **Eksepsi Plurium Litis Consortium**
2. **Eksepsi Perlawanan Kabur/Obscuur Libel**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan eksepsi-eksespi tersebut di atas yang dikemukakan oleh Pihak Terlawan III, perlu dibuktikan lewat pembuktian dalam pokok perkara aquo;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Terlawan III dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawanyang pada pokoknya adalah mengenai :

- Terlawan I mengajukan permohonan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Sorong (Terlawan II) tanpa ada pemberitahaun kepada Pelawan dan permohonan lelang dari Terlawan I tersebut diamini oleh Terlawan II.
- Pada tahun 2014, 2015 dan 2016 Terlawan II pernah mengundang Pelawan untuk mengikuti pelelangan di kantor Terlawan II, atas undangan tersebut Pelawan hadir di kantor Terlawan II selama 3 (tiga) kali yaitu tahun 2014, 2015 dan 2016 namun tidak ada pertemuan untuk pelelangan dimaksud.
- Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III telah bekerja sama dan berkompromi melakukan kejahatan yakni secara rahasia melakukan pelelangan tersebut tanpa melibatkan Pelawan, hal ini sangat melanggar ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal mana pelelangan tersebut tidak pernah di umum di media massa lokal minimal dua kali.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terlawan I dan Terlawan II juga harus melibatkan Tim Appraisal sebelum melakukan pelelangan, karena nilai obyek pelelangan adalah di atas Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), sebagai mana ketentuan undang-undang dan nilai pelelangan tersebut harus sesuai dan wajar serta tidak merugikan Pelawan, namun nilai pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III sangat tidak sesuai dan tidak wajar serta tidak memenuhi rasa keadilan bagi Pelawan.
- Terlawan III selaku pemenang lelang berupaya untuk melakukan eksekusi dan mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Sorong, atas permohonan eksekusi Terlawan III tersebut, Pelawan mengajukan Perlawanan eksekusi.
- Proses pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tanpa melibatkan Pelawan sangat menyalahi prosedur dan ketentuan undang-undang yang berlaku.

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagaimana berikut:

- Pelawan adalah nasabah debitur/peminjam dari Terlawan I dengan 2 (dua) fasilitas pinjaman, yaitu:
 1. Kredit Investasi dengan Nomor Perjanjian Kredit No. 29 tanggal 10 September 2009 dengan plafond pinjaman Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) yang dibuat oleh B. Rum Riviani Warsito SH, Notaris dan PPAT Kota Sorong dan kemudian dilanjutkan dengan Addendum Restrukturisasi kredit dan penambahan kredit dengan Nomor Perjanjian No. 110 tanggal 30 September 2011 yang dibuat oleh B. Rum Riviani Warsito SH, Notaris dan PPAT Kota Sorong, dan Addendum Restrukturisasi Kredit Investasi No. 105 tanggal 30 Juli 2013 yang dibuat oleh B. Rum Riviani Warsito SH, Notaris dan PPAT Kota Sorong;
 2. Kredit Modal Kerja dengan Nomor Perjanjian Kredit No. 27 tgl 14 Oktober 2010 dengan plafond pinjaman Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dibuat oleh B. Rum Riviani Warsito SH, Notaris dan PPAT Kota Sorong, kemudian dilanjutkan dengan Addendum Restrukturisasi Kredit Modal Kerja Nomor 109 tanggal 30 September 2011 yang dibuat oleh B. Rum Riviani Warsito SH, Notaris dan PPAT Kota Sorong, dan Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 106 tanggal

Halaman 46 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 Juli 2013 yang dibuat oleh B. Rum Riviani Warsito SH, Notaris dan PPAT Kota Sorong.

- Selanjutnya Terlawan I telah memberikan peringatan kepada Pelawan sebanyak masing-masing 3 (tiga) kali terhadap 2 (dua) fasilitas pinjamannya yaitu Fasilitas Kredit Investasi dan Kredit Modal Kerja Pelawan dengan melakukan persuratan kepada Sdri. Sriyani selaku Direktur CV. Asri berupa surat peringatan.
- Surat Peringatan untuk fasilitas Kredit Investasi sebagai berikut :
 1. Surat Peringatan I Nomor B.1971 /KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 7 Mei 2014;
 2. Surat Peringatan II Nomor B.2132/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 23 Mei 2014;
 3. Surat Peringatan III nomor B.2259/KC-XVIII/ADK/06/2014 tertanggal 04 Juni 2014;
- Selanjutnya Surat peringatan untuk fasilitas kredit Modal Kerja sebagai berikut:
 1. Surat Peringatan I Nomor B.1972/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 7 Mei 2014;
 2. Surat Peringatan II Nomor B.2130/KC-XVIII/ADK/05/2014 tertanggal 23 Mei 2014;
 3. Surat Peringatan III Nomor B.2261/KC-XVIII/ADK/06/2014 tertanggal 04 Juni 2014;

Menimbang, bahwa terdapat hak tanggungan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit peminjaman uang antara Pelawan dan Terlawan I yakni :

- 1) Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 27/2009 berupa Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 169/2009 berupa Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 252/2010 berupa Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Menimbang, bahwa total pengikatan hak tanggungan atas sertifikat nomor 471/Malawali tanggal 30 Januari 1992 atas nama Sriyani, gambar situasi nomor 15542/1991 tanggal 20 November 1991 Desa Malawili, Kecamatan Sorong (sekarang Distrik Aimas), Kabupaten Sorong sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah);

Halaman 47 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Menimbang, Bahwa karena Pelawan telah lalai / wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya, maka Bank Rakyat Indonesia "BRI" Cabang Sorong melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota sorong, sesuai Pengumuman Lelang I Nomor : B.9587 / KC-XVIII / ADK / 10 / 2016, tertanggal 25 Oktober 2016, dan selanjutnya Pengumuman Lelang II, sesuai Surat Pengumuman Nomor : B. 9706/KC-XVIII/ADK/11/2016, tertanggal 9 November 2016.

Menimbang, bahwa selanjutnya proses Lelang atas hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 23 November 2016, bertempat di KPKNL Sorong, Jalan Basuki Rachmat KM.7, Komp. GKN Sorong, Papua Barat;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan Lelang, ternyata Terlawan III dinyatakan sebagai Pemenang Lelang atau Pembeli atas Hak Tanggungan, sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor : 196 / 2016, tertanggal 20 Juni 2017;

Menimbang, bahwa karena telah dinyatakan sebagai Pemenang Lelang Eksekusi atas hak tanggungan, maka Terlawan III juga telah memenuhi kewajiban dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.777.000.000 (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah), maupun melakukan Pembayaran Pajak Daerah dan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan kebenaran yang diakui bersama oleh para pihak di atas selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara ini yang menjadi obyek permasalahan adalah pelaksanaan pelelangan terhadap sebuah obyek hak tanggungan sebagai jaminan kredit Pelawan terhadap Terlawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan obyek permasalahan di atas, Majelis Hakim menentukan pokok sengketa antara para pihak dalam perkara perlawanan ini adalah eksekusi terhadap hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu :

1. Apakah ada perjanjian kredit peminjaman uang antara Pelawan dan Terlawan I ?
2. Apakah dalam perjanjian peminjaman kredit tersebut apakah ada jaminan berupa hak tanggungan ?;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Apakah ada prestasi yang tidak terpenuhi sehingga sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku hak tanggungan tersebut dilelang ;
4. Apakah terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III yang mengakibatkan kerugian bagi Pelawan sesuai dengan apa yang dimaksud pasal 1365 KUH perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan 283 RBg Pelawan berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Pelawan yaitu alat bukti surat P-1 tentang kwitansi penarikan tunai kredit investasi dan P-2 s/d P-7 tentang Tanda Setoran yang merupakan kewajiban dari Pelawan terhadap Terlawan I serta Saksi-saksi dari Terlawan I dan Terlawan III yang pada pokoknya menerangkan bahwa antara Pelawan dan Terlawan I ada memiliki perjanjian kredit investasi dan hal ini diperkuat dengan adanya bukti surat dari Terlawan I berupa Bukti TI-1 (Perjanjian Kredit Investasi No.29 tertanggal 10 September 2009 yang dibuat di Notaris & PPAT B. Rum Riviani Warsito, SH), Bukti TI-2 s/d Bukti TI-3 (Akta Adendum Penambahan Kredit);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat di atas dan keterangan para saksi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara ini terdapat sebuah perikatan antara Pelawan dan Terlawan I dalam bentuk perjanjian kredit investasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Surat TI-4 s/d TI-5a, 5b, 5c terdapat Hak Tanggungan yang dijaminan oleh Pelawan dalam perjanjian kredit investasi dengan Terlawan I;

Menimbang, bahwa akibat dari wanprestasi Pelawan tersebut, Terlawan I telah melelang jaminan berupa hak tanggungan sebagaimana bukti-bukti surat dari Terlawan I dan Terlawan II dalam perkara *aquo*, dimana Pelawan merasa dirugikan dengan proses pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II, berdasarkan permintaan Terlawan I dan yang keluar sebagai pemenang dari lelang hak tanggungan yang dijaminan oleh Pelawan adalah Terlawan III ;

Halaman 49 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa dari proses jawab menjawab di persidangan Pelawan merasa dirugikan dan Pelawan merasa bahwa Pelawan tidak diindahkan haknya dengan tidak diberitahu tentang adanya proses pelelangan terhadap hak tanggungan yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit investasi antara Pelawan dan Terlawan I;

Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan II dalam proses pemeriksaan perkara ini intinya membantah apa yang didalilkan oleh Pelawan bahwa Pihak Terlawan I telah melakukan prosedur yang betul yakni ketika terjadi kredit macet Terlawan I telah mengajukan restrukturisasi kredit sebanyak 2 (dua) kali dan juga sebelum dimintakan pelelangan terhadap hak tanggungan milik Pelawan, Terlawan I telah memberikan surat-surat teguran atau peringatan agar Pelawan segera melunasi hutangnya kepada Terlawan sebagaimana tertera dalam bukti surat TI-9 s/d TI-14 yakni Surat – Surat Peringatan;

Menimbang, bahwa Pihak Terlawan II mendalilkan bahwa prosedur pelelangan terhadap hak tanggungan Pelawan yang dilakukan sudahlah betul hal ini diperkuat dengan adanya bukti –bukti surat TII-1 s/d TII-13;

Menimbang, bahwa Terlawan III mendalilkan bahwa pihaknya telah keluar sebagai pemenang dalam lelang yang diadakan oleh Terlawan II, hal ini dibuktikan dengan bukti surat TIII-1 s/d TIII-6, diantaranya terdapat Kutipan Risalah Lelang Nomor 196/2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan atau pokok sengketa dalam perkara ini yakni eksekusi terhadap sebuah hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat Perlawanan Pelawan, Replik dan Kesimpulan, Pelawan membenarkan bahwa dirinya terikat dalam sebuah perikatan dengan Terlawan I dan Pelawan tidak dapat lagi dapat memenuhi prestasinya atau telah melakukan cidera janji terhadap Terlawan I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Eksekusi obyek Hak Tanggungung telah diatur secara sistematis dan terpadu oleh Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996;

Menimbang, bahwa dilihat dari segi prosedur ada tiga jenis eksekusi obyek Hak Tanggungan, yaitu :

1. Eksekusi Parat {Pasal 20 (11.a) jjs. Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT},



Menimbang, bahwa menurut Pasal 20 (1) a *jo.* Pasal 6 UUHT, apabila debitor wanprestasi maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

Menimbang, bahwa prosedur eksekusi parat yang dimaksud oleh Pasal 20 (1) a UUHT *jo.* Pasal 6 UUHT tersebut mensyaratkan adanya janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor wanprestasi (*beding van eigenmachtig verkoop*) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 (2) e UUHT.

2. Eksekusi Pertolongan Hakim {Pasal 20 (1) b UUHT *jo.* Pasal 14 (2) dan (3) UUHT};

Menimbang, bahwa Eksekusi dengan pertolongan hakim obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 (1) b UUHT *jo.* Pasal 14 (2) dan (3) UUHT.

Menimbang, bahwa Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) b UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (*in kracht van gewijsde*).

Menimbang, bahwa eksekusi dilakukan terhadap sertifikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertifikat hak tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya.

3. Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan;

Menimbang, bahwa Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 (2) dan (3) UUHT.

Menimbang, bahwa prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi parat atau eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) a dan b UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan dan/ atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Menimbang, bahwa ketentuan tentang hak tanggungan dalam UUHT merupakan pengganti ketentuan tentang hipotik dan *crediet verband* sejauh tentang tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;

Menimbang, bahwa penggantian ini selain diamanatkan oleh ketentuan dalam UUPA (Pasal 51), juga untuk mengatasi persoalan tentang pelaksanaan eksekusi hipotik. Di dalam Penjelasan Umum Nomor 2 UUHT antara lain dikatakan, bahwa: ketentuan tentang *crediet verband* dan hipotik berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA, dimaksudkan berlaku untuk sementara waktu sambil menunggu undang-undang yang dimaksud Pasal 51 UUPA;

Menimbang, bahwa ketentuan-ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas yang tercantum dalam Hukum Tanah Nasional, akibatnya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya timbul berbagai perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan Hukum Jaminan atas Tanah, misalnya tentang pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan eksekusi terhadap hak tanggungan dalam perkara aquo dengan mengacu pada apa yang tertera dalam perjanjian yang dibuat antara Pelawan dan

Halaman 52 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan I yakni bukti surat TI-1 (akta perjanjian kredit), TI-2 s/d T-1 3 (adendum restruksrisasi kredit, TI-4 (SHM Nomor 471/Malawali tanggal 30 Januari 1992 atas nama Sriyani, TI-5a,5b,5c (Sertifikat Hak Tangungan);

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Ruang Lingkup Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Edisi Kedua hal 195 mengupas tentang Orientasi Parade Eksekusi berdasarkan Pasal 1178 KUHPerdata, diatur pemberian parate eksekusi kepada pemegang hipotek :

- Memberi pelaksanaan langsung bagi pemegang hipotik untuk menjual barang obyek hipotik, tanpa melalui pengadilan;
- Jadi eksekusi penjualan lelang barang obyek hipotik, dilakukan atas kuasa sendiri

Selanjutnya :

Mengenai cara pelaksanaan eksekusi berdasrkana *eigenmachtige verkoop* menurut Pasal 1178 jo Pasal 1211 KUHPerdata

1. Penjualan lelang dimuka umum:

- Dilakukan pejabat lelang atas permintaan pemegang hipotik/kreditor
- Dilakukan tanpa campur tangan pengadilan, oleh karena itu tidak diperlukan fiat dan penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri;
- Dengan demikian parate eksekusi menyingkirkan pasal 224 HIR tentang campur tangan Pengadilan Negeri

2. Apabila penjualan lelang dilakukan tidak dimuka umum oleh pejabat lelang, eksekusi batal demi hukum;

Akan tetapi, pelaksanaan *eigenmachtige verkoop* yang diberikan pasal 1178 KUHPerdata tersebut, telah dilumpuhkan Putusan MA No. 320 K/Pdt /1980 tanggal 20 Mei 1984, Putusan ini tidak membenarkan pelaksanaan *executoriale verkoop* berdasarkan klausul *eigenmatige verkoop* dilakukan sendiri oleh kreditor tanpa melalui PN, atas alasan :

- Setiap penjualan lelang (*exsekutoriale verkoop*) berdasrkan pasal 224 HIR, mesti melalui campur tangan pengadilan;
- Penjualan lelang tidak sah jika langsung dilakukan jawatan lelang;
- Sebab yang dimaksud jawatan umum Pasal 1211 KUHPerdata adalah Pengadilan, bukan jawatan lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemahaman doktrin dan yurisprudensi Mahkamah Agung di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara aquo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat sebuah perjanjian kredit investasi yang tidak terpenuhi prestasinya sebagaimana diakui oleh Pelawan dan Terlawan I dan telah dilakukan pelelangan terhadap obyek hak tanggungan aquo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat adanya cidera janji diatur dalam Pasal 6 UUHT Nomor 4 tahun 1996 :

“Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kuasa sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut“

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan ini, terkandung karakter parate eksekusi dan menjual atas kekuasaan sendiri atau *eigenmachtige verkoop* (the right to sale), namun pelaksanaannya mengacu pada penjelasan bahwa pelaksanaan *parate eksekusi* tunduk pada pasal 224 HIR, Pasal 256 RBg apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri “ :

- Penjualan lelang (*exsekutoriale verkoop*) harus dimintakan kepada ketua PN;
- Permintaan berdasarkan alasan cidera janji atau wanprestasi;
- Apa yang dimaksud cidera janji tidak diatur Pasal 6; dengan demikian untuk menentukan adanya cidera janji merujuk kepada ketentuan pasal 1243 KUHP;
- atau sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian;
- atau jika merujuk secara analog dengan ketentuan Pasal 1178 KUHP yang dikategorikan cidera janji apabila debitur:
 1. tidak melunasi hutang pokok;
 2. tidak membayar bunga yang terutang sebagaimana mestinya;

*“Ketentuan Pasal ini mengandung kerancuan jika dihubungkan dengan penjelasan pasal 6 tersebut, satu segi, pasal 6 sendiri memberi kuasa menjual sendiri kepada pemegang HT apabila debitur cidera janji, akan tetapi pada penjelasan pasal itu sendiri, ditegaskan hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual sendiri (*rechts van eigenmachtige verkoop*) baru melekat apabila hal itu diperjanjikan, jadi suatu segi berdasarkan pasal ini, tersirat rumusan bahwa kuasa menjual sendiri seolah-olah bersifat *ipse jure* (*by law*) diberikan UU kepada pemegang HT, namun berdasarkan penjelasan pasal itu, tidak bersifat *ipso jure*, tetapi berdasarkan kesepakatan (M. Yahya Harahap, Sinar Garfika, edisi kedua, hal 197);”*

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam memutus perkara ini akan memperhatikan klausul-klausul perjanjian sebagaimana bukti TI-1 Akta Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit Investasi Nomor ; 29 tanggal 10 September 2009, yang dibuat oleh Notaris & PPAT B. Rum Riviani Warsito, SH pada Pasal 9 huruf O yang berbunyi :

“apabila terjadi permasalahan terhadap kreditnya dan tidak dapat diselesaikan dengan baik, maka penyelesaian kreditnya dilakukan melalui Panitera Pengadilan Negeri Sorong atau pengadilan-pengadilan lainnya diseluruh wilayah Republik Indonesia“

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam bukti TI-5a yakni Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 27/2009 tanggal 27 Mei 2009 pada hal 8, paragraf 4 berbunyi sebagai berikut :

Paragraf 4 :

“ dalam hal debitur sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek hak tanggungan yang bersangkutan “

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat berdasarkan bunyi Pasal 9 huruf O perjanjian kredit antara Pelawan dan Terlawan I, dan bunyi dari Paragraf ke-4 hal 8 Hak Tanggungan Nomor 27/2009 yang dijadikan salah satu jaminan dalam perjanjian kredit aquo mengisyaratkan adanya keterlibatan Pengadilan Negeri Sorong dalam hal terjadi wanprestasi pihak debitur;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi baik itu para saksi Terlawan I dan para saksi Terlawan III menerangkan bahwa obyek hak tanggungan tersebut telah dilelang oleh Terlawan II ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa hak tanggungan sebagaimana bukti surat Ti-5a,5b,5c di atas berdasarkan cidera janji Pelawan, Terlawan I sudah seharusnya memintakan penetapan sita eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri atas obyek hak tanggungan aquo untuk dikelola dan berdasarkan makna Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 barulah dimintakan pelelangan kepada Terlawan II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, proses pelelangan hak tanggungan yang telah dilakukan oleh Terlawan II atas permintaan Terlawan I cacat hukum karena tidak ada penetapan sita eksekusi yang memberi mandat kepada Terlawan I untuk

Halaman 55 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengelola obyek hak tanggungan sebagaimana disyaratkan dalam perjanjian kredit dan yang tersirat dalam sertifikat hak tanggungan aquo;

Menimbang, bahwa proses pelelangan tersebut seharusnya berdasarkan pelataan sita yang dilakukan Pengadilan Negeri Sorong dan lewat perjanjian aquo sudah mengisyaratkan adanya kesepakatan apabila terjadi wanprestasi dan hal ini tentunya melibatkan pengadilan dan bukan langsung melakukan pelelangan karena maksud dari hak tanggungan ialah pihak pemegang hak diprioritaskan dari debitur lainnya sedangkan terhadap proses pelelangan berdasarkan perjanjian dan sertifikat hak tanggungan aquo harus melibatkan adanya keterlibatan pengadilan apabila terjadi wanprestasi, sehingga pengadilan dapat terlebih dahulu meletakkan sita eksekusi terhadap obyek perjanjian hak tanggungan sebelum dilakukan pelelangan dengan jalan memberikan pemanggilan kepada Pelawan dan apabila Pelawan tidak mengindahkan/tidak mampu memenuhi prestasinya barulah obyek hak tanggungan tersebut di lelang lewat pelelangan umum yang menjadi tugas dan tanggung jawab Terlawan II ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Terlawan yaitu alat bukti surat T- I -1 sampai dengan TI-21, TII-1 s/d TII-13, T-III-1 s/d T.III-6, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa bukti-bukti surat Para Pelawan bersesuaian dengan keterangan Para Saksi Terlawan I dan Terlawan III, yang pada pokoknya menerangkan bahwa obyek hak tanggungan aquo telah dilelang dan obyek hak tanggungan aquo telah dikuasai oleh Terlawan III;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara aquo telah terjadi kesalahan prosedur dalam hal pelelangan obyek hak tanggungan atas perjanjian yang dilakukan antara Pelawan dan Terlawan I sehingga penguasaan obyek hak tanggungan yang dimenangkan oleh Terlawan III adalah cacat hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 1 (satu) sampai dengan petitum angka 5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Pelawandapat dikabulkan seluruhnya;

Halaman 56 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pelawan dikabulkan sebagian dan Para Terlawan berada di pihak yang kalah, maka Para Terlawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 4 TAHUN 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Perlawanan Eksekusi Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan proses Pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III cacat hukum, karena tidak sesuai prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menyatakan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III melakukan proses pelelangan kembali atas barang hak milik Pelawan;
4. Menyatakan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan III terhadap barang hak milik Pelawan berupa tanah dan bangunan hotel yang terletak di Jl. Nangka, Kelurahan Malawili, Distrik Aimas, Kabupaten Sorong adalah cacat hukum;
5. Menyatakan Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan III terhadap barang hak milik Pelawan harus ditanggguhkan terlebih dahulu sampai adanya putusan pengadilan Negeri Sorong atas perkara ini.
6. Menghukum Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.691.000.000,- (dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong, pada hari Senin tanggal 22 Oktober 2018, oleh kami, Dinar Pakpahan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dedy Lean Sahusilawane, S.H. dan Vabiannes Stuart Wattimena, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sorong Nomor 33/Pdt.Bth/2018/PN Sontanggal 13 Maret 2018, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Oktober 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Syamsul Ma'arif, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Pelawan, dan dihadiri oleh Kuasa Pihak Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 57 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.Plw/2018/PN Son



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dedy Lean Sahusilawane, S.H.

Dinar Pakpahan, S.H., M.H.

Vabiannes Stuart Wattimena, S.H.

Panitera Pengganti,

Syamsul Ma'arif, S.H.

Perincian biaya :

Pendaftaran : Rp. 30.000,-
Biaya Proses : Rp. 50.000,-
Panggilan : Rp.2.100.000,-
Biaya PS : Rp. 500.000,-
Redaksi : Rp. 5.000,-
Materai : Rp. 6.000,-
Jumlah : Rp.2.691.000,- (dua juta enam ratus sembilan puluh satu
riburupiah);

Salinan resmi putusan ini diberikan kepada dan atas permintaan
LISTON H. SIMORANGKIR, SH. sebagai Kuasa Hukum TerlawanIII, oleh saya,

Plh. Panitera Pengadilan Negeri Sorong,

MATELDA MANDOA, S.Sos. SH.

Perincian salinan putusan :

1. Materai : Rp. 6.000,-
2. Biaya salinan putusan: Rp. 17.100,-
- Jumlah :Rp. 23.100,- (Dua puluh tiga ribu seratus rupiah);