



PUTUSAN

Nomor 199/PDT/2017/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

SUSI LAWATI, Tempat/tgl lahir Lampung, 29 September 1976, alamat Batu Limpai Meral, Kabupaten Tanjung Balai Karimun, pekerjaan ibu rumah tangga, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SUHARDI LA MAIRA, S.H,MH. EDY SUPRIYADI,S.H, MUHAMMAD SOFIA ARRIJAAL, S.H,MH. SISWADI ISLAM, S.H,. M.H. MUHAMMAD INDRA KELANA ,S.H. para Advokat dan Konsultan Hukum pada **LAW OFFICE SUHARDI LAMAIRA & ASSOCIATES** yang beralamat di Plaza Marein Lantai 23 Jl Jend Sudirman Kav 76-78 Jakarta 12910, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2016 selanjutnya disebut **sebagai PEMBANDING semula sebagai PENGUGAT.**

M E L A W A N :

- 1. PT BANK DANAMON ,Tbk, Unit DSP Tanjung Balai Karimun , Kepri ,**
yang beralamat di Jl A, Yani, Kel Sungai Lakam, Kec, Karimun, Kab Tanjung balai Karimun ,dalam hal ini telah memberi kuasa kepada BURHAN SIDABARIBA, S.H,M.H FRANSISKA SIMBOLON, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2014 Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING,semula TERGUGAT;**
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKLN)**
Braja H Fisabilillah, Berlian, Batam Kota, Kota Batam,
Kepulauan Riau selanjutnya disebut sebagai TURUT
TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;



PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 31 Oktober 2017 Nomor 199/Pen.Pdt/2017/PT.PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 42 /Pdt.G/2016/PN.Tbk tanggal 14 Maret 2017 ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 07 September 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun pada tanggal 11 Agustus 2016, dalam Register Nomor 42/Pdt.G/2016/PN Tbk, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah seorang Ibu rumah tangga yang setelah ditinggal almarhum suami karena meninggal, berusaha menghidupi anak-anaknya dengan melakukan usaha dagang, usaha yang termasuk dalam kriteria Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM). Berdasarkan kriteria UMKM sebagaimana dimaksud dalam UU No.20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro Kecil dan Menengah;
2. Bahwa untuk melanjutkan usahanya **PENGUGAT** memerlukan pendanaan Perbankan, maka pada tanggal 26 November 2010 dilakukan perjanjian kredit dengan **TERGUGAT** berdasarkan Perjanjian Kredit (PK) Nomor. 000066/PK/2656/1110 antara Sdri. Susilawai dengan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit DSP Tg. Balai Karimun;
3. Bahwa untuk memenuhi persyaratan untuk mendapatkan pendanaan (pinjaman modal usaha) dari **TERGUGAT** maka **PENGUGAT** mengikatkan sebidang tanah seluas 221 M² yang di atasnya berdiri bangunan permanen dengan sertifikat hak milik No. 567/Baran melalui pemberian hak tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan APHT No.174/2010 Notaris Ira Cordova, S.H. sehingga atas dasar itulah **PENGUGAT** memperoleh fasilitas kredit yang diberikan berupa kredit berjangka dengan plafon sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

4. Bahwa Dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, **PENGUGAT** telah melakukan 6 (enam) kali pembayaran cicilan kredit melalui pegawai PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit DSP Tanjung Balai Karimun yang datang ke rumahnya untuk menagih setiap bulannya;
5. Bahwa Pada bulan selanjutnya **PENGUGAT** mengalami kesulitan keuangan, yang mengakibatkan tersendatnya pembayaran cicilan kredit. **PENGUGAT** kemudian selalu didatangi oleh orang suruhan **TERGUGAT** kerumah kediaman **PENGUGAT** bahkan hingga tiga kali dalam sehari, hal ini menyebabkan kondisi psikis Pengugat sangat tertekan, terintimidasi dan terancam. Tergugat juga tidak pernah memberikan solusi dan waktu bagi Pengugat untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi Pengugat, tetapi malah sebaliknya terkesan ingin segera menguasai rumah kediaman milik Pengugat;
6. Bahwa Pada bulan Februari 2012 **TERGUGAT** melalui pegawai dan orang suruhannya kembali mendatangi **PENGUGAT** dengan memberikan surat pernyataan agar PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit DSP Tanjung Balai Karimun dapat menjual tanah dan bangunan milik **PENGUGAT**. Namun demikian **PENGUGAT** tidak mau dan tidak pernah menandatangani surat tersebut;
7. Bahwa pada saat kondisi keuangan Pengugat membaik, pada Bulan April 2012 Pengugat mendatangi Tergugat dengan tujuan untuk melunasi utang pada PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Unit DSP Tanjung Balai Karimun, namun niat Pengugat untuk melunasi seluruh utang yang tertunggak ini tidak dilayani dan dihalang-hakangi dengan alasan yang tidak jelas;

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

8. Bahwa kemudian pada Bulan September 2012 **PENGGUGAT** mendapat kabar dari Tergugat yang mengatakan bahwa tanah dan bangunan milik Tergugat telah dilelang dan laku terjual melalui kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)/Turut Tergugat;
9. Bahwa Sikap **TERGUGAT** yang tidak memberi kesempatan terhadap **PENGGUGAT** untuk melunasi utangnya merupakan perbuatan menghalang-halangi orang untuk mendapatkan haknya secara melawan hukum dan perbuatan **TERGUGAT** *aquo* sangat memperlihatkan niat buruk **TERGUGAT** untuk menguasai tanah dan bangunan milik **TERGUGAT** *aquo*;
10. Bahwa **PENGGUGAT** yang notabene adalah nasabah/debitor dalam kategori Usaha Mikro Kecil dan Menengah berdasarkan UU No. 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro Kecil dan Menengah, seharusnya mendapat sokongan **TERGUGAT** dalam mempertahankan usahanya oleh karena pada saat yang sama Presiden Republik Indonesia selaku kepala pemerintahan sedang tengah gencarnya melakukan kampanye pemberdayaan UMKM dengan diterbitkannya berbagai regulasi yang memberikan keperpihakan dan insentif terhadap bagi para pelaku UMKM termasuk Perpres dan Permenkeu yang mengatur tentang Kredit UMKM dan Restrukturisasi Kredit Macet UMKM, namun **PENGGUGAT** bukannya dibantu oleh **TERGUGAT** malah sebaliknya **TERGUGAT** dengan penuh hasrat ingin segera mengusai objek yang menjadi jaminan dari **PENGGUGAT** dengan cara-cara yang melawan hukum;
11. Bahwa **TERGUGAT** saat didatangi **PENGGUGAT**, menyatakan bahwa pada tanggal 7 September 2012 telah dilakukan Lelang / Parate Eksekusi atas Hak Tanggungan melalui KPKNL Batam dan jaminan laku sebesar Rp. 111.000.000, padahal sepengetahuan **PENGGUGAT**, tidak pernah ada pemberitahuan lelang eksekusi dan juga tidak pernah

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

ada pengumuman lelang. hal ini tentu sangat tidak logis dan sangat merugikan **PENGUGAT** oleh karena tanah dan bangunan tersebut bernilai lebih dari Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), sepantasnya adalah **PENGUGAT** diberi arahan dan kesempatan untuk menjual sendiri terlebih dahulu oleh karena nilai jaminan jauh lebih besar dari nilai pinjaman yang hanya Rp.150.000.000,-;

12. Bahwa tindakan **TERGUGAT** sebagaimana diuraikan dalam dalil posita point 5 s/d 14 gugatan ini, merupakan bentuk pelanggaran hak-hak subjektif **PENGUGAT**, selaku konsumen jasa perbankan yaitu hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan jasa sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf a s/d huruf i Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
13. Bahwa tindakan sepihak **TERGUGAT** sebagaimana diuraikan dalam point 5 s/d point 14 Gugatan ini, merupakan tindakan kesewenang-wenangan yang melawan hukum, oleh karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan penjelasannya;
14. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT No.174/2010 Notaris Ira Cordova, S.H. (terlampir, hal.8) mengatur pula bahwa penerimaan kewenangan atas benda yang menjadi objek hak tanggungan harus dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan:

“Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”

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)



15. Bahwa Eksekusi hak tanggungan tanpa melalui permohonan dan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri adalah Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini berdasarkan pasal 224 HIR/ 258 RBG dan jurisprudensi putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 425/1979/G/Bdg tanggal 20 Mei 1980 dan dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 3201/pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
16. Bahwa perbuatan **TERGUGAT** adalah perbuatan melawan hukum (***Onrechtmatige Daad***) oleh karena telah melanggar hukum, melanggar hak-hak subyektif **PENGUGAT** serta melanggar asas kepatutan yang hidup di dalam masyarakat;
17. Bahwa Pasal 1365 **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, menyatakan bahwa :
- "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."***
- Bahwa menurut **Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, bukan saja karena melanggar hukum tetapi dapat juga karena perbuatan tersebut : bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; bertentangan dengan hak subyektif orang lain; bertentangan dengan kesusilaan; Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
18. Bahwa perbuatan **TERGUGAT** sebagaimana **PENGUGAT** uraikan di atas adalah perbuatan melawan hukum oleh karena selain melanggar ketentuan hukum juga bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; melangkahi dengan hak subyektif Penggugat; beretentangan dengan asas kepatutan, serta telah mengabaikan prinsip-prinsip kehati-hatian. Hal mana perbuatan



Tergugata quo telah membawa kerugian besar bagi Penggugat baik secara materiil maupun imateriil;

19. Bahwa jumlah kerugian materiil yang diderita **PENGGUGAT** berupa hilangnya hak untuk menguasai dan menempati sebidang tanah seluas 221 M² dan bangunan permanen di atasnya milik **PENGGUGAT** dengan sertifikat hak milik No. 567/ Baran, sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

20. **PENGGUGAT** pun telah merugi akibat kehilangan kesempatan menikmati nilai ekonomis dari tanah dan bangunan *quo (lost potential opportunity income)* sejak tahun 2012 yang seandainya disewakan dengan harga sewa yang wajar persetiap bulannya 25.000.000,-/per setiap bulannya selama kurun waktu Agustus tahun 2012 s/d Agustus 2016 atau 48 bulan x 2.500.000 = RP. 120.000.000,-;

21. Kerugian materiil lain adalah **PENGGUGAT** harus mengeluarkan biaya yang hingga saat ini mencapai sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk mengurus masalah ini; sehingga total kerugian materiil terakumulasi menjadi sebesar Rp. 1.020.000.000,- (satu milyar dua puluh juta rupiah);

22. Bahwa selain kerugian materiil, **PENGGUGAT** pun mengalami kerugian imateriil berupa perasaan tertekan, terintimidasi, malu dan terganggu konsentrasi yang mengakibatkan hilangnya rasa nyaman dan keseimbangan psikhis dalam menjalani kehidupan sehari-hari yang tak ternilai harganya namun dapat diperkirakan secara patut sebesar yakni Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana **PENGGUGAT** uraikan tersebut di atas, maka **PENGGUGAT** memohon kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Cq. Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil para pihak baik



PENGGUGAT, **TERGUGAT** dan **Turut TERGUGAT** dalam suatu persidangan serta berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap **PENGGUGAT**;
3. Membatalkan tidak sah dan batal demi hukum atas lelang yang dilakukan Tergugat melalui Turut Tergugat terhadap sebidang tanah seluas 221 M2 dan bangunan permanen diatasnya dengan sertifikat hak milik No. 567/Baran objek AHT No. 174/2010, Notaris Ira Cordova, S.H., yang terletak di Kelurahan Baran, Kecamatan Meral, Karimun, Kepulauan Riau;
4. Memerintahkan Tergugat mengembalikan sebidang tanah seluas 221 M2 dan bangunan permanen diatasnya dengan sertifikat hak milik No. 567/Baran objek AHT No. 174/2010, Notaris Ira Cordova, S.H., yang terletak di Kelurahan Baran, Kecamatan Meral, Karimun, Kepulauan Riau kepada Penggugat;
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar ganti rugi materiil kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp.1.020.000.000,- (satu milyar dua puluh juta rupiah); secara tunai dan seketika;
6. Memerintahkan **TERGUGAT** untuk membayar ganti rugi imateriil kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah); secara tunai dan seketika;
7. Mengukum **TERGUGAT** membayar uang paksa (dwangsom) sebesar 15.000.000 (lima belas juta)/hari jika **TERGUGAT** lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
8. Menyatakan putusan serta merta dijalankan walau ada verzet, banding ataupun kasasi dari **TERGUGAT**;
9. Menghukum **TERGUGAT** membayar biaya perkara;



Atau

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya
(*ex-eaquo et-bono*).

Menimbang, bahwa Pembanding semula sebagai Penggugat mengajukan perbaikan gugatan yang antara lain sebagai berikut ;

Posita

- Penambahan dalam *point* 5

dan melakukan penagihan secara tidak lazim, seperti meminta pembayaran dengan cincin emas. Padahal **PENGGUGAT** masih dalam suasana duka karena almarhum suami yang baru saja meninggal dunia dan **PENGGUGAT** selalu menghindari keributan mengingat kondisi kesehatan ibu dari **PENGGUGAT** yang pada saat itu masih hidup.

- Penambahan 1 (satu) Posita pada *point* 7, (sehingga *point-point* berikutnya bergeser satu nomor dari gugatan yang lama)

Bahwa kemudian **PENGGUGAT** ingin menjual sendiri dengan harga yang wajar atas objek APHT No.174/2010 miliknya bahkan sudah ada kesepakatan harga sebesar Rp. 500.000.000,- namun proses jual beli menjadi terhenti oleh karena **TERGUGAT** mendatangi calon pembeli yang bernama Ita Novi. Yang pada waktu itu beralamat di Batu Lipai Kelurahan Baran, Kecamatan Meral, Kabupaten Tanjung Balai Karimun untuk menakut-nakuti sehingga calon pembeli mengurungkan niatnya yang semula akan membeli objek APHT No.174/2010 milik **PENGGUGAT** ;

- Penambahan dalam *point* 7 berupa penegasan (atau *point* 8 dalam gugatan yang baru)

hal ini menunjukkan tanda Tanya besar mengapa **TERGUGAT** tidak segera menerima itikad pelunasan hutang **PENGGUGAT** ? atas dasar dan maksud apa **TERGUGAT** tidak menerima pelunasan utang **TERGUGAT**?



- Penambahan *point 11* pada gugatan yang baru (sehingga *point-point* berikutnya bergeser dua nomor dari gugatan yang lama)

Bahwa **PENGUGAT** pun pernah menawarkan tanah yang lain milik **PENGUGAT** untuk mengganti objek jaminan APHT No.174/2010 namun **TERGUGAT** menolak tawaran tersebut, **TERGUGAT** bahkan tidak pernah sedikitpun memberi kesempatan dan membantu mencari solusi bahkan justru sebaliknya menghalang-halangi solusi atas penyelesaian tunggakan dari **PENGUGAT**

- Perubahan dalam *point 18* (atau *point 20* gugatan yang baru)

Bahwa perbuatan **TERGUGAT** sebagaimana **PENGUGAT** uraikan diatas yang pada intinya adalah 1) Menolak atau menghalang-halangi pelunasan tunggakan dari tergugat, 2) Mengganggu atau menghalang-halangi penjualan penjualan objek jaminan secara suka rela oleh PENGUGAT dengan harga jual yang wajar 3) PENGUGAT menjual lelang objek jaminan jauh dibawah harga pasar 4) Mengabaikan klausula dalam APHT yang mengharuskan dilakukan melalui penetapan pengadilan 5) dan melakukan penagihan kredit dengan cara yang tidak lazim, adalah perbuatan melawan hukum oleh karena selain melanggar ketentuan hukum juga telah bertentangan dengan kewajiban hukum **TERGUGAT** ; Menangkangi dengan hak subjektif **PENGUGAT** ; bertentangan dengan asas kepatutan, serta telah mengabaikan prinsip kehati-hatian. Halmana perbuatan **TERGUGAT** *aquo* telah membawa kerugian besar bagi **PENGUGAT** baik secara materiil maupun imateriil ;

- Penambahan 3 (tiga) *points* dalam gugatan yang baru yaitu *point 25,26,27*
25. Bahwa untuk menjamin terlaksananya gugatan **PENGUGAT** ini dikemudian hari, maka adalah wajar **PENGUGAT** mohon agar diletakan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang merupakan kantor



TERGUGAT yang terletak di jalan. A Yani, Kel. Sungai Lakam, Kec. Karimun, Kab. Karimun, Provinsi Kepulauan Riau;

26. Dan adalah wajar pula jika **TERGUGAT** dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta)/hari jika **TERGUGAT** lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

27. Bahwa oleh karena gugatan **PENGUGAT** disertai dengan alas an-alasan yang didukung dengan bukti-bukti yang sah maka **PENGUGAT** mohon putusan serta merta dijalankan walau ada verzet, banding ataupun kasasi dari **TERGUGAT** “ *uitvoerbaar bij voorraad*” ;

PETITUM

- Menghapus *point* 4 petitum gugatan yang lama
- Menambahkan satu *point* , yaitu *point* 7 pada gugatan yang baru

Menyatak sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan kantor **TERGUGAT** yang terletak di jalan. A Yani , Kel. Sungai Lakam, Kec. Karimun , Kab. Karimun.

Menimbang bahwa untuk menanggapi Gugatan Pembanding semula Penggugat oleh Terbanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

Tergugat :

A. DALAM EKSEPSI :

➤ TENTANG KURANG PARA PIHAK (*EXCEPTIE PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

- Bahwa tanah yang menjadi objek dalam perkara a quo yang merupakan jaminan/agunan pada PT. Bank Danamon,Tbk cq. Danamon Simpan Pinjam Tanjung Balai Karimun telah dilelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) oleh Pejabat Lelang Palomes, SE., MH dengan Risalah Lelang No : 323/2012 tanggal 07 September 2012, dengan pemenang lelang, yaitu Rosa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pelaksanaan lelang dalam perkara a quo telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku yaitu sesuai UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, Peraturan Lelang, Lembaran Negara Tahun 1908 No. 189 bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 No. 56 jo. Permenkeu No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Berita Negara Tahun 2013 No.976;
- Bahwa berdasarkan lelang tersebut diatas maka pemenang lelang adalah merupakan para pihak dalam perkara aquo dan haruslah ditarik sebagai Tergugat, namun Penggugat tidak mengikutsertakan pemenang lelang sebagai Tergugat, sehingga jelas gugatan Penggugat mengandung unsur kurang Para Pihak, hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 jo. No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975**, yang berbunyi : *"Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil"*; oleh sebab itu cukup beralasan bagi Hakim Majelis yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tertanggal 11 Agustus 2016 kecuali hal-hal yang secara tegas-tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat dalam persidangan;
2. Bahwa jika diteliti dengan seksama gugatan Penggugat terdapat beberapa kejanggalan dan salah kutip Peraturan, diantaranya pada hal 1 poin 1 dikatakan UU No. 20 Tahun 2007 tentang UMKM, kemudian pada hal 3 poin 10 dikatakan UU No. 20 Tahun 2008 tentang UMKM. Dapat kami sampaikan bahwa UU No. 20 Tahun 2007 tentang Pengesahan Persetujuan antara Pemerintah Republik Indonesia dan Pemerintah Republik Filipina tentang Kegiatan Kerjasama di Bidang Pertahanan dan Keamanan sedangkan UU



No. 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah;

3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 11 Agustus 2016 pada halaman 1 poin 2 dan halaman 2 poin 3 adalah merupakan dalil yang benar, yang mana Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 0000066/PK/2656/1110 tertanggal 26 November 2010 dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 567/Baran yang tercatat atas nama Susilawati, dengan luas tanah \pm 221 M², yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 174/2010 yang diperbuat oleh dan dihadapan Ira Cordova, SH, sehingga dalil tersebut merupakan pengakuan resmi dari Penggugat sehingga tidak perlu dibantahkan lagi (**Notoire feiten**) dan pernyataan ini sejalan dengan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No. 32 K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971**, yang amar keputusannya berbunyi : *“suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti”* jo. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1055 K /Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974** yang amar putusannya berbunyi *“apa yang diakui oleh pihak lawan dianggap terbukti secara sah”* jo. **Pasal 311 RBg jo. Pasal 1925 KUHPerdata**;
4. Bahwa setelah ditandatangani bersama Perjanjian Kredit No. 0000066/PK/2656/1110 tertanggal 26 November 2010 oleh Tergugat dan Penggugat, maka Tergugat telah menyerahkan kepada Penggugat dokumen berupa Surat Perjanjian Kredit, Daftar Angsuran, Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit sesuai dengan Tanda Terima Dokumen tertanggal 26 November 2010 yang telah ditandatangani oleh Tergugat/Kreditur dengan Penggugat/Debitor serta selanjutnya Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 567/Baran kepada Tergugat sesuai dengan Bukti Serah Terima Jaminan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah/Tanah dan Bangunan/Kendaraan Bermotor No. 019/BSTJ/2656/1110
tertanggal 26 November 2010;

5. Bahwa perjanjian kredit yang telah ditandatangani bersama oleh Tergugat dengan Penggugat adalah sah dan mengikat bagi para pihak serta berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang menanda tangannya sehingga perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak, dan beberapa perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk akta otentik sehingga merupakan bukti yang sempurna (vide Pasal 1338 dan Pasal 1870 KUH Perdata);
6. Bahwa jaminan milik Penggugat tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 570/2010 tertanggal 22 Desember 2010 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 174/2010 tertanggal 14 Desember 2010 jo. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 163/2010 tertanggal 26 November 2010;
7. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat sendiri mengakui **hanya mampu melakukan 6 (enam) kali pembayaran cicilan kredit kepada Tergugat** dan mengakui telah mengalami kesulitan keuangan sehingga mengakibatkan tersendatnya pembayaran cicilan kredit, sehingga menunjukkan bahwa Penggugat tidak mempunyai itikad baik dan perbuatan Penggugat terbukti telah memenuhi unsur-unsur wanprestasi (ingkar janji) serta Penggugat telah melanggar kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Kredit No.0000066/PK/2656/1110 tertanggal 26 November 2010;
8. Bahwa dengan wanprestasinya Penggugat, maka Tergugat telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing sebagai berikut :
 - Surat Nomor : 039/SP/2656/0511 tertanggal 28 Juni 2011, perihal : Peringatan I/SP 1;
 - Surat Nomor : 009/SP/2656/0711 tertanggal 13 Juli 2011, perihal :



Peringatan II/SP 2;

➤ Surat Nomor : 026/SP/2656/0511 tertanggal 27 Juli 2011, perihal :

Peringatan III/SP 3;

Sehingga Tergugat telah melaksanakan amanat **Pasal 1238 KUHPerdara** untuk mengingatkan dan memberikan peringatan kepada Penggugat untuk membayar dan melunasi seluruh hutangnya kepada Tergugat;

9. Bahwa meskipun telah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana disebutkan pada poin 6 (enam) diatas, namun Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran ataupun pelunasan seluruh hutang/kewajibannya kepada Tergugat sehingga akibat perbuatan Penggugat tersebut, **maka menimbulkan kerugian bagi Tergugat karena Tergugat harus membayar bunga kepada masyarakat penabung atau pemilik deposito;**

10. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada poin 7 dan dalam perubahan gugatannya pada poin 8 merupakan **dalil yang salah dan keliru dikarenakan hal tersebut tidak benar serta tidak pernah terjadi**, dimana Penggugat tidak pernah membawa dan menunjukkan uang tunai untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat, Penggugat hanya berjanji dan berusaha akan tetapi kenyataannya janji tersebut **belum pernah terrealisasi** serta Tergugat **tidak pernah** mendatangi maupun menakuti calon pembeli yang didalilkan Penggugat telah sepakat untuk membeli jaminan miliknya dengan harga sebesar Rp. 500.000.000,-, tuduhan tersebut tidak berdasar dan dapat dikategorikan "Fitnah", sehingga patut dan layak dalil Penggugat tersebut ditolak seluruhnya karena tidak mempunyai dasar hukum yang jelas;

11. Bahwa dalil Penggugat pada penambahan dalam point 11 pada gugatan yang baru tertanggal 07 September 2016 yang mendalilkan bahwa Penggugat pernah menawarkan tanah yang lain milik Penggugat untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengganti objek jaminan APHT No. 174/2010, namun Tergugat menolak tawaran tersebut merupakan **dalil yang tidak benar**, selain itu untuk mengganti objek jaminan tidak dapat dilakukan dengan sesuka hati karena hal tersebut menyangkut perubahan menyeluruh dari Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan dan seluruh dokumen yang berkaitan dengan penandatanganan bersama Perjanjian Kredit No. 0000066/PK/2656/1110 tertanggal 26 November 2010. Oleh karena jaminan pengganti tidak dapat mengcover jumlah hutang Penggugat dan nilai jaminan baru tidak marketable;

12. Bahwa oleh karena Penggugat/Debitor telah ingkar janji dan tidak membayar/melunasi hutangnya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani bersama, maka berdasarkan amanat Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, Tergugat mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap jaminan/agunan milik Penggugat yaitu berupa sebidang tanah seluas ± 221 M2 berikut bangunan di atasnya terletak di Kelurahan Baran, Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 567 terdaftar atas nama Susilawati (i.c. Penggugat) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam sesuai dengan surat permohonan No. B.547/ALU.Rep-PKU/0812 tanggal 29 Agustus 2012;

13. Bahwa sebelum terjadinya Lelang Eksekusi terhadap jaminan milik Penggugat dalam perkara a quo, maka Tergugat telah memenuhi seluruh syarat-syarat dan ketentuan dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi sesuai ketentuan hukum yang berlaku, diantaranya :

- Penggugat telah melanggar ketentuan dan kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 0000066/PK/02656/1110 tertanggal 26 November 2010;
- Tergugat telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali



kepada Penggugat sebagai amanat Pasal 1238 KUHPerdara;

- Tergugat adalah Kreditor Pemegang Hak Tanggungan sehingga sesuai ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Tergugat mempunyai hak istimewa dengan kekuasaannya sendiri untuk menjual jaminan milik Penggugat guna memperoleh pelunasan seluruh hutang dari Debitor/Penggugat, sebagaimana isi ketentuan **Pasal 6** tersebut, berbunyi : *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";*
- Jaminan milik Penggugat telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp. 187.500.000,- sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 174/2010 jo. Sertifikat Hak Tanggungan No. 570/2010 tanggal 22 Desember 2010;
- Tergugat telah memberikan surat Nomor : 014/SPJ/2656/0911 tertanggal 20 September 2011, perihal : Pengosongan Jaminan yang ditujukan kepada Sdr. Susilawati (i.c. Penggugat);
- Selanjutnya, Tergugat telah mengumumkan pelaksanaan Lelang Eksekusi pada Harian Batam Pos Edisi Rabu tanggal 02 Mei 2012 dan pelaksanaan lelang tersebut telah diberitahukan kepada Sdr. Susilawati (i.c. Penggugat) sesuai dengan Surat Pemberitahuan Lelang Kepada Debitor dan Pemilik Jaminan Nomor : B.310/ALU.Rep-PKU/0512 tertanggal 02 Mei 2012, perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi, yang menyatakan bahwa lelang akan dilaksanakan pada tanggal 02 Mei 2012;
- Lalu, Tergugat mengumumkan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Batam Pos Batam Edisi Kamis 16 Agustus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 dan Tergugat telah mengirimkan via pos yaitu Surat Pemberitahuan Lelang Kepada Debitur dan Pemilik Jaminan sesuai dengan surat Nomor : B.544/ALU.Rep-PKU/0812 tertanggal 16 Agustus 2012, perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang ditujukan kepada Sdr. Susilawati (i.c. Penggugat), yang menyatakan bahwa Lelang akan dilaksanakan pada tanggal 07 September 2012;

- Kemudian terakhir kalinya, Tergugat telah mengumumkan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Batam Pos Batam Edisi Jumat 31 Agustus 2012 dan telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Debitur dan Pemilik Jaminan sesuai dengan surat Nomor : B.557/ALU.Rep-PKU/0912 tertanggal 03 September 2012, perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang ditujukan kepada Sdr. Susilawati (i.c. Penggugat), yang menyatakan bahwa Lelang akan dilaksanakan pada tanggal 07 September 2012;
- Bahwa berdasarkan surat pemberitahuan lelang sebagaimana kami uraikan diatas, maka Tergugat telah memberitahukan dengan jelas tentang waktu dan hari pelaksanaan lelang terhadap jaminan milik Penggugat tersebut;
- Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi pada tanggal 07 September 2012 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam (i.c. Turut Tergugat), maka Lelang Eksekusi tersebut telah dimenangkan oleh Rosa melalui kuasanya Firdaus dengan harga pembelian sejumlah Rp. 111.000.000,- (seratus sebelas juta rupiah) sehingga Rosa adalah Pemilik yang sah dan memiliki kekuasaan sepenuhnya terhadap Sertifikat Hak Milik No. 567 yang tercatat atas nama Susilawati (i.c. Penggugat);

14. Bahwa jangka waktu mulai dari adanya surat peringatan yang telah diberikan oleh Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali dengan somasi terakhir tanggal 20 Juli



2011 sampai terjadinya Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 07 September 2012 adalah merupakan waktu yang cukup panjang dan kesempatan bagi Penggugat untuk melakukan pembayaran maupun pelunasan terhadap seluruh hutang/kewajibannya kepada Tergugat, **namun Penggugat tidak juga melaksanakan pembayaran maupun pelunasan** terhadap hutang/kewajibannya sehingga dalil gugatan Penggugat tertanggal 11 Agustus 2016 pada halaman 2 (dua) poin 5 (lima) sampai poin 9 (sembilan) dan halaman 3 (tiga) poin 10 (sepuluh) sampai poin 13 (tiga belas) menunjukkan bahwa Penggugat hanya mencari-cari alasan untuk menghindari dari kewajiban dan tanggung jawabnya. Oleh karena itu, patutlah dalil tersebut ditolak seluruhnya karena tidak mempunyai dasar hukum yang jelas;

15. Bahwa selanjutnya apa yang didalilkan Penggugat pada perubahan dalam poin 18 (atau point 20 gugatan yang baru) adalah **dalil yang salah, Penggugat hanya mengada-ada dan mencari-cari alasan yang tidak didukung fakta**, ditegaskan kembali bahwa semua proses dan tindakan hukum serta pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Sertifikat Hak Milik No. 567/Kel. Baran yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 570/2010 adalah telah sesuai dengan UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 jo. Peraturan Lelang, LN Tahun 1908 No. 189 bersambung dengan LN Tahun 1940 No. 56 jo. Permenkeu RI No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
16. Bahwa dengan terpenuhinya seluruh syarat-syarat dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut, maka Lelang Eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Tergugat dan Turut Tergugat adalah sah dan mengikat sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor : 323/2012 tanggal 07 September 2012 serta Rosa selaku Pemenang Lelang yang beritikad baik haruslah dilindungi Undang-undang sebagaimana amanat :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.251
K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah";*
- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.52
K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";*
- 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1237
K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: *"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum";*
- 4) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230
K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";*
- 5) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3201
K/SIP/1991 tanggal 30 Januari 1996: *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";*

17. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan (i.c. Tergugat) mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dimana pelaksanaan lelang tersebut dilakukan bersama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam sebagai lembaga lelang yang sah menurut UU sehingga pelaksanaan Lelang Eksekusi tersebut tidak memerlukan Penetapan Ketua Pengadilan dan pelaksanaan Lelang Eksekusi tersebut juga tidaklah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);

18. Bahwa dengan rendah hati Tergugat tambahkan bahwa adapun suatu perbuatan dikatakan memiliki unsur Perbuatan Melawan Hukum

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)



(onrechtmatige daad) dapat dijelaskan sebagaimana yang terdapat dalam :

➤ Buku **“Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer”**

karangan DR. Munir Fuady, S.H., MH, LLM terbitan PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005 halaman 10 yang menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
4. Adanya kerugian bagi korban
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

➤ Buku Prof. DR. Rosa Agustina, S.H, LLM dalam bukunya : “Perbuatan Melawan Hukum”, DR. M. A. Moegni Djodirdjo dalam bukunya : “*Het Nederlandsch Verbintenissenrecht*” dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, maka pada hakekatnya anasir atau unsur-unsur Perbuatan Melawan hukum mencakup :

- a. Harus adanya suatu perbuatan.
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum.
- c. Adanya kesalahan dari pihak sipelaku.
- d. Ada kerugian.
- e. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.

Jadi jelas terlihat bahwa perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas tidak memenuhi unsur-unsur seperti tersebut diatas yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan Penggugat patutlah ditolak seluruhnya;

19. Bahwa dengan sahnya Lelang Eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Tergugat dan Turut Tergugat dan telah dimenangkan oleh Sdri. Rosa sebagai Pembeli yang beritikad baik mulai dari adanya permohonan



pelaksanaan lelang eksekusi sampai terjualnya objek lelang eksekusi (i.c. Jaminan milik Penggugat), maka dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melangkahi dengan hak subjektif Penggugat, bertentangan dengan asas kepatutan serta mengabaikan prinsip kehati-hatian sehingga Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat merupakan **dalil yang tidak beralasan hukum**. Oleh karena itu, jika Penggugat meminta ganti rugi secara materiil sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan kerugian akibat kehilangan kesempatan menikmati nilai ekonomis dari tanah dan bangunan a quo sejak tahun 2012 sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), kerugian materiil lain sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sehingga total kerugian materiil terkumulasi menjadi sebesar Rp. 1.020.000.000,- (satu milyar dua puluh juta rupiah) serta kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), hal tersebut adalah tanpa dasar hukum dan lagipula tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975** yang amarnya menyatakan : *“besar tuntutan kerugian yang tidak dirinci, tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak”*;

20. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kokoh, maka adalah sangat tidak beralasan Penggugat meminta sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang merupakan kantor Tergugat yang terletak di Jalan A. Yani, Kel. Sungai Lakam, Kec. Karimun, Kab. Tanjung Balai Karimun, Propinsi Kepulauan Riau, oleh karena itu Sita Jaminan yang dimohon oleh Penggugat dalam Petitum perubahan gugatannya tertanggal 07 September 2016 pada halaman 3 poin 25 haruslah ditolak karena bertentangan dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05/1975 tanggal 01 Desember**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);

21. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam perubahan gugatannya tertanggal 07 September 2016 pada halaman 3 poin 26 merupakan dalil yang kabur dikarenakan dalam posita gugatannya Penggugat tidak ada mendalilkannya, namun tiba-tiba muncul dan diminta oleh Penggugat dalam petitumnya sehingga patutlah permohonan Penggugat untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 15.000.000,- /hari ditolak karena tidak mempunyai dasar hukum yang jelas;

22. Bahwa permohonan yang dimohonkan oleh Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta/*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi adalah tidak mempunyai dasar hukum dan lagipula bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 03 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil jo. **Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001** tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil* sehingga patutlah permohonan Penggugat tersebut **ditolak seluruhnya karena tidak berdasar hukum**;

23. Bahwa oleh karena itu berdasarkan argumentasi dan alasan-alasan hukum yang telah kami uraikan di atas, maka adalah patut dan adil apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini **menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini**;

Turut Tergugat :

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat , kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat yang salah pihak (error in persona)
 - a. Bahwa Turut Tergugat tegaskan dalam gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan persoon Turut Tergugat di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia , Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat, dan Kepulauan Riau, yang merupakan Instansi atasan dari Turut Tergugat;
 - b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat, dan Kepulauan Riau. Oleh karena itu Turut Tergugat tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;
 - c. Bahwa kekeliruan tersebut terlihat pada halaman 1 (satu) dalam surat gugatan Penggugat , dimana Penggugat hanya menyebutkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam sebagai persoon Turut Tergugat dengan tidak mengkaitkan instansi atau atasan Turut Tergugat;
 - d. Dengan demikian jelas bahwa hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat dalam perkara a quo menjadi kurang sempurna. Oleh karena itu

Halaman 24 dari 39 Putusan Nomor 199/PDT/2017/PT PBR

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

berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang ditujukan kepada pemerintah pusat maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Onvankelijke Verklaard);

3. Permintaan dikeluarkan sebagai pihak

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat berawal dari perjanjian hutang piutang antara PT Bank Danamon (Persero) Tbk dengan SUSILOWATI, atas pengembalian hutang tersebut Susilowati menjaminkan obyek perkara a quo sebagai jaminan dengan membebaskan obyek perkara a quo dengan hak tanggungan peringkat pertama;
- b. Bahwa mengacu pada pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Penunjukan Pelaksanaan Lelang, Penggugat selaku Penjual/pemohon lelang telah menandatangani surat pernyataan No. B.551/ALU. Rep-PKU/0812, yang salah satu klosulnya menyebutkan : "PT Bank Danamon (Persero) Tbk, menjamin dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dan KPKNL yang berwenang terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang-barang tersebut diatas";
- c. Bahwa tindakan Turut Tergugat dalam melaksanakan pelelangan a quo didasarkan adanya surat permohonan lelang dari Tergugat dengan Surat No. B.547/ALU.Rep-PKU/0812 tanggal 29 Agustus 2012 dengan obyek lelang berupa sebidang tanah seluas 221 m2 berikut bangunan permanen diatasnya terletak di Kelurahan Baran, Kec. Meral, Kab. Karimun, Prov. Kepulauan Riau sesuai sertifikat Hak Milik (SHM No. 567 tanggal 14 Mei 2009 terdaftar atas nama Susilowati;
- d. Bahwa dalam setiap pelaksanaan lelang kedudukan Turut Tergugat adalah sebagai perantara, sedangkan Pemohon lelang i.c Tergugat

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)



bertanggung jawab sepenuhnya atas pelaksanaan lelang yang dimohonkan. Hal ini sesuai dengan pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang di jelaskan bahwa, "Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang";

- e. Bahwa selain itu sesuai dengan pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dijelaskan pula : "Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang";
- f. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat tidak tepat, karena berdasarkan hal tersebut diatas penjual yang bertanggung jawab atas gugatan perdata, tuntutan pidana dan tuntutan ganti rugi yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo memutuskan bahwa Turut Tergugat harus dikeluarkan sebagai pihak;

- I. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas;
- II. Bahwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan a quo oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat adalah bekeanan dengan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat atas sebidang tanah seluas 221 m2 berikut bangunan permanen diatasnya sebagaimana dinyatakan dalam sertifikat hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik No. 567 atas nama Susilowati yang terletak di Kel. Baran, Kec. Meral, Kab. Karimun, Prov. Kepulauan Riau;

III. Bahwa dalam gugatan a quo Penggugat menyatakan bahwa tidak ada pemberitahuan lelang dan pengumuman lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 07 September 2012 sebagaimana disampaikan dalam posita gugatan halaman 3 angka 13, dengan ini Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil tersebut diatas dengan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa tindakan Turut Tergugat dalam melaksanakan pelelangan a quo didasarkan oleh adanya surat permohonan lelang dari Tergugat dengan kata lain tidak ada pelaksanaan lelang yang tidak didasarkan atas adanya surat permohonan lelang;
2. Bahwa pelelangan a quo didasarkan adanya surat permohonan lelang dari Tergugat dengan surat No.B.547/ALU.Rep-PKU/0812 tanggal 12 Agustus 2012 dengan obyek lelang berupa sebidang tanah seluas 221 m2 berikut bangunan permanen diatasnya terletak di Kel. Baran, Kec. Meral. Kab. Karimun, Prov. Kepulauan Riau sesuai sertifikat hak milik (SHM) No. 567 tanggal 14 Mei 2009 terdaftar atas nama Susilowati;
3. Bahwa pelaksanaan lelang a quo merupakan pelaksanaan lelang ulang , dimana ebelumnya telah dilaksanakan lelang atas obyek a quo masing-masing tanggal 16 Mei 2012 dengan surat permohonan lelang Nomor: B.225/ALU.Rep-PKU/0412 tanggal 03 April 2012 dan tanggal 28 Agustus 2012 berdasarkan surat permohonan lelang Nomor: B.534/ALU.Rep-PKU/0812 tanggal 14 Agustus 2012, namun tidak ada penawaran (tidak laku);
4. Bahwa setiap permohonan lelang yang telah ditetapkan pelaksanaan lelangnya oleh Turut Tergugat, ada kewajiban pemohon lelang (Tergugat) untuk memberitahukan pelaksanaan lelang kepada debitur (Penggugat)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengumumkan rencana pelaksanaan lelang dimedia massa dan hal tersebut merupakan syarat dan dokumen pelaksanaan lelang. Atas hal tersebut telah dilaksanakan oleh Pemohon lelang (Tergugat) dengan surat sebagai berikut :

- Untuk lelang tanggal 16 Mei 2012, Tergugat telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang ke Penggugat dengan surat nomor: B.310/ALU.Rep-PKU/0512 tanggal 02 Mei 2012 dan pengumuman lelang melalui surat kabar harian Batam Pos tanggal 02 Mei 2012;
- Untuk lelang tanggal 28 Agustus 2012, Tergugat telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang ke Penggugat dengan surat nomor: B.544/ALU.Rep-PKU/0812 tanggal 16 Agustus 2012 dan pengumuman lelang melalui surat kabar harian Batam Pos tanggal 16 Agustus 2012;
- Untuk lelang tanggal 07 September 2012, Tergugat telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang ke Penggugat dengan surat nomor: B.557/ALU.Rep-PKU/0912 tanggal 03 September 2012 dan pengumuman lelang melalui surat kabar harian Batam Pos tanggal 31 Agustus 2012;

IV. Bahwa dalam gugatan a quo, Penggugat menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan tanpa melalui permohonan dan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana disampaikan dalam posita gugatan halaman 4 angka 17 dan petitum angka 3, dengan ini Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil tersebut diatas dengan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa obyek sengketa perkara a quo telah diikat sertifikat hak tanggungan (SHT) peringkat pertama No. 570/2010 tanggal 22 Desember 2010 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan

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

Ketuhanan Yang Maha Esa” dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 174/2010 tanggal 14 Desember 2010;

2. Bahwa sesuai dengan klasula janji dalam APHT No. 174/2010 tanggal 14 Desember 2010, disebutkan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, maka tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur, pemegang hak tanggungan memiliki kewenangan untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian dan mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut;
3. Bahwa Turut Tergugat tegaskan, bahwa pelelangan terhadap objek sengketa adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janjinya Penggugat atas perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Bahwa atas tindakan wanprestasi Penggugat, Tergugat telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan I No. 039/SP/2656/0511 tanggal 28 Juni 2011, surat peringatan II No. 009/SP/2656/0711 tanggal 13 Juli 2011 dan surat peringatan III No. 026/SP/2656/0711 tanggal 27 Juli 2011;
5. Bahwa dapat Turut Tergugat jelaskan, bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa adalah lelang eksekusi hak tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
6. Bahwa penjualan obyek sengketa melalui lelang didasarkan pada ketentuan pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan , yang mengatur sebagai berikut,”Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual

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)



obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

7. Bahwa sesuai penjelasan pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No, 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan mencantumkan irah-irak "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada sertifikat, sehingga apabila debitur cidera janji siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan parate executie sesuai dengan peraturan hukum acara perdata;
8. Bahwa berdasarkan pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut, "Penjual/pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya”;
9. Bahwa selanjutnya Tergugat melakukan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL Batam terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 221 m2 berikut bangunan permanen diatasnya terletak di Kel. Baran, Kec. Meral. Kab. Karimun, Prov. Kepulauan Riau sesuai sertifikat hak milik (SHM) No. 567 tanggal 14 Mei 2009 terdaftar atas nama Susilowati sebagaimana tertuang dalam surat permohonan lelang Tergugat No. B.547/ALU.Rep-PKU/0812 tanggal 29 Agustus 2012;
10. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan a quo, maka selanjutnya Turut Tergugat memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administrasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diamanatkan dalam pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut, "Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi sebagai berikut : 5. Lelang eksekusi pasal 6 UU Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari :

- a. Salinan/foto copy perjanjian kredit;
- b. Salinan/foto copy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan;
- c. Salinan / foto copy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;
- d. Salinan / foto copy perincian hutang /jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- e. Salinan/foto copy bukti bahwa :
 1. Debitur wanprestasi , antara lain surat-surat peringatan;
 2. Debitur telah pailit , antara lain berupa putusan pailit, dan/atau penetapan insolvensi (dalam hal pemohon lelang kreditur separatis) atau
 3. Debitur merupakan bank dalam likuidasi, bank beku operasional, bank beku kegiatan usaha atau eks BPPN;
- f. Salinan/foto copy surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
- g. Salina/foto copy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan kecuali debitur hak tanggungan adalah merupakan bank dalam liluidasi, bank beku operasional, bank beku kegiatan usaha, atau eks BPPN; dan

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)



h. Salinan/foto copy surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari penilai dengan menyebutkan nama penilai, nomor dan tanggal laporan penilaian, dalam hal :

1. Bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang; atau
2. Nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

11. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administrasi dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang selanjutnya Kepala KPKNL Batam menerbitkan surat No.S-1194/WKN.03/KNL.04/2012 tanggal 30 Agustus 2012 tanggal 30 Agustus 2012 hal penetapan hari/tanggal lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut, "Kepala KPKNL/pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang";

12. Bahwa selanjutnya, Penjual (*in casu* TERGUGAT) telah melaksanakan pengumuman lelang melalui surat kabar harian Batam Pos yang terbit pada tanggal 31 agustus 2012 sebagai pengumuman Lelang Ulang.

13. Bahwa hal tersebut pada angka 10 telah sesuai dengan ketentuan pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut :

" (1) Pengumuman Lelang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi yang diulang, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Pengumuman Lelang Ulang dilakukan ! (Satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan Lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir.

14. Bahwa sesuai pasal 22 ayat (10) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

“pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan Setempat.

Berdasarkan hal tersebut, untuk sahnya pelaksanaan lelang, Kepala KPLNL Batam telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 002/SKPT/2012 tanggal 01 Mei 2012 yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Karimun, yang pada intinya menerangkan bahwa atas objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat 1 (Pertama) No. 570 tanggal 22 Desember 2010 a.n. PT. Bank Danamon Indonesia Tbk;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan Sebagai Perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsure-unsur sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada Unsur Kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

16. Bahwa TURUT TERGUGAT Tegaskan bahwa PENGUGAT dalam gugatannya juga tidak menjelaskan secara rinci mengenai unsur kesalahan yang telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan sehingga PENGUGAT dapat menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu sangat sulit untuk meyakini kebenaran dalil-dalil perlawanan PENGUGAT. Justru sebaliknya, sangat terlihat jelas bahwa upaya gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT tidak mempunyai dasar hukum.

17. Bahwa selain hal-hal yang tersebut diatas, dalam dalil –dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT tidak terdapat satupun dalil-dalil PENGUGAT yang dapat menunjukan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa TURUT TERGUGAT sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

18. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT adalah sah menurut hukum. Sehingga tidak ada satupun perbuatan TURUT TERGUGAT yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

19. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT tegaskan di dalam melakukan pelaksanaan pelelangan tidak ada satupun tindakan dari TURUT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan merugikan PENGUGAT.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi TURUT TERGUGAT cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan eksekusi Lelang yang dilakukan TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT terhadap sebidang tanah seluas 221 m² berikut bangunan permanen diatasnya sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik No.567 atas nama Susilawati yang terletak dikelurahan Baran, Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau adalah sah dan berdasarkan hukum.
- Menyatakan menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 30 November 2016, juga telah Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 07 Desember 2016, atas Replik Penggugat sekarang yang pada pokoknya termuat secara lengkap dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI ;

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk Seluruhnya .

DALAM POKOK PERKARA ;

Halaman 35 dari 39 Putusan Nomor 199/PDT/2017/PT PBR

Disclaimer

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



1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai sedkarang ini sebesar Rp.741,000.000 (Tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 42/PDT.G/2016/PN Tbk, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun ; SUSILAWATI yang beralmat di Batu Lipai Meral, Kab Tanjung Balai Karimun dalam hal ini bertindak sebagai Pembanding semula Penggugat pada hari Selasa tanggal 14 Maret 2017 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 42/Pdt.G/2016/PN Tbk, tanggal 14 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Pernyataan banding Nomor 42/PDT.G/2016/PN Tbk yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Pengajuan permohonan banding oleh Pembanding, semula Penggugat, tersebut diatas telah diberitahukan secara sah pada tanggal 27 Maret 2017 kepada Terbanding semula Tergugat dan pada Tanggal 30 Maret 2017 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat .

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Bandingnya bertanggal 28 April 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun pada hari Selasa tanggal 2 Mei 2017, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara seksama kepada Kuasa Terbanding, semula Tergugat pada tanggal 10 Mei 2017, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 23 Mei 2017 ..

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 10 Mei 2017 dan telah diberitahukan/diserahkan kepada kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 4 September 2017.

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 42/Pdt.G/2016/PN.Tbk, yang dibuat/ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun kepada Pembanding semula Penggugat, dan kepada Terbanding, semula Tergugat, dan Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding semula Turut Tergugat telah diberikan kesempatan masing-masing selama 14 (empat belas) hari untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (**inzage**) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 42/Pdt.G/2016/PN Tbk, tanggal 14 Maret 2017, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut;

TENTANG EKSEPSI :

Menimbang, bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Tanjung balai Karimun dalam perkara aquo tentang eksepsie dari Terbanding semula Tergugat dan Majelis sependapat dengan memori banding Pembanding semula Penggugat yang menyatakan bahwa ;

- pihak Pemenang Lelang tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum.
- tidak ada hubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat dengan pemenang lelang .
- Pembeli lelang adalah pembeli yang beriktikad baik, karenanya dilindungi hukum
- Penerapan yurisprudensi yang tidak relavan dari majelis hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun .
- Menimbang bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Terbanding semula Tergugat ditolak untuk seluruhnya

TENTANG POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding semula Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca secara cermat surat gugatan Pemanding semula Penggugat, dan jawaban dari Pemanding semula Penggugat serta jawaban Turut Terbanding semula Turut Tergugat serta meneliti bukti-bukti yang diajukan Pemanding semula Penggugat dan bukti-bukti yang diajukan Terbanding semula Tergugat bukti T-1 sampai dengan T-12 dan bukti Turut Terbanding semula Turut Tergugat bukti T.T-1 sampai T.T-14 c maka dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan Lelang yang dilakukan Terbanding semula Tergugat dengan Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah memenuhi prosedur hukum yang berlaku .sehingga dapat dibenarkan menurut hukum, sebaliknya Pemanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan tentang kebenaran gugatannya, sehingga sudah sepantasnya gugatan Pemanding semula Penggugat ditolak untuk seluruhnya .

Menimbang bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas maka sudah selayaknya putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 42/Pdt.G/ 2016 /PN Tbk tanggal 14 Maret 2017 harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pemanding semula Penggugat ditolak untuk seluruhnya maka Pemanding semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi Pekanbaru akan mengadili sendiri;

Mengingat Undang-undang, RBg, KUHPdata dan segala ketentuan perundangan-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menyatakan permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat, dapat diterima ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 42/Pdt.G/ 2016/PN.Tbk, tanggal 14 Maret 2017 yang dimohon banding;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Pemanding semula Penggugat ditolak untuk seluruhnya.
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat banding dihitung sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);



Demikianlah diputuskan dalam rapat prmusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari **Rabu 22 November 2017**, oleh kami **Junilawati Harahap, S.H.,M.H.**, sebagai Ketua Majelis, **H. Herman Nurman, S.H.,M.H.**, dan **Sugeng Riyono, S.H.,M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru, tanggal **31 Oktober 2017, Nomor 199/Pen.Pdt/2017/PT PBR**, yang ditunjuk untuk memeriksa dalam mengadili perkara dalam tingkat Banding, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu tanggal 29 November 2017**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim-Hakim Anggota serta **H.Dabesri Bara, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis

H.Herman Nurman, S.H.,M.H.

Junilawati Harahap,SH.,M.H.,

Sugeng Riyono S.H.,M.Hum

Panitera Pengganti,

H. Dabesri Bara, S.H.,M.H.,

Perincian biaya proses:

1. Meterai.....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. <u>Administrasi Banding</u>	Rp.139.000,-
Jumlah	Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)