



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**JUSMARNI**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman RT/RW. 004/003 Kelurahan Air Molek II Kec. Pasir Penyuh Kabupaten Indragiri Hulu;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **PT. BTPN, Tbk. MUR CABANG AIR MOLEK**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kecamatan Pasir Penyuh, Kabupaten Indragiri Hulu;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG ( KPKNL ) PEKANBARU**, berkedudukan di Jalan Arifin Ahmat Nomor 148 B-C (Samping UT) Pekanbaru, Kecamatan Marpoyan Damai, Pekanbaru;
3. **HARDANI**, bertempat tinggal di Jenderal Sudiirman Nomor 172 Air Molek;
4. **HARMES JHONI**, bertempat tinggal di Jalan Raya Pematang Reba Rengat, RT/RW 005/002, Kelurahan Pematang Reba, Kecamatan Rengat Barat, Kabupaten Indragiri Hulu;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat dan Turut Tergugat/Para Terbanding dan Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat dan Turut Tergugat/Para Terbanding dan Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Rengat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah Sertifikat Hak Milik Nomor 467D/d M.331 yang dijadikan agunan oleh Tergugat III kepada Tergugat I untuk mendapatkan fasilitas kredit untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dimana hubungan hukum tersebut tertuang dalam perjanjian kredit Nomor 5001328-ADDPK-7297-0213;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu untuk memenuhi fasilitas kredit yang telah disepakati;

3. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2013 Tergugat I melakukan kebijakan restrukturisasi terhadap plafon yang ditawarkan dan lamanya jangka waktu kredit, namun beberapa bulan setelah perubahan kebijakan, Penggugat tidak setuju jaminan disita oleh Tergugat I sehingga tetap melakukan angsuran kepada Tergugat I;
4. Bahwa pelelangan terhadap asset milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor 882/2014 pada tanggal 4 Desember 2014, ternyata Penggugat tidak pernah diberitahukan sehingga pelelangan tersebut tidak memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku berdasarkan peraturan perundang-undangan;
5. Bahwa proses penetapan peserta lelang dan pemenang lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II jelas dan tegas dipaksakan dan penuh rekayasa, sesuai dengan keterangan Turut Tergugat bahwa penetapan Turut Tergugat sebagai pemenang lelang sekedar formalitas saja dan nilai dari penjualan terhadap objek lelang pun sangatlah tidak wajar;
6. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II melawan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 dinyatakan "dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi". Artinya untuk melakukan eksekusi terhadap objek lelang terlebih dahulu wajib mendapatkan penetapan/keputusan dari Pengadilan Negeri dan berdasarkan Pasal 11 ayat (1) huruf e Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji ketentuan tersebut menunjukkan bahwa suatu janji belum ada jika da kedua belah pihak belum bersepakat;
7. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah melawan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan, petunjuk pelaksanaannya diatur dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-21/PN/1998 bahwa penjualan tersebut bukan secara paksa tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021 K/pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984 menyatakan

Halaman 2 dari 18 hal.Put. Nomor 1287 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung mengenai irah-irah dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Penjualan lelang tidak sah, jika langsung dilakukan jawatan lelang, sebab yang dimaksud dengan jawatan umum pada Pasal 1211 KUHPerdara adalah Pengadilan, bukan jawatan lelang;

8. Bahwa pelelangan yang telah ditetapkan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah tidak terlebih dahulu memperoleh penilaian dari Lembaga Penilai Lelang Jaminan Asset (*appraisal*) oleh karena itu pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Rengat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan proses pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat II sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor 882/2014 batal demi hukum, berikut dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan sah dan berharga seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan ini;
5. Menyatakan Turut Tergugat tidak memiliki hak atas objek lelang;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat III adalah melawan hukum;
7. Menyatakan perjanjian Tergugat I dan Tergugat III melawan hukum;
8. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor 467D/d M.331 yang dijadikan agunan sebagai objek tanggungan;
9. Menyatakan penetapan peserta lelang dan pemenang lelang adalah melawan hukum berikut segala akibat hukumnya;
10. Menyatakan pelelangan yang telah dilakukan oleh Tergugat secara hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan mengolah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
11. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan tata batas sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1065 atas nama Penggugat dan menyerahkan objek sengketa tanpa syarat kepada Penggugat;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan.
13. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding maupun kasasi;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 18 hal.Put. Nomor 1287 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan (a quo);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I:

Dalam Eksepsi

I. Mengenai Kompetensi Relatif - Pengadilan Negeri Rengat tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*:

1. Bahwa, Pengadilan Negeri Rengat tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* hal ini dikarenakan sebagai berikut: Bahwa antara Tergugat III dengan Tergugat I selaku kreditur telah ditanda tangani Surat Perjanjian Kredit Nomor 0000943-SPK-7279-1011 tanggal 21 Oktober 2011 yang kemudian telah mengalami perubahan hingga perubahan terakhir yaitu Perjanjian Perubahan Terhadap perjanjian kredit Nomor 5001328-ADDPK-7279-0213 (restrukturisasi), tanggal 25 Februari 2013 berikut seluruh perubahan serta penambahannya, termasuk namun tidak terbatas pada Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) yang merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit. Dalam perjanjian kredit tersebut disepakati, bahwa terhadap pelaksanaan perjanjian kredit dan segala dokumen yang berhubungan dan yang timbul akibat perjanjian kredit oleh para pihak yang telah dipilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana tercantum pada Pasal 11 poin 15-16 SKUPK;

2. Oleh karena itu, jika Penggugat bermaksud mengajukan gugatan terhadap Tergugat I sehubungan dengan pelaksanaan atau segala akibat yang timbul dari perjanjian kredit, maka gugatan seharusnya didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan domisili hukum yang telah dipilih, disetujui dan ditetapkan oleh Para Pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit tersebut;

Bahwa jelas Penggugat telah mengesampingkan domisili pilihan hukum dengan mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Negeri Rengat, sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan (4) HIR/142 Rbg jelas Pengadilan Negeri Rengat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan oleh karenanya mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim menjatuhkan putusan sela dengan menyatakan Pengadilan Negeri Rengat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

II. Gugatan Penggugat tidak terang atau kabur (*obscur libel*):

Halaman 4 dari 18 hal.Put. Nomor 1287 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, namun dalam posita gugatannya Penggugat tidak merinci klasifikasi perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I;

2. Bahwa, dasar dari pelaksanaan lelang yang telah dijalankan atas permohonan Tergugat I melalui Tergugat II, adalah merujuk pada Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah khususnya Pasal 6 jo 20 ayat 1, karena objek *a quo* telah dilekatkan hak tanggungan, sehingga menjadikan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscur libel*);

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 1449K/sip/1970 tanggal 17 April 1979, menyatakan bahwa: "bahwa setiap gugatan yang diajukan harus jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);

3. Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan Penggugat yang tidak merinci/mengklasifikasikan gugatan perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan *a quo* kabur/tidak jelas dan oleh karenanya mohon agar yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dapat menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*);

### III. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*):

1. Bahwa terhadap objek perkara *a quo* telah dilekatkan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 948/2012 tanggal 9 Agustus 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 103/2012 tanggal 17 Februari 2012 jo. Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan Nomor 78 tanggal 20 Januari 2012 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Himawan SH, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Rengat dan Notaris/PPAT Himawan, S.H. juga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk memberikan penjelasannya;
2. Bahwa keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu dan Notaris Himawan, SH tersebut turut diperlukan demi jelasnya duduk persoalan dalam perkara *a quo*, tanpa keterangan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu dan Notaris Himawan, S.H. tersebut, peristiwa hukum yang dipermasalahkan Penggugat menjadi

Halaman 5 dari 18 hal.Put. Nomor 1287 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa ternyata dalam perkara *a quo*, Penggugat dalam gugatannya tidak menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu dan Notaris Himawan, S.H. selaku pihak dalam perkara *a quo* sehingga oleh karena itu gugatan dari Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas maka sudah sepantasnya menurut hukum, Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dalam perkara *a quo* (*niet ontvankelijke verklaard*).

Tergugat II:

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi *persona stundi non judisio*:
  - a. Bahwa penyebutan *indenditas* Tergugat II oleh Penggugat dalam surat gugatannya sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *person* Tergugat II didalam surat gugatan tidak tepat dan keliru sehingga tidak memenuhi syarat formal gugatan, karena tidak menyebutkan hirarki secara benar dengan tidak mengaitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai badan hukum Instansi Tertinggi atasan dari Tergugat II yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia dengan Pemerintah Republik Indonesia yang merupakan Badan Hukum Induk dari Tergugat II;
  - b. Bahwa Tergugat II bukanlah merupakan suatu badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara dan dalam melaksanakan tugas dan wewenang harus bertanggung jawab kepada instansi atasannya dimana penyebutan tata urutan dan hierarki Tergugat II berdasarkan struktur organisasi yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau *cq.* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru, maka jika terjadi tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 149/PMK.01/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang

Halaman 6 dari 18 hal.Put. Nomor 1287 K/Pdt/2017

#### 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

Pengugat tidak berkualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya atau instansi atasannya.

Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II diatas, maka penyebutan idenditas Tergugat II dalam gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tanpa dikaitkan dengan badan hukum induk dan instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung kesalahan formil sehingga demi menjaga tata tertib hukum beracara sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang ditujukan kepada Pemerintah Pusat maka gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## 2. Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*):

Bahwa gugatan Penggugat berada dalam kategori kabur oleh karena posita yang diajukannya bertentangan dan tidak berkesesuaian (sinkron) dengan petitum yang dimohonkannya. Adapun posita yang bertentangan dan tidak berkesesuaian (sinkron) dengan petitumnya tersebut diantaranya:

1. Bahwa pada posita gugatannya terutama pada halaman 2 angka 1 s.d 3 Penggugat menyatakan sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 476 D/d M.331 yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat III. Bahwa demikian pula Penggugat menyatakan bahwa dalam masa perjalanan kredit Tergugat III dan Penggugat dapat melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi fasilitas kredit yang telah disepakati. Bahwa namun demikian pada petitum surat gugatannya, terutama pada halaman 4 angka 6 dan 7 Penggugat mengajukan permohonan untuk menyatakan perbuatan Tergugat III adalah melawan hukum dan menyatakan perjanjian Tergugat I dan Tergugat III melawan hukum;
2. Bahwa tidak terdapat satu pun dasar fakta (*feitelijke ground*) dan Dasar Hukum (*rechtelijke ground*) yang dinyatakan atau dimohonkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya mengenai hak Turut Tergugat dalam hal kepemilikan terhadap objek lelang, namun demikian dalam petitum gugatannya terutama pada halaman 4 angka 5 Penggugat mengajukan permohonan untuk menyatakan Turut Tergugat tidak memiliki hak atas objek lelang;
3. Bahwa demikian pula tidak terdapat satu pun dasar fakta (*feitelijke ground*) dan dasar hukum (*rechtelijke ground*) yang dinyatakan atau

Halaman 7 dari 18 hal.Put. Nomor 1287 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Kasus Perdata: Gugatan Penggugat dalam mengajukan permohonan untuk menyatakan hal hal seperti pada halamam 3 angka 2 serta halaman 4 angka 11 s.d 13 petitum surat gugatannya;

Bahwa berdasarkan apa yang dikemukakan Tergugat II di atas nyatalah bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan sudah selayaknya Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaaad*).

Turut Tergugat:

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi *persona stundi non judisio*:

Bahwa Tergugat II tidak berkualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya atau instansi atasannya, karena didalam gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tanpa dikaitkan dengan badan hukum induk dan instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung kesalahan formil sehingga demi menjaga tata tertib hukum beracara sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang ditujukan kepada Pemerintah Pusat maka gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaaad*).

2. Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*):

Bahwa surta gugatan Penggugat tidak ada kesesuaian antara petitum (dasar tuntutan) dan *fundamentum petendi/posita* (dasar gugatan) dapat dilihat dengan jelas pada:

- a. Bahwa pada posita gugatannya terutama pada halaman 2 angka 1 s.d 3 Penggugat menyatakan sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 476 D/d M.331 yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat III. Bahwa demikian pula Penggugat menyatakan bahwa dalam masa perjalanan kredit Tergugat III dan Penggugat dapat melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi fasilitas kredit yang telah disepakati. Bahwa namun demikian pada petitum surat gugatannya, terutama pada halaman 4 angka 6 dan 7 Penggugat mengajukan permohonan untuk menyatakan perbuatan Tergugat III adalah melawan hukum dan menyatakan perjanjian Tergugat I dan Tergugat III melawan hukum;

Halaman 8 dari 18 hal.Put. Nomor 1287 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Rengat Posita gugatannya mengenai Hak Turut Tergugat dalam hal kepemilikan terhadap objek lelang, namun demikian pada petitum gugatannya terutama halaman 4 angka 5 Penggugat mengajukan permohonan untuk menyatakan Turut Tergugat tidak memiliki hak atas objek lelang;

- c. Bahwa demikian pula tidak terdapat satu pun dasar hukum maupun fakta fakta yang dinyatakan atau dimohonkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya yang menjadi dasar petitum Penggugat, tampak jelas hal itu tercantum didalam Surat gugatan Penggugat dalam mengajukan gugatannya sebagaimana terdapat pada halamam 3 angka 2 serta halaman 4 angka 11 s.d 13 petitum surat gugatannya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Rengat telah memberikan Putusan Nomor 7/Pdt.G/2015/PN.Rgt. tanggal 10 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp2.416.000,00 (dua juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 76/PDT/2016/PT.PBR tanggal 27 September 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 17 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 07/PDT.G/2015/PN.RGT yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Rengat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I, III, Turut Tergugat pada tanggal 11 November 2016
2. Tergugat II pada tanggal 21 November 2016

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat dan Turut Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dan keputusan pengadilan permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa putusan *a quo* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup bahwa alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan tidak bertitik tolak dari ketentuan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi atau doktrin hukum;
- Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 23 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana dirubah dengan Undang Undang Nomor 35 tahun 1999, sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala Putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan, dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tidak tertulis, maupun yurisprudensi atau doktrin hukum;
- Bahwa putusan *a quo* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak mempertimbangkan secara saksama dan rinci dalam menilai dan mempertimbangkan segala fakta hukum yang dikemukakan dalam proses persidangan, sehingga tidak memberikan nilai-nilai keadilan berdasarkan bukti dan fakta hukum yang benar;  
Bahwa pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan pertimbangan berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan *a quo* tidak mengemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang dan pembuktian;
- Bahwa adapun pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Pekanbaru yaitu hanya menyatakan tidak adanya ditemukan hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan;
- Bahwa Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak memerlukan hal-hal yang baru untuk dapat dipertimbangkan, karena pada proses pelelangan sudah ada perbuatan melawan hukum yaitu berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK 06/2013 dinyatakan " dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi";

Halaman 10 dari 18 hal.Put. Nomor 1287 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id diketahui bahwa pada tanggal tersebut, Pemohon Kasasi tidak ada di Daerah Rengat dan tidak ada menerima surat pemberitahuan apapun tentang adanya pelelangan tersebut;

- Bahwa sebagai kata kunci dalam perkara *a quo* adalah "bukti", bahwa pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh pihak yang berperkara di hadapan persidangan dengan tujuan untuk memperkuat kebenaran dalil-dalil tentang fakta hukum yang dimaksudkan dalam surat gugatannya;

- Bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg/163 HIR/1965 KUHPerdata, menyatakan: "Siapa yang mendalilkan adanya hak, harus membuktikan haknya itu, dan siapa yang membantah hak orang lain, maka ia juga harus membuktikan bantahannya itu".

Bahwa berdasarkan Pasal 165 HIR/285 Rbg/1868 KUHPerdata, "Akta Autentik" ialah akta yang dibuat menurut prosedur dan bentuk sebagaimana yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

- Bahwa benar Pemohon Kasasi adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor 467 D/d M.331 yang dijadikan agunan oleh sdr Hardani (Termohon Kasasi III) kepada Pihak Termohon Kasasi I untuk mendapatkan fasilitas Kredit untuk jangka waktu 5 (Lima) tahun. Dimana hubungan hukum tersebut tertuang sebagaimana dalam perjanjian kredit Nomor 5001328-ADDPK-7297-021;

Bahwa benar pada tanggal 1 Februari 2013 pihak Termohon Kasasi I melakukan kebijakan Restrukturisasi terhadap Termohon Kasasi III sebagai debitur dan terjadi perubahan plafon yang ditawarkan dan lamanya jangka waktu kredit, namun beberapa bulan setelah perubahan kebijakan tersebut Pemohon Kasasi sebagai pihak yang memiliki objek agunan merasa berkepentingan dan tidak mau barang jaminannya itu disita oleh Pihak Termohon Kasasi I sehingga tetap melakukan pembayaran angsuran kepada Pihak Termohon Kasasi I;

Bahwa Majelis Hakim mengenyampingkan bukti-bukti yang telah dihadirkan Pemohon Kasasi dipersidangan. Bukti P-5 dan Bukti P-6 merupakan bukti yang tidak ada dalam pertimbangan Hakim. Bahwa bukti P-5 dan P-6 merupakan bukti yang dapat menjelaskan secara jelas dan tegas bagaimana peran dari Turut Termohon Kasasi, dan dalam bukti tersebut dapat membuktikan bahwa Turut Termohon Kasasi hanya suruhan dari pihak lain;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id untuk menguatkan dalil dan bukti.

Dengan demikian seluruh dalil Termohon Kasasi I dan II dikesampingkan dan tidak memiliki kekuatan apapun untuk dipertimbangkan. Seharusnya Pengadilan Tinggi Pekanbaru dapat mempertimbangkan hal tersebut, karena adanya ketimpangan dalam hokum acara oleh Termohon Kasasi I dan II.

Bahwa Pemohon Kasasi tidak mengetahui adanya proses lelang yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan II terhadap asset milik Pemohon Kasasi, yang mana seharusnya Termohon Kasasi I dapat memberitahukan kepada Pemohon Kasasi tentang adanya pelelangan karena Pemohon Kasasi adalah debitur dan pemilik jaminan.

Bahwa berdasarkan bukti yang dihadirkan oleh Termohon Kasasi I bukti TI-7 sampai TI-9 terbukti ada kesalahan dalam proses pelelangan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan II. Dan dengan adanya risalah lelang sampai 3 (tiga) kali bukan merupakan Pemohon Kasasi tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan, namun tidak pernah diberitahukan oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi mengenai akan dilakukannya proses pelelangan;

Bahwa tindakan dari Termohon Kasasi I dengan melakukan Pelelangan dengan tidak memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku dikuatkan dengan adanya risalah sampai 3 (tiga) kali melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi;

- Bahwa proses penetapan peserta lelang dan pemenang lelang yang dilaksanakan oleh Termohon Kasasi I dan II terkesan dipaksakan, hal ini dikuatkan dengan adanya rekaman pembicaraan antara Pemohon Kasasi dengan Bapak Nursisman yang mana isi rekaman tersebut pokoknya mengatakan bahwa Bapak Nursisman adalah penyandang dananya. Hal ini dapat menjadi pertimbangan bagi Mahkamah Agung RI dan kami melihat adanya komunikasi yang intens antara Termohon Kasasi I dan Bapak Nursisman karena jarak rumah Bapak Nursisiman dengan Termohon Kasasi I berjarak 300 M;

Bahwa pekerjaan Bapak Nursisman pada saat lelang terjadi adalah Camat Kecamatan Rakti Kulim Kabupaten Indragiri Hulu Provinsi Riau yang mana Turut Termohon Kasasi merupakan bawahan dari Bapak Nursisman yang bekerja di Kantor Camat tersebut. Dan ini membuktikan adanya persekongkolan atau rekayasa untuk memenangkan lelang, karena ini bukan kepentingan Turut Termohon Kasasi melainkan kepentingan Bapak Nursisman sebagai atasan Turut Termohon Kasasi sebenarnya tidak

Halaman 13 dari 18 hal.Put. Nomor 1287 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa adapun perbincangan antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi sebelum Pemohon Kasasi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Rengat yaitu Turut Termohon kasasi mengatakan "bahwa dia tidak pernah ikut lelang, dia disuruh oleh Bapak Nursisman untuk bayar dan tanda tangan. Yang mana Turut Termohon Kasasi juga tidak mengetahui apakah gedung yang dia datangi adalah gedung Termohon Kasasi II".
- Bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ayat (1), (2) dan (3) Pasal 20 UUHT menurut ayat (4) batal demi hukum. Janji-janji seperti hak kreditur untuk melakukan penjualan di bawah tangan atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan debitur dalam hal debitur cidera janji, atau penjualan di bawah tangan atas objek hak tanggungan tanpa persyaratan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan dan pengumuman di surat kabar dan media massa harus dipandang batal demi hukum, atau batal dengan sendirinya tidak perlu dimintakan pembatalan melalui pengadilan;
- Bahwa seharusnya Termohon Kasasi I dan Tergugat II tidak perlu lagi dengan mengadakan risalah lelang pada 24 September 2014, risalah lelang 30 September 2014 dan Risalah Lelang 4 Desember 2014, karena pada risalah lelang I tanggal 21 agustus 2014 tidak ada pengumuman di surat kabar dan media massa;
- Bahwa Pasal 6 UUHT, petunjuk pelaksanaannya diatur Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-21/PN/1998 tentang petunjuk pelaksanaan Pasal 6 UUHT menentukan bahwa "Penjualan Tersebut bukan secara paksa tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak";  
Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1948 menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR bahwa pelaksanaan lelang akibat *grosse akte* hipotik yang memakai irah-irah dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Penjualan lelang tidak sah jika langsung dilakukan jawatan lelang, sebab yang dimaksud dengan jawatan umum pada pasal 1211 KUHPerdara adalah Pengadilan bukan jawatan lelang;  
Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM menyatakan "Setiap orang berhak mendapat bantuan dan perlindungan yang adil dari pengadilan yang objektif dan tidak berpihak".



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menyatakan hukum dan dapat di batalkan.

Bahwa dalam ekspesi Termohon Kasasi I dan II menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Rengat dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak berwenang mengadili perkara *a quo*. Bahwa dalam pertimbangan hukum pada halaman 49 menyebutkan bahwa terhadap keabsahan lelang bukan merupakan domain Peradilan Umum, melainkan domain peradilan atas surat pejabat atau petugas negara yang pembatalannya melalui mekanisme Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim seharusnya memutuskan kewenangan peradilan dalam putusan sela, bukan setelah melalui proses pembuktian surat dan saksi. Dalam Hal ini Majelis Hakim telah melanggar ketentuan hukum beracara dalam peradilan;

Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis hakim telah salah menempatkan saksi. Saksi yang bernama Mursal bukanlah saksi Turut Termohon Kasasi, melainkan saksi Pemohon Kasasi. Saksi yang bernama Ari bukan saksi Pemohon Kasasi melainkan saksi Turut Termohon Kasasi. Bahwa dengan adanya kesalahan ini, maka pertimbangan hukum hakim juga salah. Karena Majelis Hakim dalam mempertimbangkan hukum pasti melihat unsur dari keterangan saksi;

Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim saling bertentangan. Pada halaman 47 pada alinea ke 6 menyebutkan "Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara *a quo* memiliki pokok permasalahan mereka tentang proses lelang yang dilakukan oleh Termohon Kasasi II berdasarkan perikatan yang dilakukan antar Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi I, sementara Turut Termohon Kasasi yang merupakan pemenang lelang dipandang sebahai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai objek sengketa";

Pada halaman 49 alinea 4 menyebutkan "Menimbang, bahwa selanjutnya penguasa Turut Termohon Kasasi terhadap Objek Sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa merupakan kasualitas hukum yang sah dari proses pihak beriktikad sebagai pemenang lelang, maka beralasan hukum Turut Termohon Kasasi dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum".

Bahwa dengan jelasnya pertentangan dalam pertimbangan hukum tersebut di atas membuktikan adanya pertimbangan hukum yang salah.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 10 November 2016

Halaman 15 dari 18 hal.Put. Nomor 1287 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rengat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat selaku debitur mempunyai hutang kredit kepada Tergugat I, sudah jatuh tempo tetapi tidak dibayar, maka untuk pelunasannya dapat diambil dari hasil jual lelang barang agunan yang diserahkan Penggugat, hal tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa pembeli lelang dapat dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik;

Bahwa lagi pula selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi JUSMARNI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **JUSMARNI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 16 dari 18 hal.Put. Nomor 1287 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung RI Oktober 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
 MAHKAMAH AGUNG R.I.  
 a.n. Panitera  
 Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
 NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 17 dari 18 hal.Put. Nomor 1287 K/Pdt/2017

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)

