



P U T U S A N
NOMOR : 179/PDT/2018/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 antara :

Nama : **HARTONO** ;
Tempat lahir : Rengat ;
Umur/Tanggal lahir : 52 Tahun / 7 Juli 1965 ;
Jenis kelamin : Laki-laki ;
Warga Negara : Indonesia ;
Agama : Islam ;
Alamat : Jalan H. Agus Salim RT. 005 RW. 002 Desa Sekip Hulu Kec. Rengat Kabupaten Indragiri Hulu - Riau ;
Pekerjaan : Swasta ;

Dalam hal ini sebagai **PEMBANDING** semula disebut **PENGGUGAT**;

L a w a n :

1. **DIREKSI PT. BANK MANDIRI, Tbk CABANG RENGAT** yang beralamat Jalan Letjen MT. Haryono Sekip Hulu Kec. Rengat Kabupaten Indragiri Riau Kode Pos 29314, sebagai **TERBANDING I** semula disebut sebagai **TERGUGAT, I/PENGGUGAT DALAM REKONPENSI** ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Basril,SH., Hariadi,SH., Andina Tampubolon,. Anton Eka Saputra,SH., Diki Kusri,SH., Rikalbi, Roma Uli Arta, Sumarno Silaen. Laura Bethnova Silalahi, Yayat Suprihat dan Andriansyah berdasarkan Surat Kuasa No. BSB.R01/SK/173/2017 tertanggal 12 Desember 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat Kelas II tanggal 10 Januari 2018 dibawah Nomor : 2/SK/Pdt/2018/N.Rgt ;

2. **DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ DIREKTORAT**

Halaman 1 dari 72 Putusan Nomor 179/PDT/2018/PT.PBR



JENDRAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PEKANBARU, beralamat Jalan Jendral Sudirman Nomor 24 Tangkerang Tengah Marpoyan Damai Kota Pekanbaru-Riau Kode Pos 28125, **TERBANDING II** semula disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **PANJI ADHISETIAWAN,SH.MH**, NIP.19831121200901, Jabatan Penanganan perkara pada Biro Bantuan Hukum , Kementerian Keuangan, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 7 September 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat Kelas II pada tanggal 10 September 2018 dibawah No.167/SK/Pdt/2018/N.Rgt ;

3. **HASNAN ALIAS ABUN, Laki-laki, Pekerjaan pedagang/Wiraswasta**, yang beralamat Jalan Jendral Sudirman RT.005 RW 002 Kelurahan Pasar Kota Rengat, **TERBANDING III** semula disebut sebagai **TERGUGAT III** ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Yenny Darwis, SH dan Sandi Baiwa, SH., advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Sahabat Keadilan & Associates yang berkantor di Jalan Hang Lekir Gang Seroja No.06 Rengat Kab. Indragiri Hulu berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 03/SKK/ADV-SK/VII/2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat Kelas II pada tanggal 20 Agustus 2018 dibawah No.146/SK/Pdt/2018/N.Rgt ;

4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA CQ KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI RIAU CQ / ATR BPN KABUPATEN INDRAGIRI HULU**, yang beralamat Jalan Indragiri No. 2 Pematang Reba Rengat Barat Indragiri Hulu, **TERBANDING IV** semula disebut sebagai **TERGUGAT IV** ;

5. **OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK)**, yang beralamatkan di Jalan Arifin Ahmad Nomor 35 Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru-Riau, **TERBANDING V** semula disebut sebagai **TERGUGAT**

Halaman 2 dari 72 Putusan Nomor 179/PDT/2018/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

V ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hendra Jaya Sukmana, Mufli Asmawidjaja, Rifki Ramadansyah, Tri Wanty Octavia, Erwin Setiadi, Reflien Aritonang, Sere Yordan, Varida Megawati Simarmata, Isabella T.N.Siagian, Ivo Pardamean S, dan Fernando Dairi berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-2/SKUOJK.01/2018 tertanggal 16 Januari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat Kelas II pada tanggal 24 Januari 2018 dibawah No.14/SK/Pdt/2018/N.Rgt ;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 179/Pen.Pdt/ 2018/ PT.PBR tanggal 18 Oktober 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 44/Pdt.G/2017/PN.Rgt tanggal 2 Juli 2017 ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Nopember 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat Kelas II tanggal 30 Nopember 2018 dibawah register perkara No.44/Pdt.G/2017/PN.Rgt, telah mengajukan gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. TENTANG PERISTIWANYA

1. Bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan Hak Milik nomor 222, Nib. 05.03.09.08.05290 dengan Luas 144 m², Surat Ukur no. 30/Sekip Hulu/2002 pada tanggal 13 September 2002 dengan atas nama **SRI MASTUTI (27-10-1967)** yang terletak di Desa/Kel. Skip Hulu Kecamatan Rengat Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau.

Halaman 3 dari 72 Putusan Nomor 179/PDT/2018/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)



2. Bahwa, Hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat - I (**DIREKSIPT.BANK MANDIRI,Tbk CABANG RENGAT**) yang beralamat di jalan Letjen MT. Haryono Sekip Hulu Kec. Rengat Kabupaten Indragiri – Riau, adalah utang piutang pada tahun 2010, tanah obyek sengketa dijadikan agunan kredit atau Jaminan hutang oleh Penggugat kepada Tergugat – I berdasarkan Perjanjian Kredit yang pertama dengan plafon pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), dengan cara Rekening Koran yaitu membayar bunga saja dan angsuran pembayaran bunga sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) per bulan, yang dilakukan pembayaran lancar 48 (empat puluh delapan) Bulan atau 4 (empat) Tahun, dengan bentuk kredit yaitu bunganya saja ;
3. Bahwa salah satu obyek sengketa tersebut telah dilakukan lelang oleh pihak Tergugat – I (selaku pemohon lelang) dan mengajukan kepada pihak Tergugat – II, serta dimenangkan oleh Tergugat – III. Hasil dari lelang tersebut jauh dari pada harga pasar dan pihak Tergugat – I tidak memberikan solusi terhadap penggugat, sebelum mengajukan lelang (Tergugat – II) ;
4. Bahwa terhadap obyek sengketa tersebut telah di jadikan sebagai barang agunan atau jaminan dalam perjanjian kredit Terhadap Tergugat – I sebagaimana perjanjian kredit dengan **Nomor Rekening Pinjaman 1080100452052 di PT. BANK MANDIRI, Tbk CABANG RENGAT** yang beralamat di Jalan Letjen MT. Haryono Sekip Hulu Kec. Rengat Kabupaten Indragiri – Riau, atas nama penggugat yang sebagai Debitur dan pihak Tergugat – I sebagai Kreditur ;
5. Bahwa penggugat telah berusaha untuk meminta akad perjanjian kepada pihak Tergugat - I, namun tidak diberikan pada hal akad perjanjian adalah suatu hak yang harus diterima oleh pihak penggugat tanpa diminta, Tergugat – I harus memberikan kepada penggugat. Dalam hal ini penggugat hingga terjadinya Lelang serta mengajukan gugatan tidak pernah diberikan akad perjanjian dari Tergugat – I (Kreditur) ;

Halaman 4 dari 72 Putusan Nomor 179/PDT/2018/PT.PBR



6. Bahwa Tergugat – I (**Direksi PT. BANK MANDIRI, Tbk CABANG RENGAT**) telah salah dalam menerapkan hukum di perbankan khususnya dalam kredit macet yang terjadi terhadap Penggugat. Penggugat selalu meminta secara lisan dan berhadapan langsung kepada bagian kredit maupun **Direksi PT. BANK MANDIRI, Tbk CABANG RENGAT dan Pimpinan Bank Mandiri Riau**. Namun pihak Bank (Tergugat – I) tetap tidak berkenan untuk menurunkan pembayaran dengan cara Restrukturisasi Kredit ;
7. Bahwa Tergugat – I mengajukan lelang kepada Tergugat – II agar apa yang menjadi jaminan di Tergugat – I dapat terjual untuk menutupi hutang dari pada penggugat (Debitur/Hartono). Serta tidak memperhatikan apa yang menjadi ketentuan di NKRI harga mati. Tergugat – I tidak memperhatikan aturan-aturan hukum yang berlaku di perbankan yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/15/PBI/2000 Tentang Restrukturisasi Kredit. Dan Tergugat – V tidak pernah melakukan tindakan kepada Tergugat – I terhadap terjadinya kredit macet yang ada di penggugat, malahan Tergugat – V selalu membela yang salah Terhadap Tergugat – I yang dimana seharusnya Tergugat – V memberikan sanksi dan hukuman di perbankan atau yang sekarang terjadi terhadap Penggugat ;
8. Bahwa penggugat telah menerima surat teguran dari Tergugat – I mengenai hutang penggugat namun pada saat itu penggugat memang belum dapat melunasi pinjaman di karenakan usaha penggugat mengalami penurunan pendapatan atau mengalami pemerosotan usaha namun pihak penggugat masih mempunyai itikat untuk melakukan pembayaran sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) per bulan pada saat itu dan mempunyai hasil yaitu dari rumah makan yang dikelola oleh penggugat. Pihak Tergugat – I tidak mau menerima angsuran tersebut, pihak Tergugat – I tetap bertahan pada asal angsuran penggugat. Di sinilah Tergugat – I salah dalam menerapkan peraturan yang ada disemua Bank ;

Halaman 5 dari 72 Putusan Nomor 179/PDT/2018/PT.PBR



9. Bahwa Tergugat – I tidak melaksanakan seluruhnya terhadap ketentuan yang menjadi ketentuan Menteri Keuangan Republik Indonesia di Jakarta, Gubernur Bank Indonesia di Jakarta, Bank Indonesia di Riau, OJK Riau selaku pengawas Otoritas Jasa Keuangan, dalam hal ini OJK (Tergugat-V) dalam fungsi-Nya tidak berjalan dengan baik dalam hal pengawasan semua Bank khususnya yang ada di Indragiri Hulu ataupun di Pekanbaru – Riau, khusus kredit macet yang di alami oleh Penggugat yang dimana Penggugat mengajukan kredit terhadap Tergugat-I ;
10. Bahwa Otoritas Jasa Keuangan (Tergugat-V) dalam Tujuan, Fungsi serta Tugas sudah jelas dalam hal ini, salah satu tujuan OJK yaitu terselenggaranya secara teratur, adil, transparan dan akuntabel, mampu melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat namun dalam hal ini yang terjadi secara fakta bahwa OJK belum memperhatikan terhadap perbuatan, pelaku Tergugat-I kepada Penggugat (Debitur/Hartono) belum adanya suatu tindakan OJK dalam hal kredit macet terhadap Tergugat-I yang telah melanggar apa yang menjadi ketentuan Hukum di perbankan, yang dimana OJK selaku pengawas, Gubernur Bank Indonesia, Menteri Keuangan Republik Indonesia ;
11. Bahwa penggugat tidak pernah menerima Risalah Lelang yang dibuat oleh Tergugat-II dengan dasar permohonan dari Tergugat-I dalam pengajuan lelang kepada Tergugat-II, serta berdasarkan hak tanggungan yang ada di Tergugat-IV, Risalah Lelang merupakan hak dari pada penggugat ;
12. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini sangatlah penting untuk mendudukkan permasalahan yang sebenarnya, karena sangatlah tidak adil apabila obyek sengketa yang merupakan Obyek Hak Tanggungan satu-satunya merupakan tempat tinggal satu-satunya serta tempat dimana penggugat melakukan usaha atau mencari nafkah untuk istri dan anak-anak-Nya Penggugat. Obyek sengketa yang dilakukan lelang khususnya Sertifikat Hak Milik No. 222, Nib.

Halaman 6 dari 72 Putusan Nomor 179/PDT/2018/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

05.03.09.08.05290 dengan Luas 144 m², dengan surat ukur No. 30/Sekip Hulu/2002 pada tanggal 13 September 2002, dengan atas nama **SRI MASTUTI (27-10-1967)** yang terletak di Desa/Kel. Sekip Hulu Kecamatan Rengat Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau dengan penetapan harga limit jauh dari harga yang sebenarnya yaitu hanya seharga Rp. 609.024.000,- (enam ratus sembilan juta dua puluh empat ribu rupiah), sedangkan harga pasar, pada umumnya adalah bisa mencapai pada waktu tersebut dengan harga Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) ;

B. TENTANG PERMASALAHANNYA

1. Pada tanggal 05 Mei 2017 bahwa Obyek Hak Tanggungan telah dijual oleh Tergugat 1 melalui KPKNL Pekanbaru Riau, obyek sengketa yang merupakan Obyek Hak Tanggungan telah dijual oleh Tergugat-I secara melawan hukum, tanpa terlebih dahulu mengajukan fiat eksekusi pada Pengadilan Negeri setempat sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku, dijual langsung melalui kantor lelang KPKNL Pekanbaru (tergugat-II) tanpa penetapan lelang eksekusi maupun penetapan wan prestasi dari pengadilan, artinya Tergugat-I dengan sengaja menjual obyek sengketa yang merupakan obyek Hak Tanggungan seperti menjual barang miliknya sendiri, mengabaikan tujuan prinsip eksekusi Hak Tanggungan yang merupakan pengambilan piutang tertentu yang diatur oleh undang-undang ;
2. Bahwa Etikad buruk pembeli lelang (**tergugat -III**) dapat dilihat dari cara membeli obyek sengketa yaitu dalam keadaan as is artinya mau membeli barang yang dilelang itu dalam keadaan apa adanya, dalam keadaan obyek sengketa yang masih dikuasai dan ditempati penggugat pada saat itu hingga sekarang, dalam hal mau mengosongkan obyek sengketa maka seharusnya dilakukan gugatan pengosongan ke pengadilan, ternyata tergugat - III, tidak pernah mengajukan gugatan pengosongan obyek sengketa ke pengadilan, tetapi mohon pengosongan ke Pengadilan berdasarkan Risalah Lelang yang Notabene-Nya bukan merupakan keputusan Badan / Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi hanya merupakan berita Acara hasil penjualan barang yang tidak mengandung unsur

Halaman 7 dari 72 Putusan Nomor 179/PDT/2018/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)



“**BESLISSING**” maupun pernyataan kehendak dari kantor lelang dan / atau bukan merupakan keputusan tindak lanjut dari Putusan Pengadilan ;

3. Bahwa etiked buruk pihak **DIREKSI PT. BANK MANDIRI, Tbk CABANG RENGAT** yang beralamat di jalan Letjen MT Haryono Sekip Hulu Rengat Kabupaten Indragiri Hulu - Riau, Incassu tergugat – I, dapat dibuktikan dari cara menjual obyek sengketa yang merupakan obyek Hak Tanggungan, yang dilakukan sendiri dengan harga yang ditentukan sendiri tanpa diberikan kesepakatan dengan penggugat selaku pemilik dan pemberi Hak Tanggungan, **DIREKSI PT. BANK MANDIRI, Tbk CABANG RENGAT** yang beralamat di Jalan Letjen MT Haryono Sekip Hulu Rengat Kabupaten Indragiri Hulu - Riau, Incassu tergugat – I, sengaja menjual seperti miliknya sendiri, mengabaikan tujuan prinsip eksekusi Hak Tanggungan yang merupakan pengambilan piutang tertentu yang diatur oleh undang-undang, obyek sengketa yang merupakan obyek Hak Tanggungan dijual dengan harga sangat rendah jauh dari harga pasar, tanpa ada kesepakatan dengan penggugat (Hartono) untuk mencari harga tertinggi sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku;
4. Bahwa KPKNL Pekanbaru (Incassu Tergugat – II) telah sembrono / ceroboh serta apriori terhadap ketentuan hukum penjualan obyek lelang yang merupakan obyek Hak Tanggungan yang seharusnya terlebih dahulu dilaksanakan melalui fiat eksekusi Pengadilan Negeri Rengat atau dapat dijual asalkan dengan mengedepankan prinsip keadilan sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku ;
5. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu (Incassu Tergugat – IV) dalam melakukan proses balik nama obyek sengketa a quo sengaja apriori terhadap asas-asas kepatutan, tidak dilaksanakan proses mediasi terlebih dahulu walau diketahui bahwa obyek tanah masih dalam penguasaan fisik pihak lain yaitu penggugat pada saat itu dan hingga sekarang ;
6. Bahwa perbuatan para tergugat sebagaimana diuraikan tersebut diatas, nyata-nyata telah melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kewajiban hukumnya sendiri atau melanggar kaidah tata susila atau

Halaman 8 dari 72 Putusan Nomor 179/PDT/2018/PT.PBR



bertentangan dengan azas-azas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang harus diperhatikan dalam pergaulan bermasyarakat dalam memperhatikan kepentingan diri sendiri dan harta orang lain merupakan **perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) akibatnya seluruh perbuatan para tergugat terkait proses lelang sampai dengan peralihan hak atas Obyek Sengketa a quo adalah batal demi hukum ;**

7. Bahwa dalam peraturan Bank Indonesia Nomor 2/15/PBI/2000 tentang Restrukturisasi Kredit yaitu dilakukan bahwa dalam upaya pemulihan perekonomian nasional, dalam hal ini **DIREKSI PT. BANK MANDIRI, Tbk CABANG RENGAT (Tergugat-I)** yang beralamat di Jalan Letjen MT. Haryono Sekip Hulu Kecamatan Rengat Kabupaten Indragiri Hulu – Riau, tidak melakukan aturan tersebut serta pihak Tergugat-V tidak berfungsi dalam pengawasan-Nya, Khususnya Kredit macet bahwa ada sebagian Bank melakukan Restrukturisasi Kredit namun pada Tergugat-I tidak melakukan Restrukturisasi Kredit. Jadi secara langsung bahwa Tergugat-V saya selaku penggugat memohon agar Tergugat-I diberikan sanksi tegas dan apabila Tergugat-V tidak berkenan untuk itu saya memohon agar Menteri Keuangan Republik Indonesia beserta Bapak Presiden Republik Indonesia (H. Ir. Joko Widodo) agar mencabut Izin dan membubarkan OJK karena tugas dan fungsinya tidak sesuai dengan kenyataan. Dalam hal itu banyak Bank-Bank yang tidak mematuhi aturan Nomor 2/15/PBI/2000 Tentang Restrukturisasi Kredit khususnya kredit macet di NKRI yang kita cintai bersama-sama ;
8. Bahwa **DIREKSI PT. BANK MANDIRI, Tbk CABANG RENGAT** yang beralamat di Jalan Letjen MT. Haryono Sekip Hulu Kecamatan Rengat Kabupaten Indragiri Hulu – Riau, Incassu tergugat – I tidak memperhatikan ketentuan Menteri Keuangan Republik Indonesia di Jakarta, Gubernur Bank Indonesia di Jakarta, Bank Indonesia di Riau serta yang selaku pengawas keuangan yaitu OJK Riau atau tidak memberikan hak-hak dari para penggugat pada saat kredit macet yang mana setiap persoalan kredit macet telah diatur, cara penanganannya menggunakan 3 (tiga) R yaitu **Rescheduling, Reconditioning, Restructuring terbagi lagi menjadi :**

Halaman 9 dari 72 Putusan Nomor 179/PDT/2018/PT.PBR



Penambahan dana Bank, Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi kredit baru, konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan bank atau mengambil partner yang lain untuk menambah penyertaan;

9. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut, penggugat menderita kerugian materiil dan immateriil yang harus mendapat ganti rugi dan mereka para tergugat untuk seketika dan sekaligus sebagai berikut :

a. KERUGIAN MATERIIL :

Kerugian akibat dari pelanggaran hukum dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan, sebesar harga Obyek Sengketa yaitu Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);

b. KERUGIAN IMMATERIIL :

Sejak peristiwa Lelang Tanah Obyek Sengketa Penggugat Kehilangan Kepercayaan masyarakat maupun menanggung rasa malu dan rendah diri di dalam masyarakat yang tidak dapat dinilai dengan uang sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah);

10. Bahwa tergugat – V, tidak melakukan pemeriksaan terhadap tergugat – I yang telah melakukan pelanggaran dalam penyelesaian kredit macet dan juga tergugat – V yang mana Tujuan, Fungsi serta Tugasnya selaku pengawas keuangan belum maksimal dalam hal kredit macet. Dan selama ini Tergugat – V selalu membela Tergugat – I dan tidak benar-benar menerapkan hukum di NKRI harga mati ;

11. Penggugat bersedia untuk melakukan kredit kembali dengan dasar ketentuan perundang-undangan di NKRI dengan kemampuan bayar Rp. 2.500.000.-(dua juta lima ratus rupiah) perbulan kepada tergugat – I untuk mengembalikan hak-haknya penggugat;

12. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan alat bukti yang kuat merupakan bukti autentik diantaranya Sertifikat Hak Milik No. 222 dengan Nib. 05.03.09.08.05290, Luas 144 m², Surat Ukur No. 30/Sekip Hulu/2002 pada tanggal 13 September 2002, dengan atas nama **SRI MASTUTI (27-10-1967)**, yang terletak di Desa/Kel. Sekip Hulu Kecamatan Rengat Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau yang dijadikan jaminan hutang



(Obyek Hak Tanggungan), Maka Penggugat mohon dinyatakan sebagai Penggugat yang baik dan benar.

C. TENTANG HUKUMNYA

1. Bahwa sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang berlaku sebagai pengganti Grosse akte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah, Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama **dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;**
2. Bahwa dasar hukum lelang eksekusi hak tanggungan **diatur dalam pasal 214 H.I.R**, pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah “**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**” harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri setempat, hal mana juga telah **ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3021 K/Pdt/1984 pda tanggal 30 Januari 1986**. Putusan ini juga menyatakan bahwa praktek eksekusi yang dilakukan dengan tanpa memintak persetujuan Ketua Pengadilan Negeri setempat meskipun **didasarkan pada pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata** adalah perbuatan melawan hukum dan mempunyai konsekuensi hukum batalnya hasil lelang yang telah dilakukan.
3. Ketentuan pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU-HT) persetujuan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan atas kekuasaan Kreditur sendiri sepanjang tidak menyimpang dari tujuan prinsipnya yaitu pengambilan piutang tertentu yang tidak merugikan salah satu pihak sebagaimana prinsip keadilan yang tercermin dalam pasal 20 ayat (2) UU-HT, bahwa atas kesepakatan pembeli dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, artinya Hak Kreditur

Halaman 11 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



atas kekuasaannya sendiri menjual Obyek Hak Tanggungan apabila Debitur Cidera janji adalah bukan merupakan kekuasaan absolute untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan dengan cara semauanya sendiri walau menyimpang dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Penjualan sendiri obyek Hak Tanggungan yang tidak mencerminkan rasa keadilan sebagaimana telah diatur dalam **ketentuan pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, mengakibatkan penjualan lelang obyek Hak Tanggungan Batal Demi hukum;**
5. Selanjutnya oleh karena proses pelaksanaan lelang obyek sengketa a quo Batal Demi Hukum, maka kepada **Tergugat – III (selaku pemenang lelang)** dan atau kepada siapa saja yang merasa mempunyai Hak Milik nomor 222, Nib. 05.03.09.08.05290 dengan Luas 144 m², Surat Ukur no. 30/Sekip Hulu/2002 pada tanggal 13 September 2002 dengan atas nama **SRI MASTUTI (27-10-1967)** yang terletak di Desa/Kel. Skip Hulu Kecamatan Rengat Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau, yang **terhadap Tanah Obyek Sengketa baik yang mendapatkannya secara langsung atau tidak langsung dari mereka, agar dihukum untuk menyerahkan kepada Penggugat kembali dalam keadaan utuh terbebas dari segala macam pembebanan apapun bentuknya, jenisnya atau sifatnya dan bilamana perlu dengan menggunakan paksaan kepada pihak yang berwajib (KEPOLISIAN REPUBLIK INDONESIA) ;**
6. Bahwa terhitung mulai sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracgt van gewijsde) apabila tanah obyek sengketa a quo tidak diserahkan kepada penggugat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;
7. Bahwa apabila telah terjadi peralihan hak terhadap Obyek Sengketa, mohon diperhatikan kepada Panitera Pengadilan Negeri Rengat untuk mengirimkan 1 (satu) eksemplar turunan keputusan perkara ini sebagai dasar hukum peralihan hak atas tanah obyek sengketa tersebut agar menjadi atas nama Penggugat (Sri Mastuti) kembali kepada Kepala Kantor ATR / BPN Kabupaten Indragiri Hulu;

Halaman 12 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



8. Bahwa gugatan ini telah memenuhi hukum acara sebagaimana **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia / SEMA Nomor 04 Tahun 2014**, hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, halaman 3 kolom nomor 7 yang merumuskan bahwa : *Dalam hal pemilik barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela kepada pemenang lelang dan pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan. Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan. Dengan demikian sudah semestinya Penggugat harus dinyatakan sebagai penggugat yang baik dan benar ;*
9. Perbuatan melawan hukum secara sempit dapat diartikan sebagai melanggar Undang-Undang. Pengertian itu merupakan pengertian klasik yang telah lama ditinggalkan, karena sebenarnya perbuatan yang tidak melanggar Undang-undang-pun terkadang merugikan. Saat ini istilah melawan hukum telah diartikan secara luas, yaitu tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tapi juga dapat berupa:
 - a. Melanggar Hak Orang Lain.
 - b. Bertentangan dengan kewajiban si pelaku.
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan.
 - d. Bertentangan dengan kepentingan umum.
10. Peraturan perundang-undangan bidang perbankan dalam menghadapi kredit macet oleh pihak penggugat (debitur) telah diatur dalam **Undang-undang Nomor 10 / 1998 (pasal 21 ayat 11) dalam hal pengertian kredit sudah jelas, serta dalam surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/Kep-Dir pada tanggal 12 November 1998 dirubah dengan nomor 2/15/PBI/2000 Tentang Restrukturisasi Kredit**, Restrukturisasi kredit harus dilakukan 3 (tiga) kali dan sudah jelas, tergugat – I tidak sepenuhnya memberikan kepada penggugat yang sesuai dengan ketentuan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NKRI yang kita cintai bersama-sama. Dalam hal ini tergugat-I semena-mena terhadap penggugat (debitur);

11. **Pasal 1365 KUHP**erdata telah mengakomodasi ketentuan tersebut bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu perbuatan melawan hukum yang merugikannya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rengat melalui Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar.
3. Memberikan sanksi Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari terhadap tergugat di hitung dari putusan Pengadilan Negeri Rengat hingga mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Membatalkan Risalah Lelang Obyek Hak Tanggungan SHM nomor 222, Nib. 05.03.09.08.05290 dengan Luas 144 m², Surat Ukur no. 30/Sekip Hulu/2002 pada tanggal 13 September 2002 dengan atas nama **SRI MASTUTI (27-10-1967)** yang terletak di Desa/Kel. Skip Hulu Kecamatan Rengat Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau oleh KPKNL Pekanbaru Riau yang dilaksanakan pada tanggal 5 mei 2017 dinyatakan Batal Demi Hukum.
5. Mengembalikan hak-hak penggugat yang telah dirampas oleh tergugat-III (selaku pemenang lelang).
6. Mengembalikan hak Kredit Penggugat kepada Tergugat – I dengan cara restrukturisasi kredit dengan kemampuan angsuran penggugat Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).
7. Menyatakan para tergugat harus membayar kerugian yang diderita penggugat secara tanggung renteng, kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah).
8. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

Halaman 14 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Ketua Majelis Hakim memutuskan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa menanggapi surat Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan Jawaban tertulis tanggal 3 April 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatan aquo secara keseluruhan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.
2. **Eksepsi Mengenai Gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)**
 - a. Bahwa PENGGUGAT pada petitumnya butir 3 menuntut agar Majelis Hakim a quo memberikan sanksi sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) perhari terhadap TERGUGAT dihitung dari Putusan Pengadilan Negeri Rengat hingga mempunyai kekuatan hukum tetap. Petitum PENGGUGAT kabur dan tidak jelas karena :
 - 1) Sanksi yang dimohonkan oleh PENGGUGAT tidak didukung oleh Posita PENGGUGAT sehingga tidak jelas sanksi atas perbuatan apa yang dilakukan oleh TERGUGAT sehingga PENGGUGAT memohonkan kepada Majelis Hakim ;
 - 2) Dalam Gugatan a quo, TERGUGAT ada 5 (lima) pihak yaitu (i) Bank Mandiri, (ii) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru, (iii) Hasnan Alias Abun, (iv) Kantor Pertanahan Indragiri Hulu dan (v) Otoritas Jasa Keuangan, tetapi PENGGUGAT tidak menjelaskan TERGUGAT mana yang harus membayar sanksi kepada PENGGUGAT ;
 - 3) Lamanya waktu untuk diberikan sanksi adalah dari putusan Pengadilan Rengat hingga mempunyai kekuatan hukum tetap. Petitum PENGGUGAT menjadi makin kabur karena apabila perkara belum mempunyai hukum tetap, seharusnya belum ada putusan yang wajib dijalankan oleh para pihak, justru sebaliknya

Halaman 15 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/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)



isi putusan baru bisa dilaksanakan apabila sudah ada putusan tetap, kecuali ada Putusan Preparatoir, Putusan Interlocutoir, Putusan Insidentil, Putusan Provisionil.

- b. Bahwa PENGGUGAT pada petitemnya butir 5 menuntut agar Majelis Hakim a quo Mengembalikan hak – hak PENGGUGAT yang telah dirampas oleh TERGUGAT III (selaku pemenang lelang). Tuntutan PENGGUGAT juga tidak didukung oleh Posita PENGGUGAT dan lagi pula PENGGUGAT tidak menjelaskan hak – hak PENGGUGAT yang mana yang dirampas oleh PENGGUGAT.
- c. Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima karena gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 200 K/AG/1994 tanggal 20 Oktober 1995, yang dikutip dari buku M. Ali Boediarto, SH., Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung (Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad), Jakarta, Swara Justitia, 2005, halaman 58, sebagai berikut :
"Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscur libel), maka Hakim menurut hukum acara, memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan."
- d. Bahwa mengingat Gugatan aquo kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), maka TERGUGAT I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak Gugatan dan menyatakan **gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)**

B. DALAM POKOK PERKARA (KONPENSI)

1. Bahwa hal – hal yang disampaikan dalam Replik PENGGUGAT mohon dianggap tercantum kembali dalam Pokok Perkara sepanjang terkait dengan Pokok Perkara dan TERGUGAT I tetap menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I.

Halaman 16 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



2. Bahwa sebelum menjawab Gugatan PENGUGAT, TERGUGAT I terlebih dahulu menyampaikan **fakta hukum** sebagai berikut :

a. Bahwa berdasarkan permohonan PENGUGAT pada tanggal 28 September 2010, TERGUGAT I setuju untuk memberikan fasilitas kredit Modal Kerja untuk penambahan modal kerja usaha perdagangan barang bekas kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar Rupiah) dengan jangka waktu kredit 12 (dua belas) bulan sebagaimana tertuang dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. BBF.RGT/SPPK/311/2010 tanggal 08 Oktober 2010, dengan syarat – syarat dan ketentuan sebagaimana tercantum dalam SPPK dimaksud.

b. Bahwa PENGUGAT telah menyetujui seluruh syarat – syarat dan ketentuan kredit yang disampaikan dalam SPPK yang dibuktikan dengan ditandatanganinya SPPK oleh PENGUGAT dan isteri PENGUGAT yaitu Ny. Sri Mastuti) dan dikembalikan kepada TERGUGAT I. Selanjutnya SPPK tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CRO.MDN.RGT/PK-KMK/089/2010 tanggal 12 Oktober 2010 dan Perjanjian Kredit tersebut juga telah disetujui dan ditandatangani oleh PENGUGAT beserta isteri PENGUGAT (i.c Ny. Sri Mastuti) dan TERGUGAT I. Dalam Perjanjian Kredit tersebut, antara lain disepakati :

- 1) Limit Kredit Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;
- 2) Tujuan penggunaan kredit untuk tambahan modal kerja usaha perdagangan barang bekas ;
- 3) Jangka waktu kredit 12 bulan terhitung mulai tanggal 12 Oktober 2010 sampai dengan 11 Oktober 2011 ;
- 4) Debitur wajib membayar bunga atas baki debit pokok kredit sebesar 14,00 % pertahun yang dihitung dari saldo debit pokok harian rekening debitur (i.c PENGUGAT) ;
- 5) Apabila PENGUGAT melalaikan kewajibannya dengan tidak atau terlambat membayar jumlah hutang yang wajib dibayar oleh PENGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit ini yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, maka atas jumlah yang tidak

Halaman 17 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



atau terlambat dibayar tersebut, PENGGUGAT dikenakan denda sebesar 2% pertahun diatas suku bunga kredit yang diperhitungkan dari jumlah yang tidak atau terlambat dibayar tersebut ;

Bahwa PENGGUGAT dan isterinya juga telah menyetujui dan menandatangani Syarat – syarat Umum Pemberian Kredit (SUPK) pada tanggal 12 Oktober 2010. Selanjutnya Surat Penawaran Pemberian Kredit, Perjanjian Kredit dan Syarat – syarat Umum Pemberian Kredit, selanjutnya disebut “**PERJANJIAN KREDIT**”

c. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam PERJANJIAN KREDIT, PENGGUGAT menyerahkan agunan kredit kepada TERGUGAT I, antara lain sebagai berikut :

- sebidang tanah Hak Milik nomor 222/Sekip Hulu, luas 144 M² berikut bangunan di atasnya, terdaftar atas nama Sri Mastuti (i.c istri PENGGUGAT) terletak di Desa Sekip Hulu Kecamatan Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau.
- sebidang tanah Hak Milik nomor 5569/Pangkalan Kasai, luas 460 M², terdaftar atas nama Sri Mastuti I.C. Istri PENGGUGAT terletak di Desa Pangkalan Kasai, Kecamatan Seberida, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau.

selanjutnya disebut “**AGUNAN KREDIT**”

d. Bahwa AGUNAN KREDIT telah diikat secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) nomor 247/2011 tanggal 10 Maret 2011 sebesar Rp. 1.050.000.000,00 (satu milyar lima puluh juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu berdasarkan Akte Pemberian Hak Tanggungan nomor 141/2011 tanggal 7 Februari 2011 yang dibuat oleh Dra. Siti Aisyah Siregar, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Indragiri Hulu dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 26 tanggal 12 Januari 2011 yang dibuat oleh Dra. Siti Aisyah Siregar, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Indragiri Hulu yang memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk melakukan pengikatan



Hak Tanggungan atas AGUNAN KREDIT guna menjamin pelunasan fasilitas kredit/hutang yang diterima oleh TERGUGAT III selaku debitur TERGUGAT I sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah)

- e. Bahwa **pengikatan Hak Tanggungan atas AGUNAN KREDIT telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, karenanya hak TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi hukum.**
- f. Bahwa TERGUGAT I dalam memberikan fasilitas kredit selalu profesional dan menjalankan prinsip kehati – hatian, dalam hal ini sebelum melakukan pencairan kredit kepada PENGGUGAT sebagaimana yang dimohonkan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I terlebih dahulu melakukan analisa terhadap PENGGUGAT selaku calon debitur serta usaha PENGGUGAT dengan memperhatikan *character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of economy*. TERGUGAT I juga telah melakukan kunjungan ke tempat usaha PENGGUGAT dan AGUNAN KREDIT yang akan dijadikan agunan kredit PENGGUGAT ;
- g. Bahwa atas permohonan PENGGUGAT fasilitas kredit PENGGUGAT diperpanjang sebagaimana tertuang dalam :
- 1) Addendum pertama tanggal 10 Oktober 2011 yang merupakan perpanjangan jangka waktu kredit selama 12 (dua belas) bulan sehingga fasilitas kredit berakhir tanggal 11 Oktober 2012 dengan limit kredit tetap Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;
 - 2) Addendum kedua tanggal 8 Oktober 2012, jangka waktu kredit diperpanjang selama 12 (dua belas) bulan sehingga fasilitas kredit berakhir tanggal 11 Oktober 2013 dengan limit kredit tetap Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;
 - 3) Addendum ketiga tanggal 1 Oktober 2013, jangka waktu kredit diperpanjang selama 12 (dua belas) bulan sehingga fasilitas kredit berakhir tanggal 11 Oktober 2014 dengan limit kredit tetap Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) ;
 - 4) Addendum keempat tanggal 6 Oktober 2014, jangka waktu kredit diperpanjang selama 12 (dua belas) bulan sehingga fasilitas kredit

Halaman 19 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakhir tanggal 11 Oktober 2015 dengan limit kredit tetap Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah).

h. Bahwa setelah fasilitas kredit diberikan kepada PENGUGAT dan jangka waktu Perjanjian Kredit diperpanjang, ternyata setelah perpanjangan jangka waktu kredit yang keempat, PENGUGAT tidak melakukan pembayaran atas fasilitas kredit sesuai dengan yang telah disepakati dalam PERJANJIAN KREDIT sehingga fasilitas kredit menunggak .

i. Bahwa dengan adanya tunggakan kewajiban kredit PENGUGAT, Tergugat I selaku kreditur yang beritikad baik, menyampaikan pemberitahuan dan penagihan kepada PENGUGAT baik secara lisan, melalui telepon maupun melalui surat – surat. Selanjutnya TERGUGAT I menyampaikan Surat Peringatan sebagai berikut :

- 1) Surat Peringatan I (Pertama) melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN /8239/2015 tanggal 18 Desember 2015 ;
- 2) Surat Peringatan II (Kedua) melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN / 8560/2015 tanggal 29 Desember 2015 ;
- 3) Surat Peringatan III (Ketiga) melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN /0297/2016 tanggal 13 Januari 2016.

Bahwa surat – surat tersebut diatas TERGUGAT I sampaikan kepada PENGUGAT sesuai alamat yang telah disepakati dalam Pasal 17 Perjanjian Kredit Modal Kerja No. RCO.MDN.RGT/PK-KMK/089/2010 tanggal 12 Oktober 2010., yaitu di Jalan H. Agussalim RT 05 RW 02, Sekip Hulu, Rengat.

j. Bahwa meskipun TERGUGAT I telah menyampaikan Surat Peringatan kepada PENGUGAT sebanyak 3 kali dan jangka waktu fasilitas kredit telah berakhir pada tanggal 11 Oktober 2015 tetapi PENGUGAT tetap tidak melakukan pembayaran atas fasilitas kreditnya sehingga TERGUGAT I melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/0683/2016 tanggal 25 Januari 2016 menyatakan PENGUGAT lalai / wanprestasi memenuhi kewajiban atas fasilitas kreditnya sebagaimana yang disepakati oleh PENGUGAT dan

Halaman 20 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



TERGUGAT I dalam PERJANJIAN KREDIT, karenanya TERGUGAT I menyatakan fasilitas kredit PENGGUGAT jatuh waktu seketika dan seluruh kewajiban/hutang atas fasilitas kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I harus dilunasi sekaligus. Pernyataan wanprestasi ini sesuai dengan :

- 1) Pasal 15 ayat 1 Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani PENGGUGAT dan isterinya (Ny. Sri Mastuti) pada tanggal 12 Oktober 2010, yaitu :

“Jika menurut Bank (i.c TERGUGAT I), Debitur (i.c PENGGUGAT) telah laia memenuhi salah satu ketentuan Perjanjian Kredit dan atau dokumen agunan dan atau dokumen yang berhubungan dengan agunan Perjanjian Kredit, termasuk tetapi tidak terbatas pada jika jumlah terhutang tidak dibayar atau tidak lunas dibayar pada waktu jatuh tempo atau tidak dibayar dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, atau “

- 2) Pasal 15 ayat 2 Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit, disepakati bahwa :

“Jika sehubungan dengan ayat 1 Pasal 15 ini Bank menyatakan baki debet pokok jatuh tempo dan jumlah terhutang harus dibayar sekaligus lunas atas tagihan pertama Bank dan jika debitur atau penjamin atau pemilik barang agunan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit atau dokumen agunan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit dan/atau dokumen agunan Bank berhak mengeksekusi dokumen agunan serta mengambil setiap tindakan hukum yang berhak diambil oleh Bank”.

- 3) Berdasarkan dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut “ **UU Hak Tanggungan**”) bahwa



“Apabila debitur 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”.

3. Bahwa TERGUGAT I telah memberikan 1 (satu) rangkap dokumen Perjanjian Kredit kepada PENGUGAT setelah Perjanjian Kredit ditandatangani dan itu pula sebabnya di dalam bahagian akhir Perjanjian Kredit disebutkan bahwa :

“Demikian Perjanjian Kredit ini ditandatangani oleh kedua belah pihak di atas kertas bermaterai cukup pada tempat dan tanggal sebagaimana disebutkan di awal Perjanjian Kredit ini dan dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang masing – masing mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang sama”.namun dalam hal PENGUGAT masih memerlukan salinan/copy Perjanjian Kredit, maka berdasarkan permintaan tertulis dari PENGUGAT, maka TERGUGAT I akan memeberikan salinan/copy Perjanjian Kredit yang diminta oleh PENGUGAT, tetapi saat ini TERGUGAT I tidak pernah menerima permintaan tertulis dari PENGUGAT. Hal ini membuktikan bahwa dalil PENGUGAT hanya mengada – ada dan tidak berdasar hukum, selain itu Perjanjian Kredit sudah empat kali diperpanjang, karenanya mustahil apabila PENGUGAT tidak menerima dan mengetahui Perjanjian Kredit. Dengan demikian TERGUGAT I menolak Posita PENGUGAT butir 5 tentang “Peristiwanya”,

4. Bahwa TERGUGAT I menolak Posita PENGUGAT butir 6 tentang “Peristiwanya”, butir 3, 7, 8 tentang “Permasalahannya” yang menyatakan bahwa dalam pengurusan kredit macet, restrukturisasi kredit dan eksekusi agunan kredit, PENGUGAT langsung berhadapan dengan Direksi PT Bank Mandiri Tbk Cabang Rengat. Posita PENGUGAT ini jelas sekali bohong, mengada – ada dan sangat bertolak belakang dengan cover dan Kepala Gugatan PENGUGAT yang memuat kalimat :

“DEMI KEADILAN, KEBENARAN SERTA KEJUJURAN”

Halaman 22 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



Karena faktanya PENGGUGAT tidak menyampaikan Positanya dengan benar dan jujur, dengan penjelasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Direksi PT Bank Mandiri (Pesero) Tbk berkantor di Kantor Pusat PT Bank Mandiri (Persero) Tbk di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 36 – 38 Jakarta Selatan, jadi bukan berkantor di .PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Rengat di Jl. Letjen MT Haryono Sekip Hulu, Kecamatan Rengat, Kabupaten Indragiri – Riau sebagaimana posita PENGGUGAT. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Rengat dipimpin oleh Kepala Cabang sedangkan Direksi PT Bank Mandiri (Persero) Tbk tidak pernah berkantor pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Rengat ;
 - b. Bahwa Direksi PT Bank Mandiri (Pesero) Tbk merupakan Pengurus Perseroan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk yang tidak melakukan pengurusan teknis operasional perseroan, termasuk tidak mengurus secara langsung restrukturisasi kredit dan lelang atas agunan kredit PENGGUGAT, karenanya untuk pengurusan restrukturisasi kredit dan lelang agunan kredit, Direksi PT Bank Mandiri (Persero) Tbk akan membicarakan langsung dengan PENGGUGAT.
 - c. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka Posita PENGGUGAT haruslah ditolak.
5. Fasilitas Kredit yang akan direstrukturisasi wajib dianalisis berdasarkan prospek usaha debitur dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas sebagaimana diatur di dalam Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum
- a. Bahwa sangat disayangkan PENGGUGAT hanya membaca ketentuan Restrukturisasi Kredit yang diatur di dalam Peraturan Bank Indonesia No. 2/15/PBI/2000 yang hanya mengatur tentang penyertaan modal dalam pelaksanaan restrukturisasi kredit yang jelas – jelas tidak ada kaitannya dengan Gugatan a quo karena dalam Gugatan aquo tidak ada penyertaan modal yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap usaha PENGGUGAT, karenanya wajar pula kalau PENGGUGAT keliru dan tidak paham dengan apa yang dimaksud dengan restrukturisasi kredit. Tetapi sangat disayangkan dengan pemahaman yang dangkal

Halaman 23 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



tersebut ternyata PENGGUGAT menyalahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT V seolah – olah bekerja tidak secara professional.

- b. Bahwa sesuai Addendum keempat Perjanjian Kredit Modal Kerja No. RCO.MDN.RGT/PK-KMK.A04/089/2010 yang sudah disetujui oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, fasilitas kredit PENGGUGAT telah diperpanjang selama 12 bulan yaitu sejak tanggal 12 Oktober 2014 sampai dengan 11 Oktober 2015. Dengan demikian berdasarkan Addendum keempat Perjanjian Kredit, Pasal 6 tentang Pembayaran Kembali bahwa Debitur (i.c PENGGUGAT) wajib melakukan pembayaran kembali jumlah terhutang selambat – lambatnya pada tanggal berakhirnya jangka waktu kredit.
- c. Bahwa jangka waktu Fasilitas Kredit PENGGUGAT telah berakhir pada tanggal 11 Oktober 2015 dan fasilitas kredit PENGGUGAT ternyata tidak diperpanjang, karenanya dengan berakhirnya jangka waktu kredit tersebut maka seluruh kewajiban atas fasilitas kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I harus dibayar lunas. Quad non PENGGUGAT ada mengajukan restrukturisasi kredit ternyata berdasarkan analisis TERGUGAT I, fasilitas kredit PENGGUGAT tidak memenuhi syarat untuk dilakukan restrukturisasi kredit ;
- d. Bahwa sesuai Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, Pasal 57 ayat (1) diatur sebagai berikut :

“Kredit yang akan direstrukturisasi wajib dianalisis berdasarkan prospek usaha debitur dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas”

Sedangkan dalam Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia tersebut, diatur bahwa :

Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit; dan



- Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi;

e. Bahwa dalam pelaksanaan restrukturisasi kredit dan penetapan kualitas asset Bank Umum, diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional bagi Bank Umum, yaitu :

“Dalam melaksanakan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi, Bank tetap menerapkan prinsip kehati – hatian”.

Dengan demikian dalam melaksanakan restrukturisasi kredit, Bank (i.c TERGUGAT I) harus melakukan analisis yang mendalam sehingga diperoleh keyakinan bahwa dengan melakukan restrukturisasi kredit maka fasilitas kredit akan menjadi lebih baik yang dalam hal ini selalu berpedoman kepada prospek usaha debitur dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas usaha debitur. Karenanya berdasarkan Peraturan bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan, tidak semua fasilitas kredit yang bermasalah harus direstrukturisasi, hanya usaha debitur yang masih mempunyai prospek usaha yang masih bagus dan dari hasil usahanya tersebut, Bank berkeyakinan debitur dapat membayar seluruh kewajibannya kepada Bank, yang dapat direstrukturisasi.

f. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas harus ditolak Posita PENGGUGAT butir 6 sampai dengan 10 tentang peristiwanya, butir 7 sampai dengan 12 tentang permasalahannya dan butir 10 tentang hukumnya karena mengada – ada, tidak berdasarkan hukum karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim yang terhormat menolak Posita tersebut.

6. TERGUGAT I merupakan pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas agunan kredit PENGGUGAT berupa tanah Hak Milik No. 222/Sekip Hulu terdaftar atas nama Sri Mastuti karenanya apabila PENGGUGAT dinyatakan lalai/wanprestasi dalam memenuhi Perjanjian

Halaman 25 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit maka TERGUGAT I berhak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan.

- a. Bahwa sesuai Fakta Hukum, untuk menjamin fasilitas kredit PENGGUGAT, Ny. Sri Mastuti (i.c Isteri PENGGUGAT) telah menyerahkan sebidang tanah Hak Milik nomor 222/Sekip Hulu, luas 144 M² berikut bangunan di atasnya, terdaftar atas nama Sri Mastuti (i.c istri PENGGUGAT) terletak di Desa Sekip Hulu Kecamatan Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau, selanjutnya disebut **“OBYEK PERKARA”** ;
- b. Bahwa OBYEK PERKARA telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) nomor 247/2011 tanggal 10 Maret 2011 sebesar Rp. 1.050.000.000,00 (satu milyar lima puluh juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu berdasarkan Akte Pemberian Hak Tanggungan nomor 141/2011 tanggal 7 Februari 2011 yang dibuat oleh Dra. Siti Aisyah Siregar, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Indragiri Hulu dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 26 tanggal 12 Januari 2011 yang dibuat oleh Dra. Siti Aisyah Siregar, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Indragiri Hulu yang memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk melakukan pengikatan Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA guna menjamin pelunasan fasilitas kredit/hutang yang diterima oleh PENGGUGAT selaku debitur TERGUGAT I.
- c. Bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA telah dilakukan sesuai ketentuan UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu :
 - 1) **Dilakukan oleh orang yang mempunyai kewenangan untuk itu** yaitu Ny. Sri Mastuti bersama PENGGUGAT selaku pemilik OBYEK PERKARA.

Halaman 26 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



- 2) Sebelum Hak Tanggungan diberikan oleh Ny. Sri Mastuti selaku pemilik OBYEK PERKARA, Ny. Sri Mastuti **telah menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 26** tanggal 12 Januari 2011.
 - 3) Berdasarkan SKMHT No. 26 tanggal 12 Januari 2011 tersebut, dibuatlah APHT No. 141/2011 tanggal 7 Februari 2011.
 - 4) Selanjutnya berdasarkan APHT No. 141/2011 tanggal 7 Februari 2011, Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiru Hulu menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 247/2011 tanggal 10 Maret 2011.
- d. Bahwa berdasarkan surat nomor RTR.RCR.BCR.MDN/0683/2016 tanggal 25 Januari 2016 TERGUGAT I menyatakan PENGGUGAT lalai / wanprestasi memenuhi kewajiban atas fasilitas kreditnya sebagaimana yang disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I dalam PERJANJIAN KREDIT, karenanya TERGUGAT I menyatakan fasilitas kredit PENGGUGAT jatuh waktu seketika dan seluruh kewajiban/hutang atas fasilitas kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I harus dilunasi sekaligus.
- e. Bahwa dengan telah dinyatakannya PENGGUGAT lalai / wanprestasi memenuhi kewajibannya maka TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan Lelang eksekusi Hak Tanggungan atas AGUNAN dan hasil Lelang digunakan untuk membayar hutang / kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut “ **UU Hak Tanggungan**”) yang menyatakan :
- Apabila debitur 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.*



Bahwa dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani oleh Ny. Sri Mastuti dan PENGGUGAT di hadapan PPAT, telah diatur secara tegas bahwa :

“jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (ic. Pemilik Agunan), Pihak Kedua (ic. PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (ic. TERGUGAT DALAM REKONPENSİ / Pemilik Agunan)”

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c.dst. sama.....
- f. Bahwa dengan menyerahkan OBYEK PERKARA kepada TERGUGAT I sebagai agunan kredit guna menjamin pelunasan hutang PENGGUGAT, Ny. Sri Mastuti dan PENGGUGAT selaku pemilik OBYEK PERKARA sudah menyadari konsekwensi atas diteruskannya OBYEK PERKARA yang diikat dengan Hak Tanggungan termasuk akan dilelangnya OBYEK PERKARA untuk melunasi kewajiban kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana telah disepakati dalam PERJANJIAN KREDIT dan SKMHT yang telah disetujui dan ditandatangani oleh PENGGUGAT, Ny. Sri Mastuti dan TERGUGAT I.
- g. Bahwa untuk pelaksanaan Lelang AGUNAN, TERGUGAT I telah memenuhi seluruh syarat dan ketentuan Lelang termasuk telah menyampaikan pemberitahuan tanggal Lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 30 September 2016 dan permintaan pengosongan OBYEK PERKARA kepada PENGGUGAT melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN /11336/2016 tanggal 9 September 2016 dan No.

Halaman 28 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



RTR.RCR.BCR.MDN /11337/2016 tanggal 9 September 2016 serta telah mengumumkan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 1 September 2016 melalui selebaran dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Hariin Metro Riau tanggal 16 September 2016.

- h. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 30 September 2016, OBYEK PERKARA belum terjual karena tidak ada masyarakat yang berminat. Kemudian kembali dilakukan lelang atas OBYEK PERKARA pada tanggal 14 Desember 2016, tanggal 24 Maret 2017 dan tanggal 5 Mei 2017. OBYEK PERKARA baru terjual pada pelaksanaan lelang tanggal 5 Mei 2017 dengan harga lelang Rp. 634.400.000,00 (enam ratus tiga puluh empat juta empat ratus ribu Rupiah) yang dibeli oleh Sdr. Hasnan (i.c TERGUGAT III) sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 355/2017 tanggal 5 Mei 2017 yang dibuat oleh Iwan Darma Setiawan, S.ST.Ak, MM, Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru.
- i. Bahwa Sdr. Hasnan (i.c TERGUGAT III) merupakan Pembeli Lelang yang beritikad baik yang telah membeli Obyek Lelang (i.c OBYEK PERKARA) dalam lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang yang berwenang dan telah memenuhi seluruh syarat dan ketentuan lelang, termasuk telah membayar harga lelang, karenanya Pembeli Lelang harus dilindungi oleh hukum.
- j. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I karenanya perbuatan TERGUGAT I selaku kreditur yang beritikad baik yang melakukan Lelang Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA haruslah dilindungi hukum.
- k. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, haruslah ditolak Posita PENGGGAT butir 7, 11, 12 tentang peristiwanya, butir 1 sampai dengan 6, 9 sampai dengan 12 tentang Permasalahannya, butir 6 sampai dengan 11 tentang Hukumnya haruslah ditolak karena tidak berdasarakan hukum dan mengada – ada.

Halaman 29 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



7. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dapat dilakukan tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri.

Bahwa keliru Posita PENGGUGAT butir 4, tentang Permasalahannya, butir 1 dan 2 tentang Hukumnya yang menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan dengan fiat Ketua Pengadilan Negeri , dengan alasan sebagai berikut :

a. Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, apabila debitur 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 ;

b. Sesuai Pasal 2 dash keenam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah ditandatangani oleh Ny. Sri Mastuti selaku pemilik OBYEK PERKARA telah berjanji jika debitur (i.c PENGGUGAT) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang oleh Pihak Pertama (i.c Ny. Sri Mastuti) Pihak Kedua (i.c TERGUGAT I) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.c Penggugat) :

i. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian ;

ii. Dan seterusnya

c. Bahwa yang dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung No.3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1984 adalah pelaksanaan lelang berdasarkan grosse akte hipotik yang memakai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ yang seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, bukan merupakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana



dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dapat dilakukan sendiri, tanpa memerlukan perintah Ketua Pengadilan Negeri ;

d. Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut telah diperkuat dengan pendapat ahli, sebagai berikut :

- Dr. Herawati Poesoko, SH., MH. menyatakanⁱ :

“Pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh Pembentuk Undang-undang sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditor (bank) dalam rangka memperoleh percepatan perlunasan piutangnya....., maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya parate executie manakala debitor wanprestasi.”

*“kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan **penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri.**”*

(Cetak tebal oleh Tergugat I untuk penekanan);

- Prof. Dr. St. Remy Sjahdeni, SH. menyatakanⁱⁱ :

“Untuk melakukan parate executie, Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat.”

(Cetak tebal oleh Tergugat I untuk penekanan);

- Terkait dengan pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara yaitu Surat Edaran Nomor : SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Surat Edaran Nomor : SE-23/PN/2000, dengan penjelasan sebagai berikut :

- Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut diatur bahwa :

*“...Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu **tidak perlu ragu-ragu** lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas*



obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.”

(Cetak tebal oleh Tergugat I untuk penekanan)

- Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut menegaskan bahwa :

“Lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada **Lelang Sukarela...**”

(Cetak tebal oleh Tergugat I untuk penekanan)

- Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 yang mengatur bahwa :

“Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya **dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan** mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

(Cetak tebal oleh Tergugat I untuk penekanan)

- Selanjutnya disebutkan juga dalam angka 2 Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 bahwa :

“Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT **tidak diperlukan persetujuan debitur** (in casu Penggugat) untuk pelaksanaan lelangnya.”

(Cetak tebal oleh Tergugat I untuk penekanan)

- Bahwa dasar hukum pelaksanaan *parate executie* di atas diperkuat lagi dengan terbitnya Peraturan Menteri keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 22 Februari 2016, Pasal 13 menyatakan bahwa :

“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 subjek dan objek lelang.”

(Cetak tebal oleh Tergugat I untuk penekanan)

- Untuk diketahui oleh Yang Terhormat Majelis Hakim, Pengadilan Negeri Makale dalam memeriksa perkara serupa telah memperkuat



pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (*parate executie*), hal ini dapat dilihat dalam bagian Tentang Pertimbangan Hukum paragraf pertama Putusan Pengadilan Negeri Makale No. 56/Pdt.G/2010/PN.Mkl. tanggal 09 Juni 2011 halaman 49, sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka apabila **debitor (in casu Penggugat) cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual melalui pelelangan umum obyek Hak Tanggungan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), **tanpa memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat.**”*

(Cetak tebal oleh Tergugat I untuk penekanan)

- Merujuk pada pendapat ahli, ketentuan dan Putusan Pengadilan Negeri di atas, maka dapat disimpulkan bahwa dalil Penggugat *aquo* justru menunjukkan Penggugat **tidak memahami UU Hak Tanggungan** dan **lembaga Parate Executie** dalam penyelesaian kredit bermasalah serta tidak mengikuti perkembangan hukum khususnya mengenai eksekusi Hak Tanggungan, sehingga masih menganut paham yang salah mengenai *parate executie*.

8. Bahwa mengenai penjualan agunan kredit (Obyek Hak Tangungan) berdasarkan Pasal 20 ayat 2 memang disebutkan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan. Tetapi terhadap fasilitas kredit PENGGUGAT yang sudah jatuh tempo pada tanggal 11 Oktober 2015 bahkan PENGGUGAT telah dinyatakan lalai/wanprestasi oleh TERGUGAT I melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/0683/2016 tanggal 25 Januari 2016 ternyata PENGGUGAT tidak pernah menyampaikannya keinginannya untuk menyelesaikan kewajiban atas fasilitasnya kepada TERGUGAT I, termasuk tidak pernah mengajukan permohonan kepada TERGUGAT I untuk menjual agunan kredit / OBYEK PERKARA secara di bawah tangan, karenanya TERGUGAT I menggunakan hak dan

Halaman 33 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



kewenangannya melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Dengan demikian terbukti pula bahwa posita PENGGUGAT hanyalah mengada – ada dan tidak sesuai dengan fakta di lapangan yang hanya bertujuan untuk menghalang – halangi TERGUGAT I untuk melakukan lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit PENGGUGAT, karenanya Posita PENGGUGAT butir 4 dan 5 tentang Hukumnya haruslah ditolak.

9. Bahwa TERGUGAT I menolak Posita PENGGUGAT butir 3 tentang Permasalahannya yang menyatakan bahwa yang menetapkan limit lelang sendiri dan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA mengabaikan tujuan prinsip eksekusi Hak Tanggungan. Posita PENGGUGAT ini menunjukkan PENGGUGAT tidak memahami ketentuan lelang, karena berdasarkan ketentuan lelang penentuan limit lelang menjadi kewajiban Penjual (i.c TERGUGAT I) tanpa membutuhkan persetujuan dari PENGGUGAT atau pemilik agunan kredit (OBYEK PERKARA). Posita PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum karenanya haruslah ditolak. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 (selanjutnya disebut “**PMK No.27**”) Pasal 43 ayat (2) disebutkan bahwa :

“Penetapan Nilai Limit Lelang menjadi tanggung jawab Penjual (i.c TERGUGAT I)”.

Selanjutnya dalam PMK No. 27 Pasal 44 ayat (1) disebutkan bahwa :

Penjual menetapkan Nilai Limit Lelang berdasarkan :

- a. *Penilaian oleh Penilai, atau*
- b. *Penaksiran oleh Penaksir*

Bahwa TERGUGAT I dalam menetapkan Nilai Limit Lelang berdasarkan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Toto Suharto & Rekan yang tertuang dalam Laporan Penilaiannya No. R.BM.16.07.0976.1 tanggal 9 Mei 2016 , Dengan demikian penetapan nilai limit lelang atas OBYEK PERKARA telah dilakukan oleh PENGGUGAT sesuai ketentuan lelang yang berlaku.

10. Bahwa dengan macetnya fasilitas kredit PENGGUGAT, maka yang mengalami kerugian sebenarnya adalah TERGUGAT I karena dana yang TERGUGAT I serahkan kepada PENGGUGAT dalam bentuk fasilitas kredit

Halaman 34 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



merupakan dana nasabah TERGUGAT I yang ditempatkan dalam bentuk Tabungan, Giro dan Deposito dan dana tersebut setiap bulan harus dibayarkan bunganya, dan tidak ada alasan yang bisa disampaikan oleh TERGUGAT I kepada nasabah yang menempat Dengan macetnya fasilitas kredit yang diberiakn kepada PENGGUGAT maka TERGUGAT I harus membayar bunga tersebut atas beban TERGUGGAT I sendiri kan dananya pada TERGUGAT I untuk tidak membayar bunga atas dananya yang ditempatkan pada TERGUGAT I termasuk alasan macetnya fasilitas kredit yang diberikan kepada PENGGUGAT. Selain itu TERGUGAT I juga harus melakukan pencadangan sebesar fasilitas kredit yang macet untuk memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan. Dengan demikian harslah ditolak Posita PENGGUGAT butir 8 tentang Permasalahannya.

C. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan pada Jawaban Dalam Konpensi mohon dianggap dipergunakan kembali di dalam Rekonpensi. Dalam gugatan Rekonpensi ini, TERGUGAT I DALAM KONPENSI menjadi PENGGUGAT DALAM REKONPENSI, dan PENGGUGAT DALAM KONPENSI menjadi TERGUGAT DALAM REKONPENSI.
2. Bahwa PENGGUGAT DALAM REKONPENSI adalah sebuah Bank Nasional – Badan Usaha Milik Negara yang terkemuka dan dikenal memiliki reputasi sangat baik di Indonesia karena Kinerja Keuangan yang sangat baik dan selalu memberikan pelayanan terbaik kepada nasabahnya. Dalam melaksanakan kegiatan usahanya terkait pemberian fasilitas kredit kepada debitur, PENGGUGAT DALAM REKONPENSI juga selalu berpedoman pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, PENGGUGAT DALAM REKONPENSI telah memberikan fasilitas kredit kepada TERGUGAT DALAM REKONPENSI sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CRO.MDN.RGT/PK-KMK/089/2010 tanggal 12 Oktober 2010 sebesar Rp. 1.000.000.000,00

Halaman 35 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



(satu miliar Rupiah) dengan jangka waktu kredit 12 (dua belas) bulan yang telah disetujui dan ditandatangani oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI beserta isterinya (i.c Ny. Sri Mastuti) dan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI.. Selanjutnya jangka waktu fasilitas kredit tersebut diperpanjang, terkahir berdasarkan Addendum IV tanggal 6 Oktober 2014, jangka waktu kredit diperpanjang sampai dengan tanggal 11 Oktober 2015 dengan limit kredit tetap sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah).

4. Bahwa setelah jangka waktu fasilitas kredit TERGUGAT DALAM REKONPENSI telah diperpanjang sesuai Addendum IV tersebut, PENGGUGAT DALAM REKONPENSI tidak membayar kewajiban atas fasilitas kreditnya sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit sehingga PENGGUGAT DALAM REKONPENSI menyampaikan Suat Peringatan sampai 3 (tiga) kali dan Surat Pernyataan Lalai / wanprestasi sesuai surat PENGGUGAT DALAM REKONPENSI No. RTR.RCR.BCR.MDN/ 0683/ 2016 tanggal 25 Januari 2016.

5. Bahwa dengan dinyatakannya TERGUGAT DALAM REKONPENSI lalai / wanprestasi maka PENGGUGAT DALAM REKONPENSI berhak untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit TERGUGAT DALAM REKONPENSI berupa :

- sebidang tanah Hak Milik nomor 222/Sekip Hulu, luas 144 M² berikut bangunan di atasnya, terdaftar atas nama Sri Mastuti (i.c istri TERGUGAT DALAM REKONPENSI) terletak di Desa Sekip Hulu Kecamatan Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau, selanjutnya disebut "**OBJEK PERKARA**".
- sebidang tanah Hak Milik nomor 5569/Pangkalan Kasai, luas 460 M², terdaftar atas nama Sri Mastuti I.C. Istri TERGUGAT DALAM REKONPENSI) terletak di Desa Pangkalan Kasai, Kecamatan Seberida, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau.

Bahwa agunan kredit berupa tanah Hak Milik nomor 222/Sekip Hulu, terjual dalam lelang tanggal 5 Mei 2017 yang dibeli oleh Sdr. Hasnan dengan harga lelang Rp.634.000.000,00 (enam ratus tiga puluh empat juta



rupiah) sebagaimana (i.c TERGUGAT III DALAM KONPENSI) sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 355/2017 tanggal 5 Mei 2017 yang dibuat oleh Iwan Darma Setiawan, S.ST.Ak, MM, Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru.

6. Bahwa meskipun OBYEK PERKARA sudah terjual melalui lelang dan harga lelang sudah dibayar oleh TERGUGAT III DALAM KONPENSI, TERGUGAT DALAM REKONPENSI tetap tidak bersedia mengosongkan OBYEK PERKARA dan menghalang – halangi TERGUGAT III DALAM KONPENSI, TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk menguasai OBYEK PERKARA dalam arti kata seluas – luasnya.
7. Bahwa tindakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang hingga saat ini masih menguasai dan menempati Obyek Hak Tanggungan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI.

Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

2. Bahwa pengertian dasar perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bukan hanya melanggar undang-undang tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat. Termasuk salah satu perbuatan melawan hukum adalah :
 - a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
 - a. **Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum;**
 - b. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
 - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.



(vide "Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2002);

3. Bahwa TERGUGAT DALAM REKONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar ketentuan yang diperjanjikan dalam Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani di hadapan PPAT di Kabupaten Indra Giri Hulu, yakni kewajiban untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dan/atau TERGUGAT III DALAM KONPENSI selaku Pemenang Lelang.
4. Bahwa di dalam APHT yang telah ditandatangani Ny. Sri Mastuti selaku Pemilik Agunan (i.c isteri dari TERGUGAT DALAM REKONPENSI) di hadapan PPAT, telah diatur secara tegas dalam Pasal 2 sebagai berikut :
*"Jika Pihak Kedua ic. **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI** mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama ic. Ny. Sri Mastuti akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua ic. **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI** dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua ic. **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI** atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua ic. **PENGGUGAT DALAM REKONPENSI** agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.*
5. Berdasarkan uraian dan dasar hukum tersebut di atas, maka jelas bahwa perbuatan TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang hingga saat ini masih menguasai dan menempati Obyek Hak Tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sebagaimana diatur dalam APHT dan merugikan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI untuk menggunakan haknya dalam melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai akibat perbuatan ingkar janji / Wanprestasi TERGUGAT DALAM REKONPENSI terhadap



kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya.

6. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT DALAM REKONPENSI dan Gugatan aquo diajukan dengan dalil-dalil yang tidak berdasar hukum dan tidak bersedianya TERGUGAT DALAM REKONPENSI dan Ny. Sri Mastuti mengosongkan Agunan Kredit / OBYEK PERKARA maka PENGGUGAT DALAM REKONPENSI telah mengalami kerugian yaitu :
 - a. Kerugian Materiiil yang disebabkan adanya penggunaan *resources* (waktu, tenaga kerja) dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI untuk menangani gugatan ini yang apabila diperhitungkan nilainya sebesar **Rp 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah)**.
 - b. Kerugian imateriil berupa terganggunya reputasi PENGGUGAT DALAM REKONPENSI akibat gugatan ini karena menimbulkan *image* bagi masyarakat bahwa PENGGUGAT DALAM REKONPENSI telah bertindak tidak hati-hati dalam menjalankan usahanya dan lelang yang dilakukan oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI tidak aman untuk dibeli sehingga Calon Pembeli Lelang takut untuk membeli Objek Lelang yang dilelang oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI. Kerugian immateriil ini sebenarnya sangat sulit sekali untuk dihitung, namun untuk kepentingan Gugatan Rekonpensi ini PENGGUGAT DALAM REKONPENSI memperhitungkan kerugian immateriil yang dialami PENGGUGAT DALAM REKONPENSI adalah sebesar **Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah)**.
7. Bahwa guna menjamin terbayarnya ganti rugi maka beralasan tanah dan bangunan atau asset lainnya milik TERGUGAT DALAM REKONPENSI **selain yang telah dijadikan agunan kredit** kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*), yang nantinya akan dibuatkan permohonan tersendiri.
8. Bahwa dikarenakan PARA TERGUGAT DALAM REKONPENSI telah mengajukan gugatan tanpa dasar dan telah mengakibatkan kerugian

Halaman 39 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



terhadap PENGGUGAT DALAM REKONPENSI, maka sangat beralasan hukum apabila TERGUGAT DALAM REKONPENSI juga dihukum untuk **membuat iklan permohonan maaf kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI** melalui media massa skala nasional yaitu Harian Kompas dan Harian daerah yaitu Metro Riau selama 3 (tiga) hari berturut-turut dengan ukuran pemberitahuan sekurang-kurangnya setengah halaman.

9. Bahwa perkara ini didukung oleh alat-alat bukti yang menentukan sehingga beralasan gugatan rekompensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi dan verzet.

Maka berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas TERGUGAT DALAM KOMPENSI/ PENGGUGAT DALAM REKONPENSI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT DALAM KOMPENSI tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan PENGGUGAT DALAM KOMPENSI untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekompensi PENGGUGAT DALAM REKONPENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI adalah TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang tidak benar.
3. Menyatakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk mengosongkan OBYEK PERKARA yaitu tanah Hak Milik nomor 222/Sekip Hulu, luas 144 M² berikut bangunan di atasnya, terdaftar atas nama Sri Mastuti (i.c istri TERGUGAT DALAM REKONPENSI) terletak di Desa Sekip Hulu

Halaman 40 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



Kecamatan Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau dan menyerahkannya kepada Sdr. Hasnan (TERGUGAT III DALAM KONPENSI) selaku Pemenang Lelang untuk dikuasai dalam arti kata seluas – luasnya.

5. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI berupa :
 - a. Kerugian materiil akibat penggunaan resources dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk penanganan gugatan TERGUGAT DALAM REKONPENSI sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah).
 - b. Kerugian immateriil sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah).
6. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk membuat iklan permohonan maaf kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI melalui media massa skala nasional yaitu Harian Kompas dan Harian Daerah yaitu Metro Riau selama 3 (tiga) hari berturut-turut dengan ukuran pemberitahuan sekurang-kurangnya setengah halaman.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitverbaar bij voorrad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi dari TERGUGAT DALAM REKONPENSI;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

Menghukum PENGGUGAT DALAM KONPENSI/ TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau,

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan Jawaban tertulis tanggal 20 Maret 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.

Halaman 41 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



2. Eksepsi Gugatan Kabur/Obscuur Libel

- a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).
- b. Bahwa esensi pokok gugatan Penggugat adalah mendalilkan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi setelah dicermati dalam Posita maupun Petitum gugatan Penggugat tidak ada dalil yang menyatakan dan menyebutkan bahwa tindakan mana yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat II, namun pada faktanya dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
- c. Bahwa untuk itu, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena tidak jelas hubungan antara Gugatan dengan posita dan petitumnya, sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

- a. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, Penggugat menyatakan bahwa Objek Perkara Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 222/Sekip Hulu luas 144 m² adalah atas nama Sri Mastuti.
- b. Bahwa selain itu, sesuai dalil gugatan Penggugat halaman 9 angka 7 menyatakan :
".... Apabila telah terjadi peralihan hak terhadap objek Sengketa, mohon diperhatikan kepada Panitera Pengadilan Negeri Rengat untuk mengirim 1 (satu) eksemplar turunan keputusan perkara ini sebagai dasar hukum peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut agar menjadi atas nama Penggugat (Sri Mastuti) kembali kepada Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Indragiri Hulu".

Halaman 42 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



- c. Bahwa sesuai dengan huruf a dan b di atas, diketahui bahwa Penggugat berkali-kali menyebut Sri Mastuti dalam dalil gugatannya, namun setelah dicermati gugatan Penggugat tidak melibatkan Sri Mastuti sebagai pihak Tergugat maupun Penggugat dalam perkara a quo.
- d. Bahwa dengan tidak dilibatkannya Sri Mastuti sebagai pihak dalam perkara a quo, maka pihak tersebut tidak diberi kesempatan untuk membela kepentingannya di muka persidangan, sehingga putusan atas perkara gugatan a quo menjadi tidak sempurna. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyebutkan: "*bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat*" Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1566 K/pdt/1983 yang menyebutkan; "*gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat Plurium litis consortium*". Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Gugatan **Error In Persona**
- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Kepala KPKNL Pekanbaru *in casu* Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo.
- b. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi dan disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"), Tergugat II tidak boleh menolaknya.
- c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016, yang pada intinya menyatakan "*Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang*".



d. Bahwa berdasarkan huruf a s.d. c di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara ini *in casu* Tergugat II.

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

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah SHM No. 222 seluas 144 m² tanggal 27 Oktober 1967 terdaftar a.n. Sri Mastuti terletak di Desa/Kelurahan Skip Hulu Kecamatan Rengat Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau yang dijaminan oleh Penggugat kepada PT Bank Mandiri Cabang Rengat *in casu* Tergugat I.
4. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah tindakan Tergugat II selaku perantara lelang Hak Tanggungan atas permohonan dari Tergugat I yang mana objek lelang tersebut merupakan jaminan utang Penggugat kepada PT Bank Mandiri Cabang Rengat *in casu* Tergugat I.

Tentang Kronologis dan Proses Pelelangan

5. Bahwa guna menanggapi dalil Penggugat tersebut, Tergugat II sampaikan kronologis permasalahannya sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat adalah debitur PT Bank Mandiri Cabang Rengat *in casu* Tergugat I yang mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja No. RCO.MDN.RGT/PK-KMK/089/2010 tanggal 12 Oktober 2010, addendum Ke 1 No RCO.MDN.RGT/PK-KMK/089/2010 tanggal 12 Oktober 2010 a.n. Hartono tanggal 10

Halaman 44 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



Oktober 2011, addendum Ke 2 No. RCO.MDN.RGT/PK-KMK/089/2010 tanggal 12 Oktober 2010 a.n. Hartono tanggal 8 Oktober 2012, addendum Ke 3 No. RCO.MDN.RGT/PK-KMK/089/2010 tanggal 12 Oktober 2010 a.n. Hartono tanggal 1 Oktober 2013, dan addendum Ke 4 No. RCO.MDN.RGT/PK-KMK/089/2010 tanggal 12 Oktober 2010 a.n. Hartono tanggal 6 Oktober 2014, dengan jaminan dua bidang tanah dan bangunan berupa SHM No. 222 seluas 144 m² tanggal 27 Oktober 1967 terdaftar a.n. Sri Mastuti terletak di Desa/Kelurahan Skip Hulu Kecamatan Rengat Kabupaten Indragiri Hulu Propinsi Riau dan SHM No. 5569 seluas 460 m² a.n. Sri Mastuti terletak di Jln. Lintas Timur, Kelurahan Pangkalan Kasai, Kecamatan Seberida, Kabupaten Indragiri Hulu, kedua sertipikat tersebut diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 247/2011 tanggal 10 Maret 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 141/2011 tanggal 7 Maret 2011.

- b. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit antara Penggugat dengan PT Bank Mandiri *in casu* Tergugat I tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan *Pasal 1320 KUH Perdata*, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan PT Bank Mandiri *in casu* Tergugat I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan *Pasal 1338 KUH Perdata*.
- c. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Penggugat tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut, hal tersebut **diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita Gugatannya tanggal 30 Nopember 2017.**

Halaman 45 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



- d. Bahwa, oleh karena itu Tergugat I telah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan utangnya, yaitu dengan surat peringatan I No. RTR.RCR.BRC.MDN/8239/2015 tanggal 18 Desember 2015, Surat Peringatan II No. RTR.RCR.BRC.MDN/ 8560/2015 tanggal 29 Desember 2015, dan Surat Peringatan III No. RTR.RCR.BRC.MDN/0297/2016 tanggal 13 Januari 2016.
- e. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II melalui surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN/ 2436/2017 tanggal 10 April 2017 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang E-Auction.
- f. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu No. 85/KET-14.02/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016, dan No. 86/KET-14.02/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016;
- g. Bahwa selain itu Tergugat I juga telah menyampaikan harga limit melalui surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN/2439/2017 tanggal 10 April 2017 perihal Penetapan Harga Limit Lelang dan Setoran Jaminan.
- h. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 13 PMK 27/2010** dengan tegas dinyatakan bahwa **"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 subjek dan objek lelang"**, Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-843/WKN.03/KNL.03/2017 tanggal 26 April perihal Penetapan Jadwal Lelang.

Halaman 46 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



- i. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui surat kabar Haluan Riau yang tanggal 28 April 2017 sebagai pengumuman lelang ulang atas lelang sebelumnya tanggal 24 Maret 2017, dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.
- j. Bahwa sebelum dilakukan pelelangan, Penjual (Tergugat I) telah memberitahukan kepada Debitur (Penggugat) melalui Surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN/2902/2017 tanggal 28 April 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara.
- k. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*", jadi dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum.
- l. Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat II juga telah dilakukan sesuai peraturan lelang, Lembaran Negara Tahun 1908 No. 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 No. 56, dimana terhadap rencana lelang dimaksud, oleh penjual selaku pemohon lelang telah dilakukan pengumuman lelang melalui selebaran/ pengumuman tempel sebagai Pengumuman Lelang.
- m. Bahwa pada proses pelelangan terhadap jaminan debitur a.n. Hartono *in casu* Penggugat, ditetapkan pemenang lelang terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan SHM No. 222 seluas 144 m² a.n. Sri Mastuti (Objek Perkara) yaitu Hasnah *in casu* Tergugat III, yang mengajukan penawaran sebesar Rp. 634.400.000,- (enam ratus tiga puluh empat juta empat ratus ribu rupiah),

Halaman 47 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



sedangkan terhadap SHM No. 5569 seluas 460 m² a.n. Sri Mastuti tidak ada yang mengajukan penawaran.

- n. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Tergugat II dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan, dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru (selaku unit teknis vertikal Menteri Keuangan).
- o. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat II karena faktanya Tergugat II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan.
- p. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.

Tentang Perbuatan Melawan Hukum yang Didalilkan Penggugat

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita gugatannya halaman 10 angka 9 yang pada pokoknya membahas perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad)".
7. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-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.



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

8. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
9. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II adalah tidak berdasar hukum.
10. Bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

Tentang Fiat Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri dan Keberatan Dari Pihak Debitur Atas Pelanggan

11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan "...untuk pelelangan Hak Tanggungan perlu Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Setempat.
12. Bahwa sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) PMK No. 93 tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa: *"Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi"*.
13. Bahwa disebabkan **tidak terdapatnya** gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel

Halaman 49 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang **tidak** memerlukan fiat eksekusi.

14. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), disebutkan bahwa: *"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya"*.

Tentang Tuntutan Ganti Rugi

15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat khususnya kepada Tergugat II, yang pada pokoknya meminta majelis hakim untuk menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan imateriil sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima miliar lima ratus juta rupiah).
16. Bahwa tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat II sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima miliar lima ratus juta rupiah) sangat tidak beralas hukum, dikarenakan Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas bahwa Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga sangatlah tidak berdasar hukum jika Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap Tergugat II, untuk itu sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat yang menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.
17. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak", dan Yurisprudensi MA No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang

Halaman 50 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



menyatakan “Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan”, serta Yurisprudensi MA No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa “Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut”.

18. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 yang pada intinya menyatakan bahwa *“setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”*.

19. Bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II tidak disertai dengan bukti-bukti dan alasan tuntutan ganti rugi tersebut sangatlah tidak berdasarkan hukum serta tidak dapat menjelaskan secara rinci bentuk kerugian yang menjadi dasar tuntutan, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat.

20. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena selain tidak beralasan hukum, juga hanya merupakan pengulangan yang telah dibahas oleh Tergugat II pada jawaban tersebut di atas.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 51 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa menanggapi Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah memberikan Jawaban tertulis tanggal 20 Maret 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Gugatan Penggugat Salah Pihak "Error in Persona"

Bahwa PENGGUGAT telah salah menempatkan TERGUGAT III karena secara *de facto* berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 222 yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu telah terdaftar atas nama HASNAN berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 355/2017 telah mengikuti proses lelang secara patut dan beretiket baik dan bukan lagi menjadi jaminan atas kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I.

Bahwa karena demikian pihak yang seharusnya menjadi TERGUGAT I adalah TERGUGAT III maka jelas jika gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah salah pihak (*error in persona*) sehingga secara hukum tidak dapat diterima.

2. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mencampuradukan antara restrukturisasi hutang piutang dan pembatalan lelang serta pengembalian nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 222 atas nama HASNAN ke atas nama SRI MASTUTI.

Bahwa PENGGUGAT atas nama HARTONO dalam petitum pada poin 4 (empat) sangat kontradiktif karena Sertifikat Hak Milik Nomor 222 tidak pernah tercatat atas nama PENGGUGAT, sehingga gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak.

Bahwa dengan ketidakjelasan gugatan PENGGUGAT maka gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima.

Halaman 52 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali dengan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III;
2. Bahwa tidak benar PENGGUGAT adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik No. 222 yang telah TERGUGAT III proses balik nama berdasarkan risalah lelang no. 355/2017 atas permohonan TERGUGAT I kepada TERGUGAT II berdasarkan macetnya kredit dari PENGGUGAT dengan harga pembelian sebesar Rp. 634.400.000,- (Enam Ratus Tiga Puluh Empat Juta Empat Ratus Ribu Rupiah);
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 323/K/SIP/1968 dinyatakan tentang pemenang lelang yang memenangkan lelang secara patut dan beretikat baik maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beretikat baik tersebut haruslah dilindungi hak-haknya.
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg.No.821/K/SIP/1974 menyatakan pembeli yang melakukan pembelian melalui pelelangan umum oleh kantor lelang Negara sebagai pembeli yang beretikat baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang.
5. Bahwa berdasarkan poin 2 (dua), 3 (tiga), dan 4 (empat) diatas, terhadap lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas permohonan dari TERGUGAT I karena PENGGUGAT telah Wanprestasi telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku maka proses balik nama atas nama TERGUGAT III sudah lah benar adanya.
6. Bahwa apabila PENGGUGAT keberatan terhadap hasil lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II maka telah diberikan waktu selama 14 (empat belas) hari untuk mengajukan keberatan (*verzet*), namun hak tersebut tidak dipergunakan oleh PENGGUGAT.
7. Bahwa dengan tidak mengajukannya keberatan (*verzet*) sebelum 14 (empat belas) hari terhadap hasil lelang, maka PENGGUGAT sudah menerima atau menyetujui hasil lelang tersebut.

Halaman 53 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



C. **DALAM REKONPENSIS** ;

Bahwa adapun yang menjadi alasan-alasan yang menjadi pertimbangan mengajukan rekonpensi atau gugatan balik ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah TERGUGAT III sampaikan dalam kompensi mohon dijadikan menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam rekonpensi ini;
2. Bahwa TERGUGAT III dalam kompensi kini menjadi PENGGUGAT dalam rekonpensi, sedangkan PENGGUGAT dalam kompensi dalam rekonpensi menjadi TERGUGAT;
3. Bahwa terhadap proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL terhadap Sertifikat Hak Milik No. 222 beserta bangunan yang ada di atasnya telah sesuai dengan peraturan hukum;
4. Bahwa hingga sampai saat ini PENGGUGAT rekonpensi belum bisa menguasai bangunan ruko yang ada di atas Sertifikat Hak Milik No. 222 atas nama HASNAN (PENGGUGAT dalam rekonpensi / TERGUGAT III dalam kompensi) dikarenakan TERGUGAT rekonpensi masih menyewakan ruko tersebut kepada pihak lainnya;
5. Bahwa akibat dari PENGGUGAT rekonpensi belum menguasai bangunan ruko yang berada di atas Sertifikat Hak Milik No. 222 atas nama HASNAN maka PENGGUGAT rekonpensi mengalami kerugian materi antara lain :
 - Biaya penebusan / pembelian sebagai pemenang lelang sebesar Rp. 634.400.000,- (enam ratus tiga puluh empat juta empat ratus ribu rupiah);
 - Biaya balik nama melalui Kantor Notaris / PPAT Dra. SITI AISYAH SIREGAR, SH sebesar Rp. 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
 - Biaya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) adalah sebesar Rp. 28.720.000,- (Dua Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah);

Halaman 54 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



- Biaya pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan total keseluruhannya dari tahun 2013-2016 sebesar Rp. 1.478.454,- (satu juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh empat rupiah);
- Biaya keuntungan apabila bisa menguasai ruko tersebut selama 1 tahunnya adalah sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);
- **Sehingga total keseluruhan kerugian material bagi PENGUGAT rekonsensi adalah sebesar Rp. 703.998.454,- (tujuh ratus tiga juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu empat ratus lima puluh empat rupiah);**

6. Bahwa dikarenakan dalam risalah lelang nomor 355/2017 yang dikeluarkan oleh KPKNL Pekanbaru menyatakan tidak ada yang mengajukan sanggahan / keberatan maka sudah sepantasnya objek perkara *a quo* dikuasai dan dimiliki oleh PENGUGAT rekonsensi dan orang-orang yang berada di bangunan ruko tersebut haruslah segera mengosongkan / meninggalkan objek perkara tersebut secepatnya;

7. Bahwa dikarenakan gugatan rekonsensi ini di dukung oleh bukti-bukti yang sah dan dibenarkan dalam undang-undang, maka mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar dapat memberikan putusan yang dapat terus dilaksanakan terlebih dahulu meski ada bantahan, banding, kasasi, peninjauan kembali, atau upaya-upaya hukum lainnya (*nitt voerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan alasan-alasan atau dalil-dalil yang diuraikan diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata nomor : 44/Pdt/G/2017/PN.Rgt dapat kiranya memutuskan dalam amarnya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI ;

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT III untuk keseluruhannya;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Menolak seluruhnya terhadap gugatan PENGUGAT;

Halaman 55 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari pengajuan gugatan ini.

C. DALAM REKONPENSI ;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT dalam rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT dalam rekonpensi adalah warga Negara yang beretiked baik sebagai pemenang lelang / pembeli berdasarkan Risalah Lelang Nomor 355/2017 yang dikeluarkan oleh KPKNL Pekanbaru 05 Mei 2017 dan harus dilindungi hak-haknya;
3. Menyatakan perubahan nama atas Sertifikat Hak Milik No. 222 atas nama HASNAN adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan perbuatan yang dilakukan TERGUGAT dalam rekonpensi yang tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada PENGGUGAT dalam rekonpensi adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT dalam rekonpensi;
5. Memerintahkan kepada TERGUGAT dalam rekonpensi untuk segera mengosongkan ruko yang berada diatas Sertifikat Hak Milik No. 222 atas nama HASNAN dari segala aktifitas yang menghambat PENGGUGAT dalam rekonpensi untuk memiliki atau menguasai haknya;
6. Menghukum TERGUGAT dalam rekonpensi untuk membayar uang ganti rugi pertahunnya sebesar Rp. 35.000.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) kepada PENGGUGAT dalam rekonpensi apabila tetap menempati dan menguasai atau menyewakan kepada pihak lain terhitung sejak dikeluarkannya KUTIPAN RISALAH LELANG NOMOR : 355/2017;
7. Menghukum TERGUGAT dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Atau :

Halaman 56 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V telah memberikan Jawaban tertulis tanggal 27 Maret 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI ;**

a. **Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) :**

1. Bahwa secara keseluruhan pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dengan agunan/jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No.222, Nib.05.03.09.08.05290 atas nama Sri Mastuti. Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I tidak memberikan akad kredit kepada Penggugat.
2. Bahwa kemudian Penggugat mendalilkan upaya penjualan obyek hak tanggungan yang dilakukan tidak memperhatikan aturan-aturan hukum yang berlaku di perbankan yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/15/PBI 2000 tentang Restrukturisasi Kredit.
3. Bahwa pada keseluruhan dalil Penggugat tidak menyebutkan atau menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat V sehingga dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa dengan tidak dijelaskannya secara rinci mengenai perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat V maka terbukti gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas.
5. Bahwa hal tersebut diperkuat dengan putusan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 6/Pdt.G/2014/PN.BJM yang menyatakan:

*"Menimbang, bahwa begitu juga gugatan Penggugat pada Poin 7 tertulis PENGGUGAT **menemukan tindakan atau perbuatan hukum** yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang menjadikan sebagai bukti yang tidak terbantahkan mengenai tindakan atau perbuatan hukum TERGUGAT I yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan*

Halaman 57 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/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)



akan tetapi Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan tegas tindakan atau perbuatan hukum mana yang bertentangan dengan undang-undang tersebut;...

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga tidak memenuhi **syarat formalitas** gugatan, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), dengan demikian Eksepsi dari TERGUGAT I dikabulkan;"

6. Bahwa dari pertimbangan Majelis Hakim tersebut sudah dengan jelas nyata terlihat bahwa suatu gugatan yang mendalilkan perbuatan melawan hukum haruslah jelas dan tegas disebutkan mengenai tindakan atau perbuatan hukum mana yang bertentangan dengan undang-undang sehingga bisa disebut sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum itu sendiri.
7. Bahwa dalil Penggugat pada angka 7 halaman 7 tidak relevan karena Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/15/PBI/2000 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150KEP/DIR tanggal 12 November 1998 Tentang Restrukturisasi Kredit sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku pada saat berlakunya Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian kualitas Aktiva Bank Umum dan kemudian telah diganti dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
8. Bahwa dengan demikian, berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan Tergugat V sebagaimana di atas, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat telah kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

b. **Gugatan Penggugat kepada Tergugat V adalah Salah Alamat (*Error In Persona*)**

Halaman 58 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



9. Bahwa jika dicermati seluruh dalil gugatan adalah terkait dengan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang menurut Penggugat tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
10. Bahwa Tergugat V tidak ada kaitannya dengan permasalahan yang timbul akibat adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I.
11. Bahwa gugatan Penggugat tersebut di atas jelas berhubungan dengan hutang-piutang yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I sedangkan Tergugat V sama sekali tidak terkait dalam kontrak perjanjian kredit tersebut.
12. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
13. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan “...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima..” (vide M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, hlm. 115);
14. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Tergugat V tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I.
15. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: “...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...”

Halaman 59 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



16. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Tergugat V dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Tergugat V dalam perkara *a quo*.
17. Bahwa dengan demikian terbukti gugatan Penggugat terhadap Tergugat V salah alamat, karena Tergugat V tidak ada kaitannya dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I.
18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Tergugat V telah salah alamat (*error in persona*), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Tergugat V, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

19. Bahwa dalil-dalil Tergugat V yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini.
20. Bahwa Tergugat V menolak semua dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
21. Bahwa Tergugat V telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan UU OJK.
22. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan antara lain bahwa:

Pasal 4 huruf c :

OJK dibentuk dengan tujuan agar keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan mampu melindungi kepentingan Konsumen dan masyarakat.

Penjelasan Pasal 4 huruf c:

Yang dimaksud dengan “melindungi kepentingan Konsumen dan masyarakat” termasuk perlindungan terhadap pelanggaran dan kejahatan di sektor keuangan seperti manipulasi dan berbagai bentuk penggelapan dalam kegiatan jasa keuangan.

Halaman 60 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



Pasal 5 :

OJK berfungsi menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan.”

Pasal 6 :

OJK melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap:

- a. kegiatan jasa keuangan di sektor Perbankan;
- b. kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal; dan
- c. kegiatan jasa keuangan di sektor Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan Lainnya.

Pasal 7 :

Untuk melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan di sektor perbankan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, OJK mempunyai wewenang:

- a. Pengaturan dan pengawasan mengenai kelembagaan bank yang meliputi:
 1. perizinan untuk pendirian bank, pembukaan kantor bank, anggaran dasar, rencana kerja, kepemilikan, kepengurusan dan sumber daya manusia, merger, konsolidasi dan akuisisi bank, serta pencabutan izin usaha bank; dan
 2. kegiatan usaha bank, antara lain sumber dana, penyediaan dana, produk hibridasi, dan aktivitas di bidang jasa;
- b. pengaturan dan pengawasan mengenai kesehatan bank yang meliputi:
 1. likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, kualitas aset, rasio kecukupan modal minimum, batas maksimum pemberian kredit, rasio pinjaman terhadap simpanan, dan pencadangan bank;
 2. laporan bank yang terkait dengan kesehatan dan kinerja bank;
 3. sistem informasi debitur;
 4. pengujian kredit (credit testing); dan
 5. standar akuntansi bank;



- c. pengaturan dan pengawasan mengenai aspek kehati-hatian bank, meliputi:
 1. manajemen risiko;
 2. tata kelola bank;
 3. prinsip mengenal nasabah dan anti pencucian uang; dan
 4. pencegahan pembiayaan terorisme dan kejahatan perbankan;dan
- d. pemeriksaan bank.

Pasal 8 :

Untuk melaksanakan tugas pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, OJK mempunyai wewenang:

- a. menetapkan peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini;
- b. menetapkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan;
- c. menetapkan peraturan dan keputusan OJK;
- d. menetapkan peraturan mengenai pengawasan di sektor jasa keuangan;
- e. menetapkan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas OJK;
- f. menetapkan peraturan mengenai tata cara penetapan perintah tertulis terhadap Lembaga Jasa Keuangan dan pihak tertentu;
- g. menetapkan peraturan mengenai tata cara penetapan pengelola statuter pada Lembaga Jasa Keuangan;
- h. menetapkan struktur organisasi dan infrastruktur, serta mengelola, memelihara, dan menatausahakan kekayaan dan kewajiban; dan
- i. menetapkan peraturan mengenai tata cara pengenaan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.

Pasal 9 :

Untuk melaksanakan tugas pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, OJK mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan operasional pengawasan terhadap kegiatan jasa keuangan;

Halaman 62 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



- b. mengawasi pelaksanaan tugas pengawasan yang dilaksanakan oleh Kepala Eksekutif;
 - c. melakukan pengawasan, pemeriksaan, penyidikan, perlindungan Konsumen, dan tindakan lain terhadap Lembaga Jasa Keuangan, pelaku, dan/atau penunjang kegiatan jasa keuangan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan;
 - d. memberikan perintah tertulis kepada Lembaga Jasa Keuangan dan/atau pihak tertentu;
 - e. melakukan penunjukan pengelola statuter;
 - f. menetapkan penggunaan pengelola statuter;
 - g. menetapkan sanksi administratif terhadap pihak yang melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan; dan
 - h. memberikan dan/atau mencabut:
 1. izin usaha;
 2. izin orang perseorangan;
 3. efektifnya pernyataan pendaftaran;
 4. surat tanda terdaftar;
 5. persetujuan melakukan kegiatan usaha;
 6. pengesahan;
 7. persetujuan atau penetapan pembubaran; dan
 8. penetapan lain, sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.
23. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan OJK hanyalah terhadap kegiatan di dalam sektor jasa keuangan, yang masing-masing sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri, sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 jis. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 huruf a dan b UU OJK.
24. Bahwa Tergugat V perlu menjelaskan pengaturan terkait pemberian kredit oleh bank, yaitu berdasarkan Pasal 6 ayat (1) huruf b UU



- Perbankan yang mengatur bahwa usaha bank umum, diantaranya memberikan kredit.
25. Bahwa kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam *Standard Operating Procedure* (SOP), dan bukan pada Tergugat V selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur perbankan.
26. Bahwa selain itu, nilai perjanjian kredit, suku bunga, dan jangka waktu atas kredit dimaksud telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I. Hal ini menunjukkan bahwa dalam pengikatan perjanjian kredit dimaksud beserta jaminannya, Tergugat V tidak terkait dan tidak terlibat melainkan hanya atas kesepakatan bebas antara Penggugat dengan Tergugat I
27. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, apabila dalam hal Penggugat sebagai nasabah merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, dalam hal ini Tergugat I, maka Tergugat II menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK No. 1/POJK.07/2013).
28. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan OJK tersebut, Pelaku Jasa Keuangan memiliki kewajiban untuk memiliki dan melaksanakan mekanisme pelayanan dan penyelesaian pengaduan bagi Konsumen yang wajib diberitahukan kepada Konsumen (vide Pasal 32 ayat (1) dan (2) POJK No. 1/POJK.07/2013)
29. Bahwa terhadap pengaduan Konsumen tersebut Pelaku Jasa Keuangan wajib segera menindaklanjuti dan menyelesaikan pengaduan dengan melakukan pemeriksaan internal atas pengaduan secara kompeten, benar, dan obyektif; melakukan analisis untuk memastikan kebenaran pengaduan; melakukan analisis untuk memastikan kebenaran pengaduan; dan menyampaikan pernyataan maaf dan



menawarkan ganti rugi (*redress/remedy*) atau perbaikan produk dan atau layanan, jika pengaduan Konsumen benar (*vide* Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 38 POJK No. 1/POJK.07/2013)

30. Bahwa dalam hal tidak tercapai kesepakatan dalam penyelesaian pengaduan, Konsumen dapat melakukan penyelesaian sengketa di luar pengadilan (melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa) atau melalui pengadilan.
31. Bahwa dalam hal penyelesaian sengketa tidak dilakukan melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa, Konsumen dapat menyampaikan permohonan kepada Otoritas Jasa Keuangan untuk memfasilitasi penyelesaian pengaduan Konsumen yang dirugikan oleh pelaku di Pelaku Usaha Jasa Keuangan (*vide* Pasal 39 ayat (1), (2), dan (3) POJK No. 1/POJK.07/2013).
32. Bahwa pemberian fasilitas penyelesaian pengaduan yang dilaksanakan oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud di atas merupakan upaya mempertemukan Konsumen dan Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk mengkaji ulang permasalahan secara mendasar dalam rangka memperoleh kesepakatan penyelesaian (*vide* Pasal 42 POJK No. 1/POJK.07/2013).
33. Namun, dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK No. 1/POJK.07/2013, OJK tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (*vide* Pasal 41 huruf d POJK No. 1/POJK.07/2013).
34. Bahwa berdasarkan peraturan OJK tersebut di atas terbukti menurut hukum bahwa mekanisme perlindungan konsumen di sektor jasa keuangan mengatur mengenai pengaduan/ permasalahan antara konsumen dengan pelaku jasa keuangan (*in casu* termasuk Tergugat I). Peran Turut Tergugat antara lain memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan konsumen.
35. Bahwa Tergugat V sama sekali belum pernah menerima pengaduan konsumen dari Penggugat, sehingga dengan demikian terbukti bahwa

Halaman 65 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



Turut Tergugat tidak memiliki kepentingan dan hubungan hukum dengan Penggugat dalam perkara ini.

36. Bahwa dalam kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, Tergugat V terbukti tidak ada kaitannya secara hukum. Dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat V dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interet point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat V memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima seluruh Eksepsi Tergugat V;
- Menyatakan gugatan Penggugat kepada Tergugat V tidak dapat diterima;
- Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat V dan mengeluarkan Tergugat V dari perkara *a quo*;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat kepada Tergugat V atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Tergugat V tidak dapat diterima;
- Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat V dan mengeluarkan Tergugat V dari perkara *a quo*;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau

ex aequo et bono (mohon putusan yang seadil-adilnya).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Rengat telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 44/Pdt.G/2017/PN.Rgt, tanggal 2 Juli 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 66 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonpensi II adalah warga Negara yang beretika baik sebagai pemenang lelang / pembeli berdasarkan Risalah Lelang Nomor 355/2017 yang dikeluarkan oleh KPKNL Pekanbaru 5 Mei 2017 dan harus dilindungi hak-haknya;
- Menyatakan perubahan nama atas Sertifikat Hak Milik No. 222 atas nama Hasnan adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonpensi yang tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi II adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan Obyek Perkara yaitu tanah Hak Milik nomor 222/Sekip Hulu, luas 144 M² berikut bangunan di atasnya, terdaftar atas nama Sri Mastuti yang terletak di Desa Sekip Hulu Kecamatan Rengat, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi II selaku Pemenang Lelang
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.618.000,- (satu juta enam ratus delapan belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pada waktu putusan dibacakan Tergugat,I Tergugat,II, Tergugat IV dan Tergugat V maupun Kuasanya tidak hadir akan tetapi telah diberitahukan secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Rengat, kepada Tergugat I dan Tergugat IV masing-masing pada hari Kamis tanggal 5 Juli 2018 sedangkan kepada Tergugat II dan V masing-masing pada hari Jumat tanggal 13 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan

Halaman 67 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding Nomor 9/Akta.Band/Pdt/2018/PN.Rgt yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Rengat dan Pembanding semula Penggugat ternyata bahwa pada hari Kamis tanggal 12 Juli 2018, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 44/Pdt.G/2017/ PN.Rgt tanggal 2 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 44/Pdt.G/2017/PN.Rgt yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Rengat, kepada Terbanding, I, Kuasa Terbanding III dan kepada Terbanding IV telah diberitahukan pernyataan permohonan banding tersebut masing-masing pada hari Kamis tanggal 19 Juli 2018 sedangkan kepada Kuasa Terbanding II pada hari Selasa tanggal 7 Agustus 2018 dan kepada Terbanding V pada hari Jumat tanggal 10 Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 18 Juli 2018 dan telah pula diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I dan Terbanding III dan Terbanding IV masing-masing pada hari Senin tanggal 23 Juli 2018, kepada Terbanding II pada hari Rabu tanggal 8 Agustus 2018 dan kepada Terbanding V pada hari Jumat tanggal 10 Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 7 September 2018 dan telah pula diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat , Kuasa terbanding III dan kepada Terbanding IV masing-masing pada hari Kamis tanggal 13 September 2018 sedangkan kepada Terbanding II dan Terbanding V melalui Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan surat Panitera Pengadilan Negeri Rengat tanggal 12 September 2018 Nomor W4.U4/2215/HT.04.10/IX/2018 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal

Halaman 68 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/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

10 September 2018 dan telah pula diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I, Terbanding III, Terbanding IV masing-masing pada hari Kamis tanggal 13 September 2018 sedangkan kepada Terbanding V melalui Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan surat Panitera Pengadilan Negeri Rengat tanggal 12 September 2018 Nomor W4.U4/2216/HT.04.10/IX/2018;

Menimbang, bahwa Terbanding III mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat tanggal 21 Agustus 2018 dan telah pula diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I dan Terbanding IV masing-masing pada hari Senin tanggal 27 Agustus 2018 sedangkan kepada Terbanding II dan Terbanding V melalui Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan surat Panitera Pengadilan Negeri Rengat tanggal 27 Agustus 2018 Nomor W4.U4/2065/HT.04.10/VIII/2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 44/Pdt.G/2017/PN.Rgt, yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Rengat telah memberitahukan masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I, Terbanding III dan Terbanding IV pada hari Kamis tanggal 19 Juli 2018 serta kepada Kuasa Terbanding II pada hari Rabu tanggal 8 Agustus 2018 dan kepada Terbanding V pada hari Jumat tanggal 10 Agustus 2018, kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 69 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/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)



Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I, Kontra Memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II dan Kontra Memori Banding dari Terbanding III semula Tergugat III, berkas perkara serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 44/Pdt.G/2017/PN.Rgt tanggal 2 juli 2018 yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut yang telah menolak Gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebahagian serta mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebahagian, oleh karena didalam Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tidak ada terdapat hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, sebab yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya tersebut pada prinsipnya telah disampaikan dalam persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama dan telah pula dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan tepat dan benar, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam memutus perkara ini di Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I, Kontra Memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II dan Kontra Memori Banding dari Terbanding III semula Tergugat III sepanjang yang ada relevannya dengan putusan ini dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 44/Pdt.G/ 2017/PN.Rgt tanggal 2 Juli 2018 yang dimintakan banding tersebut haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka ia harus di hukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Halaman 70 dari 72 Putusan Nomor

179/PDT/2018/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima Permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rengat Nomor 44/Pdt.G/ 2017/ PN.Rgt tanggal 2 Juli 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari **Senin tanggal 26 Nopember 2018** dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru oleh kami **Hj.Junilawati Harahap, SH.MH**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **H.Herman Nurman,SH.MH**. dan **H.Heri Sutanto, SH.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu **Rustam,S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

H.Herman Nurman, SH.MH ;

Hj.Junilawati Harahap, SH.MH;

H.Heri Sutanto, SH.MH ;

Panitera Pengganti ;

Rustam, S.H ;

179/PDT/2018/PT.PBR

Halaman 71 dari 72 Putusan Nomor



Perincian biaya proses banding :

1. Materai.....Rp.	6.000,00
2. Redaksi.....Rp.	5.000,00
3. Administrasi Banding....Rp	139.000,00
<u>J u m l a h.....Rp</u>	<u>150.000,00</u>

(seratus lima puluh ribu rupiah)



179/PDT/2018/PT.PBR

Halaman 73 dari 72 Putusan Nomor



Mahkamah Agung Republik Indonesia