



**PUTUSAN**  
**Nomor 257/Pdt.G/2018/PN Btm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HASNAWATI SINAGA**, beralamat di Komplek Taman Lestari, Blok A-8, No. 22, RT.04/RW.015, Kelurahan Kibing, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Asron Lubis, SH., Ph. D., Advokat yang berkantor pada "ASRON LUBIS & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Laksamana Bintan, Ruko Batam Excecutive Centre, Blok F, No. 5, Sungai Panas, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 25 September 2018, sebagai **Penggugat** ;

**LAWAN**

**JIMI HERIZA**, selaku Direktur Utama BPR Indo Baru, yang beralamat di Jalan Laksamana Bintan, Komplek Tanah Mas, Blok C, No. 4-5, Sungai Panas, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, disebut sebagai Tergugat ;

**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BATAM (KPKNL)**, yang beralamat di JALan Engku Putri, Batam Centre, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Amiruddin Daulay., 2. Mahbubi 3. Resma Akbar Arifin dan 4. Laily Purnamasari berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 November 2018, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Turut Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 September 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 28 September 2018 dalam Register Nomor 257/Pdt.G/2018/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. *Bahwa pada tanggal 24 Januari 2014, Penggugat/Debitur dengan Tergugat/Kreditur Mengadakan Perjanjian Kredit, dengan Akte Notaris Dian Arianto, SH,SE,M.Kn,*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Akte 710, tertanggal 24 - 1 - 2014. Sebesar Rp. 65.000.000 ( Enam puluh lima juta rupiah ), dengan suku bunga,12,5% Flat in Advance ;

2. Bahwa Jangka waktu Kredit selama 60 bulan, mulai tanggal 24 Januari 2014 sampai dengan 24 Desember 2018, besarnya jumlah kredit per bulan yang harus di bayar kreditur sebesar Rp.1.760.417 ;
3. Bahwa Penggugat/debitur bersedia memberikan jaminan ke pada tergugat/kreditur, seperti yang telah di muat dalam Akte No.710, tertanggal 24 Januari 2014, oleh Notaris & PPAT Dian Arianto, SH, SE, M.Kn, sesuai dengan Pasal 8 Perjanjian Kredit tersebut ( P-1) adalah sebagai berikut:
  - Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.2761/Buliang, yang di uraikan Surat ukur tertanggal 08-09-2010, No.01441/2010, dengan luas tanah 66 m2, nomor Identifi Fikasi bidang tanah (NIB) 05.07.14.02.03636, yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam batu Aji, Kelurahan Buiiang, dikenal dengan komplek. Taman Lestari Muka kuning Blok. A8. No. 22, terdaftar atas nama Hasnawati Sinaga ;
4. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2016, Penggugat/Debitur mulai cedera janji, dan pada tanggal 24 Agustus 2016 tidak lagi melakukan pembayaran kredit kepada tergugat/kreditur ;
5. Bahwa pada tanggal, 28 Juli 2017, Penggugat/debitur kembali mengajukan permohonan kepada tergugat/kreditur, bahwa debitur menyanggupi pembayaran Rp.3.000.000, (tiga juta rupiah ) per bulan untuk pembayaran Pokok, serta bunganya di bayar setiap tg!.20, namun permohonan tersebut di tolak juga oleh tergugat/kreditur ;
6. Bahwa penggugat sebagai Konsumen BPRWndo Baru selalu beritikad baik dalam melakukan pembayaran kredit, namun dengan datangnya krisis ekonomi yang semakin buruk Penggugat/Debitur melakukan cedera janji/melakukan tunggakan kredit ;
7. Bahwa Penggugat/debitur masih mempunyai hutang kepada tergugat/ kreditur sebagai berikut:
  - a. Hutang Pokok Rp.39.836.853 (tiga puluh Sembilan juta delapan ratus tiga puluh enam ribu delapan ratus lima puluh tiga rupiah) ;
  - b. Hutang Bunga dan denda Rp.54.515.860. (lima puluh empat juta lima ratus lima belas ribu delapan ratus enam puluh rupiah). Total keseluruhan Rp.94.352.712 (Sembilan puluh empat juta tiga ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus dua belas rupiah) ;
8. Bahwa Penggugat/debitur tidak pernah mendapatkan foto copy surat perjanjian kredit dari tergugat/kreditur, dan tidak pernah datang ke Notaris menanda tangani

Halaman 2 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- akad kredit, perjanjian kredit di berikan tergugat/kreditur kepada penggugat/debitur, atas permintaan penggugat/debitur sekitar tahun 2017 ;
9. Bahwa pada tanggal, 9 Oktober 2017, datang surat dari Kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) yang isinya menyebutkan bahwa BPR Indo Baru mengajukan Permohonan lelang Hak Tanggungan, milik Penggugat/debitur, dan pada tanggal 10 Oktober 2017 surat dari BPR Indo Baru juga datang ke Penggugat/debitur tentang hal yang sama ;
  10. Bahwa pada tanggal 14 Nopember 2017 penggugat/debitur mengantar surat ke KPKNL dan ke BPR Indo Baru tentang keberatan terhadap objek jaminan yang akan di lelang dengan dasar tidak ada sp,1, sp.2,dan sp 3 dari BPR Indo Baru dan tidak adanya musyawarah terhadap rencana lelang tersebut serta tidak terbukanya data pelelangan dan harga jual yang sudah di sepakati oleh pembeli (P-2) ;
  11. Bahwa Penggugat/debitur tidak Pernah Melakukan sidang di Pengadilan negeri Batam,masalah kredit macet dan sita jaminan ;
  12. Bahwa Pelaksanaan Lelang melalui pasai 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang tanpa meiaui Pertolongan hakim ataupun tanpa fiat eksekusi dari pengadilan, bahwa pasai tersebut bertentangan dengan pasai 26 Undang undang Hak Tanggungan. Untuk hal ini melaksanakan eksekusi Hak tanggungan biasa batal demi hukum apa bila tidak memenuhi syarat ;
  13. Bahwa Pengadilan tidak membenarkan peniuaian objek hipotik oleh kreditur melalui Llelang tanpa Ada fiat dari pengadilan Negeri Putusan MA No.3021 K/Pdt/1984, tertanggal 30 Januari 1984, Dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan Pasai 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipo tik yang memakai irah -irah seharusnya di laksanakan atas peintah Ketua Pengadilan ;
  - 14 Bahwa putusan MA No.3021/K/Pdt/1984,tertanggal, 30 Januari 1984 yang menyatakan parate ekse kusi yang di lakukan dengan meminta persetujuan Ketua Pengadilan negeri meskipun didasarkan pada pasai 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah Perbuatan Melawan Hukum dan lelang yang di lakukan menjadi batal ;
  15. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum di atur pada ketentuan pasai 1365 KUH Perdata seorang yang karenanya salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Overchmatige Daad) dalam Hukum Perdata diartikan secara luas mengandung makna ;
  16. Bahwa menurut Surat Edaran Bank Indonesia No.23/12/BPPP,Tanggal.28 Pebruari 1991,upaya-upaya Penyelamatan kredit yang dapat di lakukan oleh Bank adalah sebagai berikut 1. Penjalwalan kembali ( Rescheduling) yaitu

Halaman 3 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan melakukan perubahan syarat syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit, atau jangka waktu kredit, termasuk grade period atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak ;

17. Bahwa Undang-undang No,8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 ayat 1 pelaku usaha dalam menawarkan barang /dan atau jasa yang di tujukan untuk di perdagangkan di larang membuat dan mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Ayat (3) Setiap klausula baku yang telah di tetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagai mana dimaksud ayat 1 dan ayat 2 di nyatakan batal demi hukum ;
18. Bahwa Sesuai dengan berita acara rapat dengar pendapat RPP dengan DPRD **Komisi 1** musyawarahkembali (P-3.) ;
19. Bahwa atas tindakan yang di lakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam sebagai Turut tergugat yang telah melaksanakan lelang atas bangunan tersebut merupakan tindakan sewenang wenang dan bertentangan dengan peraturan perundang undangan, maka pelelangan tersebut harus di batalkan karena tidak sesuai dengan keadilan ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat/debitur dalam hal ini momohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan Sebagai berikut :

## Primair

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Perbuatan oleh tergugat/kreditur dan turut tergugat KPKNL terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;  
Menyatakan tidak sah dan Batal nya demi hukum atas pelelangan yang di lakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam (KPKNL) Grosse Risalah Lelang Nomor. 710/11/2017, tertanggal 10 Nopember 2017, yang di buat Irwan Kusuma, SH, MH, sebagai pejabat lelang klas 1 dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ;
3. Menyatakan sah dan berharganya Sita Jaminan (Conservator Beslag) Atas sebidang Tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.2761/Buliang yang di uraikan dalam surat ukur. tertanggal 08-09-2010, No.01441/2010, dengan luas 66 M2 Nomor identifikasi bidang tanah ( NIB ) 05.07.14.02.03636, terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam Batu Aji Kelurahan Buliang, di kenal

Halaman 4 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Komplek Taman Iestari, Muka Kuning, Blok.A8 No.22 ;

4. Mengabulkan Permohonan Penggugat Penjadwalan Kembali ( Rescheduling ) Kredit Penggugat dengan kesanggupan penggugat/debitur membayar angsuran kredit sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah )per bulan ;
5. Mengabulkan Permohonan Penggugat/debitur kepada Tergugat/kreditur penghapusan denda dan bunga sebesar Rp.54.515.860,- ( Lima puluh empat juta lima ratus lima belas ribu delapan ratus enam puluh rupiah) ;
6. Mengabulkan Kesanggupan Penggugat/debitur untuk membayar sisa kredit pokok sebesar Rp.39.853.853,- (tiga puluh Sembilan juta delapan ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus lima puluh tiga rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat/kreditur membayar uang paksa sebesar Rp.50.000 (lima puluh ribu) untuk setiap hari keterlambatan, bila mana lalai untuk menjalankan putusan ini ;
8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum, perlawanan, banding, kasasi, peninjauan Kembali, atau upaya hukum lainnya dari tergugat ;
9. Menghukum turut tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
10. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

## Subsidiar

Apabila yang mutia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon agar memberikan putusan yang seadil adil nya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat, hadir Kuasanya untuk Tergugat hadir sendiri dan Turut Tergugat hadir kuasanya dan Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Jasael, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Batam sebagai Mediator namun berdasarkan Laporan Mediator tanggal 21 November 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal Hari Kamis, 13 Desember 2018 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

Bahwa PENGGUGAT sebagaimana materi surat gugatannya adalah

Halaman 5 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendalilkan serta menuntut pernyataan tidak sahnya pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam (KPKNL Kota Batam), dan menuntut agar TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad);

Namun demikian sebagaimana materi dalam gugatan tersebut, ternyata telah terjadi beberapa kondisi "cacat formal" dalam penyusunan dan pengajuan gugatan tersebut antara lain :

#### Legal Standing Penggugat

Bahwa sebagaimana tercantum dalam Akte Notaris Dian Arianto, SH, SE, M.Kn nomor 710 tanggal 24 Januari 2014, dapat diketahui bahwa PENGGUGAT pada saat bertindak sebagai pihak debitur dalam perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) tersebut adalah tidak bertindak sendirian melainkan bersama-sama dengan suaminya bernama Tuan PANGIBULAN SIRAIT, sehingga dalam hal ini pengajuan gugatan hanya oleh Ny. HASNAWATI SINAGA sendiri menyebabkan tidak terpenuhinya legal standing selaku pihak dalam perkara;

Bahwa bilapun ternyata hanya Ny. HASNAWATI SINAGA sendiri yang merasa dirugikan maka tentunya Ny. HASNAWATI SINAGA tetap wajib melibatkan Tuan PANGIBULAN SIRAIT sebagai pihak TERGUGAT dalam perkara quo, atau setidaknya sebagai TURUT TERGUGAT demi terpenuhinya syarat subjek gugatan;

#### Gugatan Kurang Pihak

Bahwa selain tidak dilibatkannya Tuan PANGIBULAN SIRAIT dalam gugatan aquo, ternyata PENGGUGAT yang ingin menyatakan bahwa hasil lelang asset miliknya adalah TIDAK SAH ternyata pula tidak melibatkan pihak pemenang lelang yakni Saudara DOMINGGO SIMANUNGKALIT, Wiraswasta beralamat di Perumahan Anggara Graha N/II RT 003 RW 012 Kelurahan Sagulung Kota, Kecamatan Sagulung, Kota Batam selaku pihak pemenang lelang yang saat ini secara hukum berhak dan diakui sebagai pemilik atas objek lelang tersebut;

#### Jawaban Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TERGUGAT secara tegas menolak seluruh dalil gugatan PENGGUGAT kecuali khusus terhadap segala hal yang dinyatakan benar dalam jawaban ini;
2. Bahwa seluruh alasan hukum yang kami sampaikan dalam eksepsi mohon dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan alasan dan pertimbangan hukum dalam jawaban ini;
3. Bahwa benar antara PENGGUGAT bersama-sama dengan suaminya Tuan PANGIBULAN SIRAIT pernah terikat dalam Perjanjian Kredit berdasarkan Akte Notaris Dian Arianto, SH, SE, M.Kn nomor 710 tanggal 24 Januari 2014 dengan PT. Bank Perkreditan Rakyat Indobaru Finansia untuk pinjaman Kredit Modal

Halaman 6 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerja (KMK) senilai Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);

4. Bahwa atas pinjaman tersebut PENGGUGAT dan suaminya Tuan PANGIBULAN SIRAIT telah memberikan jaminan Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05514/2014 tanggal 16 Juni 2014 dengan objek jaminan berupa 1 (satu) unit rumah tinggal beralamat di Komplek Taman Lestari Muka Kuning Blok A8 Nomor 22 sebagaimana tertuang dalam Sertipikat HGB nomor 2761 /Buliang;
5. Bahwa selama dalam pelaksanaan perjanjian kredit, ternyata PENGGUGAT selaku debitur telah menunggak pembayaran angsuran yang telah disepakati hingga lebih dari 3 (tiga) bulan berturut-turut, sehingga total kewajiban terakhir PENGGUGAT selaku debitur adalah :
  - a. Hutang Pokok Rp. 39.836.853,-
  - b. bunga Tertunggak Rp. 12.115.060,-
  - c. Denda Rp. 49.759.318,-  
Rp. 101.711.231,-
6. Bahwa TERGUGAT telah mengirimkan beberapa kali surat TEGURAN kepada PENGGUGAT, dan pegawai TERGUGAT telah beberapa kali mendatangi PENGGUGAT sambil melakukan pendekatan guna mengetahui permasalahan usaha PENGGUGAT, akan tetapi dari beberapa kali kehadiran pegawai TERGUGAT baru diketahui bahwa ternyata PENGGUGAT tidak memiliki usaha, dan hasil pinjaman yang menurut PENGGUGAT akan digunakan untuk mendirikan usaha ternyata digunakan untuk kepentingan lain yang bersifat konsumtif;
7. Bahwa sehubungan dengan kelalaian PENGGUGAT melaksanakan angsuran sebagaimana mestinya, serta terbukti tidak menggunakan kucuran\* dana kredit untuk modal usaha maka dengan demikian PENGGUGAT telah melalaikan kewajiban serta melanggar janji sebagaimana tertuang dalam Akte Notaris Dian Arianto, SH, SE, M.Kn nomor 710 tanggal 24 Januari 2014; bahwa dengan terbukti tidak adanya usaha maka permintaan PENGGUGAT untuk reschedule hutang tidak dapat dipenuhi oleh TERGUGAT mengingat kondisi PENGGUGAT masuk dalam kategori *high risk* ;
8. Bahwa setelah menjalankan beberapa kali teguran serta upaya persuasif namun gagal, maka TERGUGAT selanjutnya melakukan proses eksekusi jaminan hak tanggungan yang telah diberikan oleh PENGGUGAT dan suaminya Tuan PANGIBULAN SIRAIT melalui Kantor Pelayanan jaminan hak tanggungan milik PENGGUGAT; Bahwa atas permohonan eksekusi tersebut maka dilaksanakan lelang terbuka dan umum yang dimenangkan oleh Saudara DOMINGGO

Halaman 7 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SIMANUNGKALIT, wiraswasta beralamat di Perumahan Anggara Graha N/II RT 003 RW 012 Kelurahan Sagulung Kota, Kecamatan Sagulung Kota Batam dengan harga Rp. 111.000.000,- (seratus sebelas juta rupiah); ;

9. Bahwa walaupun berdasarkan perhitungan bunga dan denda TERGUGAT berhak atas piutang sebesar Rp. 101.711.231,- (seratus satu juta tujuh ratus sebelas ribu dua ratus tiga puluh satu rupiah) namun pada kenyataannya TERGUGAT hanya memotong hasil penjualan lelang asset PENGGUGAT tersebut sebesar Rp. 81.250.000,- (delapan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) saja sesuai nilai jaminan yang tercantum dalam Sertipikat Hak Tanggungan;
10. Bahwa selain untuk membayar dan melunasi kewajiban kepada TERGUGAT, hasil penjualan lelang tersebut pula digunakan untuk membayar biaya lelang serta biaya-biaya pajak yang wajib diselesaikan sehingga pada akhirnya masih tersisa sebesar Rp. 22.780.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah);
11. Bahwa terhadap sisa hasil lelang tersebut, ternyata **TELAH D1AMB1L SENDIR1** oleh PENGGUGAT melalui tarik tunai pada tanggal 29 Januari 2018, sehingga saat ini hasil penjualan lelang asset TERGUGAT tidak ada lagi berada pada rekening Bank sehubungan dengan tarik tunai oleh PENGGUGAT tersebut;
12. Berdasarkan hal-hal sebagaimana kami uraikan, maka dengan demikian tindakan PT. Bank Perkreditan Rakyat Indobaru Finansia selaku kreditur pemegang jaminan hak tanggungan dalam melakukan eksekusi lelang telah sesuai dengan ketentuan yang diatur berdasarkan Perjanjian Kredit berdasarkan Akte Notaris Dian Arianto, SH., SE., MKn., nomor 710 tanggal 24 Januari 2014 serta Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05514/2014 tanggal 16 Juni 2014, sedangkan hasil sisa dari lelang tersebut telah diambil oleh TERGUGAT sendiri pada tanggal 29 Januari 2018, sehingga tuntutan PENGGUGAT tentang pembatalan lelang aquo menjadi tidak beralasan;
13. Bahwa oleh karena tuntutan dalam petitum gugatan PENGGUGAT tidak memiliki alasan hukum untuk dikabulkan, maka kiranya patut apabila gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana kami uraikan tersebut, maka dengan ini kami selaku TERGUGAT memohon Majelis Hakim berkenan memeriksa bukti-bukti dan saksi yang akan diajukan TERGUGAT sehingga pada akhirnya memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Halaman 8 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya
- Menyatakan Gugatan Tidak dapat diterima karena Kurang Pihak;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal hari Kamis, 13 Desember 2018 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## DALIL-DALIL PENGGUGAT

Bahwa yang menjadi alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat di dalam gugatannyakhususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat adalah sehubungan dengan pelelangan yang dilakukan oleh PT Bank Perkreditan Rakyat Indobaru selaku Tergugat melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam selaku Turut Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:2761/Buliang yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 08-09-2010 No.01441/2010 dengan luas tanah 66 m2, yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Batu Aji, Kelurahan Buliang dikenal dengan Komplek Taman Lestari Muka Kuning Blok A8 No.22 terdaftar atas nama Hasnawati Sinaga, dimana menurut Penggugat atas lelang tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena pelaksanaan lelang tidak didahului peringatan kepada Penggugat, tidak adanya musyawarah terhadap rencana lelang, tidak terbuka data pelelangan dan harga jual yang sudah disepakati oleh Pembeli, serta tanpa melalui fiat pengadilan negeri setempat.

## TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT

### DALAM EKSEPSI:

#### 1. Eksepsi Persona Standi In Judicio

- a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Turut Tergugat di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam, yang merupakan instansi atasan dari Turut Tergugat.
- b. Bahwa KPKNL Batam bukanlah merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat

Halaman 9 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau. Oleh karena itu, Turut Tergugat apabila dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum maka harus dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

c. Bahwa kekeliruan tersebut tampak pada halaman 1 (satu)paragraf 3 (tiga) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat didalam menyebutkan persoon Turut Tergugat pada surat gugatannya yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batamtanpa mengkaitkanPemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau selaku (instansi) atasan Turut Tergugat.

d. Bahwa penyebutan tersebut di atas adalah keliru dan tidak tepat karena KPKNL Batam bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, melainkan suatu institusi yang merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karena itu, dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.

e. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Batam tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena Turut Tergugat tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dimuka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan a quo kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

## 2. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Exceptie Obscuur Libel)

a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak jelas atau kabur dan formulasi gugatan tidak jelas.

b. Bahwa agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas serta harus sesuai antara posita dan petitumnya.

c. Bahwa pada petitum gugatan angka 3, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar "Menyatakan sah dan berharganya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2761/Buliang yang diuraikan dalam Surat Ukur

Halaman 10 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.

### 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

tertanggal 08-09-2010 No.01441/2010 dengan luas tanah 66 m<sup>2</sup>, nomor identifikasi bidang tanah (NIB) 05.07.1.4.02.03636 terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Batu Aji, Kelurahan Buliang dikenal dengan Komplek Taman Lestari Muka Kuning Blok A8 No.22”.

d. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat angka 3 tersebut karena dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satu dalil pun yang menguraikan secara spesifik tentang permohonan sita jaminan.

e. Bahwa selanjutnya, ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan Penggugat juga dapat dilihat pada petitum gugatan angka 2, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar “Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat/Kreditur dan Turut Tergugat KPKNL terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.”

f. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat angka 2 tersebut karena dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satu dalil pun yang menguraikan secara spesifik tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat.

g. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970, dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan:

“Mengenai tuntutan konvensi:

Sub b:segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat harus dinyatakan tidak sah(onrechtmatige), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan yang mana yang onrechmatig itu;

Sub c:karena tuntutan-tuntutan sub b tersebut tidak jelas, maka dengan sendirinyatuntutan sub c juga tidak dapat diterima;

Sub d:karena tuntutan ini tergantung pada dikabulkannya tuntutan pokok, makatuntutan ini juga harus tidak dapat diterima.

h. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66) yang menyatakan:

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

i. Bahwa dikarenakan sangat jelas terjadi pertentangan antara posita dan petitum gugatan Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat tersebut sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

j. Bahwa selain itu, mengingat objek sengketa merupakan sebidang tanah dan bangunan, maka Para Penggugat seharusnya menyebutkan batas-

Halaman 11 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.

#### 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)



batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian, karena Para Penggugat tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa, maka objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi "karena suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".

k. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Para Penggugat telah cacat formil (dhi. Gugatan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Turut Tergugat untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan mengabulkan eksepsi obscur libel serta menyatakan gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

#### PENGGUGAT TELAH CIDERA JANJI

2. Bahwa sebagaimana diakui Penggugat telah terjadi perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit No. 710 tanggal 24 Januari 2014 dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2761/Buliang yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 08-09-2010 No.01441/2010 dengan luas tanah 66 m<sup>2</sup>, yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Batu Aji, Kelurahan Buliang dikenal dengan Komplek Taman Lestari Muka Kuning Blok A8 No.22 terdaftar atas nama Hasnawati Sinaga.

3. Bahwa dalam perjalanannya, Penggugat sebagai debitur telah cidera janji atas Perjanjian antara dirinya dengan Tergugat. Hal ini juga telah diakui oleh Penggugat di dalam surat gugatannya pada halaman 2 angka 4 :

"4. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2016, Penggugat/Debitur mulai cidera janji dan pada tanggal 24 Agustus 2016 tidak lagi melakukan pembayaran kredit kepada Tergugat/Kreditur.

4. Bahwa Tergugat telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membayar kewajibannya, namun hal tersebut tidak diindahkan sama sekali oleh Penggugat. Hal ini terbukti dengan diberikannya Surat Peringatan oleh Tergugat kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing : Surat Peringatan I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor : 055/SPI/IBF/VII/2017 tanggal 22 Juni 2017, Surat Peringatan II nomor : 005/SPII/IBF/VII/2017 tanggal 07 Juli 2017, dan Surat Peringatan III nomor : 023/SPIII/IBF/VII/2017 tanggal 14 Juli 2017. Oleh karena itu, Tergugat melanjutkannya dengan mengajukan permohonan lelang atas jaminan Penggugat kepada Turut Tergugat. Dengan demikian dalil Penggugat pada halaman 3 angka 10 yang menyatakan bahwa tidak ada SP1, SP2, dan SP3 adalah tidak benar.

5. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang pada pokoknya (Undang-undang Hak Tanggungan), dengan tegas dinyatakan 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", maka Tergugat I berhak untuk melakukan penjualan secara umum terhadap barang jaminan tersebut sebagai Pemilik/Penjual.

6. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa, "Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji, harus siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan Peraturan Hukum Acara Perdata". Oleh karena itu, pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat melalui perantara Turut Tergugat adalah sah menurut hukum.

7. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa apabila Penggugat cidera janji, maka Tergugat dapat melelang barang jaminan sebagai jaminan pelunasan utang Penggugat selaku debitur tanpa perlu adanya musyawarah terhadap rencana lelang tersebut dengan Penggugat. Oleh karena itu, dalil Penggugat pada halaman 3 (tiga) angka 10 (sepuluh) yang menyatakan bahwa ....tidak adanya musyawarah terhadap rencana lelang tersebut ... tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak.

## PROSES PELELANGAN DILAKSANAKAN SECARA TERBUKA

8. Bahwa pelelangan terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2761/Buliyang yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 08-09-2010 No.01441/2010 dengan luas tanah 66 m2, yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Batu Aji, Kelurahan Buliyang dikenal dengan Komplek Taman Lestari Muka Kuning Blok A8 No.22 terdaftar

Halaman 13 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Hasnawati Sinaga telah diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat melalui surat No.0211/IBF-BTM/X/2017 tanggal 12 Oktober 2017;

9. Bahwa selain itu, guna memenuhi asas publisitas, rencana pelelangan terhadap obyek sengketa telah dimuat dan diumumkan kepada khalayak ramai oleh Penjual melalui selebaran tanggal 12 Oktober 2017 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Haluan Kepri yang terbit di Kota Batam tanggal 27 Oktober 2017 sebagai Pengumuman Keduaserta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang melalui internet pada alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat pada halaman 3 (tiga) angka 10 yang menyatakan ...tidak terbukanya data pelelangan dan harga jual "... tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak.

## TENTANG PENETAPAN HARGA LIMIT

10. Bahwa pelelangan terhadap objek sengketa yang diperantarai oleh Turut Tergugat tersebut dilakukan atas permohonan dari Tergugat sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 0204/IBF-Batam/X/2017 tanggal 09 Oktober 2017, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 710 tanggal 24 Januari 2014 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05514/2014 tanggal 16 Juni 2014 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 223/2014 tanggal 26 Maret 2014. Oleh karena itu, selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), Tergugat berhak mengajukan lelang atas obyek hak tanggungan kepada Turut Tergugat dengan menetapkan harga limit dalam berkas permohonan lelangnya.

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dilakukan pelelangan melalui pelelangan umum dengan penetapan harga limit oleh pihak penjual yang menjadi tanggung jawab penjual in casu Tergugat berdasarkan Pasal 1 angka 28, Pasal 17 ayat (1), dan Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pasal 1 angka 28 : "Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual".

Pasal 17 ayat (1) : Penjual bertanggung jawab terhadap:

- keabsahan kepemilikan barang;
- keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
- penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan
- penetapan Nilai Limit.

Halaman 14 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.

### 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

Pasal 43 ayat (2) :Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.

12. Bahwa penetapan harga limit terhadap barang jaminan dilakukan oleh Penjual/Tergugat sesuai surat nomor : 0205/IBF-Batam/X/2017 tanggal 09 Oktober 2017 didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir yang berasal dari Penjual/Tergugat dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai Laporan Penilaian Properti Tanah dan Bangunan nomor : 004/IBF/JULI/2017 tanggal 05 Juli 2017. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) huruf b dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :

Pasal 44

(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir.

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk curator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

(4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

13. Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang. Pelelangan dilakukan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggi yang memenangkan lelang. Oleh karena itu, pelelangan terhadap jaminan a quo telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- a. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggi yang memenangkan lelang.
- b. Bahwa harga limit merupakan harga taksaksi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh resiko-resiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan a quo.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak.

Halaman 15 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN PELELANGAN HARUS MELALUI PENETAPAN KETUA PENGADILAN NEGERI HARUSLAH DITOLAK

14. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil/alasan yang diajukan oleh Penggugat pada halaman 3 (tiga) angka 11 s/d 14 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelelangan Pasal 6 tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri bertentangan dengan Pasal 26 UUHak Tanggungan adalah batal demi hukum.

15. Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali karena lelang a quo didasarkan atas ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05514/2014 tanggal 16 Juni 2014 yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 223/2014 tanggal 26 Maret 2014. Dimana Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut berfungsi guna menjamin hutang-piutang antara Pihak Pertama/Debitor (Pemberi Hak Tanggungan) dengan Pihak Kedua/Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama). Oleh karena itu Tergugat mempunyai kewenangan untuk menjual dengan kekuasaan sendiri.

16. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan, barang jaminan/objek sengketa a quo Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2761/Buliang yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 08-09-2010 No.01441/2010 dengan luas tanah 66 m<sup>2</sup>, yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Batu Aji, Kelurahan Buliang dikenal dengan Komplek Taman Lestari Muka Kuning Blok A8 No.22 terdaftar atas nama Hasnawati Sinaga yang telah dibebani hak tanggungan dimana Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05514/2014 tanggal 16 Juni 2014 yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 223/2014 tanggal 26 Maret 2014 sehingga memiliki kekuatan eksekutorial dan berdasarkan hal tersebut di atas Penggugat sudah tidak dapat dikatakan lagi sebagai Pemilik barang, karena jelas yang memiliki kewenangan penuh untuk untuk menjual barang dan sekaligus sebagai pemilik barang adalah Tergugat tanpa persetujuan dari pihak manapun.

17. Bahwa Tergugat meminta untuk dilakukan lelang dengan perantaraan Turut Tergugat yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi klausula Akta

Halaman 16 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan No. 223/2014 tanggal 26 Maret 2014 yang berbunyi:

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor 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:

- (1) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- (2) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;
- (3) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- (4) Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan;
- (5) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur;
- (6) Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditor perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

18. Bahwa dalam ketentuan Pasal 6 UUHT di atas jelas menunjukkan dan membuktikan bahwa Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan.

19. Bahwa kewenangan untuk melaksanakan lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan merupakan hak yang diperoleh dari undang-undang (Lex Ledge) khusus kepada pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri barang yang diikat dengan Hak Tanggungan jika debitur cidera janji. Hal ini sebagaimana secara tegas dinyatakan dalam Pasal 6 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.”

20. Selanjutnya Pasal 14 UU Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang dipersamakan dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap hak tanggungan sebagai berikut:

ayat (1) menyatakan:

Halaman 17 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.

#### 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

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku.

ayat (2) menyatakan:

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

ayat (3) menyatakan:

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

21. Selanjutnya untuk eksekusinya dapat dilihat pada Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menyatakan:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- (2) Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) "objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang, pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului pada kreditor-kreditor lainnya.

22. Lebih lanjut berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 324K/PDT/2014 antara KPKNL Tasikmalaya lawan Popi Fitriasaki dalam pertimbangannya Majelis Hakim Kasasi menyampaikan bahwa "Prosedur eksekusi dalam hal tanggungan telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang bersifat khusus yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan Menteri Keuangan Nomor 93/KMK.06/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga dengan demikian prosedur lelang objek sengketa yang dilakukan para Tergugat telah sah, untuk itu Perlawanan Pelawan merupakan Pelawan yang tidak beritikad baik".

23. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah mendapat pengakuan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014 sebagaimana tertuang dalam Hasil Rumusan Kamar Perdata pada angka IV yang menyatakan



Terhadap pevelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. Rumusan ini merupakan revisi terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 s.d 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang pevelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan, karena pevelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela.

Dengan demikian, maka untuk pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tidak memerlukan adanya fiat dari pengadilan.

24. Bahwa selain pada dalil/alasan keberatan tersebut di atas, Turut Tergugat juga keberatan dengan dalil/alasan, yakni:

- a. Bahwa lelang yang diperantarai oleh Turut Tergugat telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga sangatlah jelas bahwa lelang tersebut adalah sah;
- b. Bahwa dapat Turut Tergugat tegaskan atas lelang tersebut telah dituangkan dalam Risalah Lelang No. 710/11/2017 tanggal 10 Nopember 2017 dan atas risalah lelang tersebut merupakan akta otentik;
- c. Bahwa dapat Turut Tergugat tegaskan bahwa Risalah Lelang merupakan akta otentik, maka jelas berdasarkan ketentuan Pasal 285 R.Bg dengan tegas dinyatakan "Akta otentik, yaitu suatu surat yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli waris masing-masing serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan tentang hal yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan; tetapi yang tersebut terakhir ini hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung menyangkut pokok akta itu".

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak.

## PELELANGAN YANG DIPERANTARAI TURUT TERGUGAT SESUAI DENGAN PROSEDUR DAN KETENTUAN YANG BERLAKU

25. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat memberikan uraian mengenai prosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa KPKNL Batamin casuTurut Tergugat adalah institusi pemerintah penyelenggara jasa pevelangan yang melayani permohonan pevelangan dari Penjual baik lelang non eksekusi maupun lelang eksekusi. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat harus memenuhi legalitas formal



objek dan subjek lelang yakni suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.

b. Sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya;

c. Sesuai dengan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-02/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Dokumen persyaratan Lelang Eksekusi Pasal 5 UU Hak Tanggungan antara lain terdiri dari:

1. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum yang disampaikan pada saat permohonan lelang, sebagai berikut:

(a) salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual/Surat Tugas Penjual/ Surat Kuasa Penjual, kecuali Pemohon Lelang adalah perorangan, atau Perjanjian/Surat Kuasa penunjukan Balai Lelang sebagai pihak Penjual;

(b) daftar barang yang akan dilelang, kecuali untuk lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama;

(c) informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang berupa: nomor rekening Penjual atau surat pernyataan bermeterai cukup dari Penjual yang menerangkan tidak mempunyai rekening khusus dan bersedia mengambil atau menerima hasil bersih lelang dalam bentuk cek tunai atas nama Pejabat Penjual.

(d) surat penetapan nilai limit dari Penjual, dalam hal lelang menggunakan nilai limit;

(e) surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa objek lelang dalam penguasaan Penjual, dalam hal objek lelang berupa barang bergerak yang berwujud; dan

(f) foto objek lelang dalam hal lelang melalui internet, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang barang bergerak dengan kuantitas banyak, foto dapat berupa sampel yang mewakili.



2. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:

- a) salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- b) salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c) fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d) salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- e) salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
- f) surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan
- g) salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

3. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari:

- 1) salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor;
- 2) bukti pengumuman lelang;
- 3) SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;
- 4) salinan/fotokopi Laporan Penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang.

26. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan, bahwa lelang tersebut dilaksanakan atas permintaan dari Tergugat, yaitu: Sdr. Jimi Heriza, selaku Direktur Utama PT BPR Indobaru, berkedudukan di Batam, sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 0204/IBF-Batam/X/2017 tanggal 09 Oktober 2017. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa terhadap permohonan dari Tergugat tersebut telah dipenuhi dengan syarat-syarat berupa dokumen pendukung, yakni:

- a. Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 0204/IBF-Batam/X/2017 tanggal 09 Oktober 2017;
- b. Perjanjian Kredit No. 710 tanggal 24 Januari 2014;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2761/Buliang atas nama Hasnawati Sinaga;
- d. Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam No. 05514/2014 tanggal 16 Juni 2014;
- e. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 223/2014 tanggal 26 Maret 2014;
- f. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Batam No. 487/2017 tanggal 31 Oktober 2017;
- g. Surat rincian hutang (ditandatangani oleh Sdr. Jimi Heriza, selaku Direktur Utama PT BPR Indobaru, berkedudukan di Batam) No. 0207/IBF-Batam/X/2017 tanggal 09 Oktober 2017 yang menerangkan rincian hutang Hasnawati Sinaga per tanggal 09 Oktober 2017;
- h. Surat Peringatan:
  - (1) Surat Peringatan I nomor : 055/SPI/IBF/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017;
  - (2) Surat Peringatan II nomor : 005/SPII/IBF/VII/2017 tanggal 07 Juli 2017; dan
  - (3) Surat Peringatan III nomor : 023/SPIII/IBF/VII/2017 tanggal 14 Juli 2017
- i. Surat Pernyataan dari Tergugat (ditandatangani oleh Sdr. Jimi Heriza, selaku Direktur Utama PT BPR Indobaru, berkedudukan di Batam) tanggal 09 Oktober 2017 (3 buah Surat Pernyataan) yang pada pokoknya menyatakan bahwa:
  - 1) Debitur atas nama Hasnawati Sinaga berdasarkan Perjanjian Kredit No. 710 tanggal 24 Januari 2014 yang dibuat secara notariil telah lalai atau wanprestasi terhadap kewajiban pembayaran angsuran dan pokok pinjaman, dimana atas kelalaian debitur tersebut telah kita tempuh melalui surat peringatan serta kunjungan ke debitur, dan debitur sendiri sudah tidak dapat membayar seluruh tunggakannya;
  - 2) Tergugat bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata/tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang dari pihak manapun dan membebaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Batam;

Halaman 22 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.

#### 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)



3) Nilai limit lelang ditetapkan berdasarkan Laporan Penilaian Properti Tanah Bangunan BPR Indobaru Finansia nomor : 004/IBF/JULI/2017.

j. Surat pemberitahuan lelang dari Tergugat kepada Debitur/Hasnawati Sinaga/PenggugatNo. 0211/IBF-BTM/X/2017 tanggal 12 Oktober 2017 yang pada pokoknya memberitahukan bahwa pelaksanaan pelelangan terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2761/Buliang yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 08-09-2010 No.01441/2010 dengan luas tanah 66 m<sup>2</sup>, yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Batu Aji, Kelurahan Buliang dikenal dengan Komplek Taman Lestari Muka Kuning Blok A8 No.22 terdaftar atas nama Hasnawati Sinaga akan dilelang pada hari Jumat, 10 Nopember 2017.

k. Surat nilai limit lelang nomor : 0205/IBF-Batam/X/2017 tanggal 09 Oktober 2017;

l. Laporan Penilaian Properti Tanah dan Bangunan BPR Indobaru Finansia nomor : 004/IBF/JULI/2017 tanggal 05 Juli 2017.

m. Bukti pengumuman lelang :

(i) Pengumuman Pertama tanggal 12 Oktober 2017 melalui pengumuman tempel/selebaran;

(ii) Pengumuman Kedua melalui Surat Kabar Harian Haluan Kepri yang terbit di Kota Batam tanggal 27 Oktober 2017

(iii) Penayangan melalui Aplikasi Lelang melalui internet pada alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>

28. Dengan demikian pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa aquo oleh Turut Tergugat pada tanggal 10 Nopember 2017 yang dituangkan dalam Risalah Lelang nomor 710/11/2017 telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Turut Tergugat adalah sah secara hukum dan terhadap proses lelang tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".

Selain itu, bahwa sesuai dengan Buku Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, halaman 149 alinea 4 yang menyatakan bahwa "suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dalil/alasan Penggugat pada halaman 4 angka 19 yang menyatakan “bahwa atas tindakan yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam sebagai Turut Tergugat yang telah melaksanakan lelang atas bangunan tersebut merupakan tindakan sewenang-wenang dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka pelelangan tersebut harus dibatalkan karena tidak sesuai dengan keadilan”.

Petitum angka 2 : “menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam (KPKNL) Grosse Risalah Lelang nomor 710/11/2017 tertanggal 10 Nopember 2017 yang dibuat Irwan Kusuma, SH, MH sebagai Pejabat Lelang Kelas I dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam”.

Adalah tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak.

## TANGGAPAN ATAS PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) PENGGUGAT

26. Bahwa Turut Tergugat juga dengan tegas menolak petitum Penggugat pada angka 4 (empat) yang meminta agar “Menyatakan sah dan berharganya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2761/Buliang yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 08-09-2010 No.01441/2010 dengan luas tanah 66 m2, nomor identifikasi bidang tanah (NIB) 05.07.1.4.02.03636 terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam, Kecamatan Batu Aji, Kelurahan Buliang dikenal dengan Komplek Taman Lestari Muka Kuning Blok A8 No.22”..

27. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat angka 3 tersebut karena dalam posita gugatan Penggugat tidak ada satu dalil pun yang menguraikan secara spesifik tentang alasan/dalil permohonan sita jaminan.

28. Bahwa selain itu, terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain :

- (1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 411K/PDT/2013 dalam perkara Laslanto selaku Penggugat lawan KPKNL Surakarta selaku Tergugat dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangannya majelis hakim kasasi menyatakan "bahwa alasan-alasan tersebut sifatnya pengulangan dan Judex Facti (pengadilan tinggi) telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena terbukti pihak PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., selaku Tergugat I adalah pemenang lelang sesuai prosedur pelelangan menurut hukum, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 155/2011 tanggal 28 Februari 2011 sehingga sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi kepentingannya;"

(2) Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah."

(3) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

(4) Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

(5) Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

(6) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

(7) Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".

29. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku dan telah dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik maka harus dilindungi. Oleh karena itu, terhadap dalil alasan dan petitum Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

30. Bahwa untuk selain dan selebihnya Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam surat gugatannya karena dalil-dalil tersebut sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan hukum serta sangat mengada-ada sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan patut diterima ;

Halaman 25 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.

#### 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

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengugat mengajukan Replik tertanggal 20 Desember 2018 dan Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 17 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan alat Bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy AKTA PERJANJIAN KREDIT tanggal 24-01-2014 nomor:710 nama ;

1. Tuan JIMI HERIZA SH.
2. Nyonya HASNAWATI SINAGA.
3. Tuan PANGIBULAN SIRAIT

Oleh Notaris di Batam DIAN ARIANTO.SH.SE M.Kn, diberi tanda P-1 ;

2. Foto Copy Surat keberatan terhadap Penetapan lelang dari KPKNL Kota Batam dengan nomor:S-1467/WKN.03/KNL-04/2017 tertanggal 14 November 2017, diberi tanda P-2 ;

3. Foto Copy Surat permohonan dari Hasnawati Sinaga tertanggal 28 Juli 2017, diberi tanda P-3 ;

4. Foto Copy surat dari BPR Indo baru No.0211/IBF-BTM/X/2017 kepada Hasnawati Sinaga tertanggal Batam 12 Oktober 2017, diberi tanda P- 4;

5. Foto Copy salinan Rekening Buku Tabungan I atas nama Hasnawati sinaga, , diberi tanda P-5 ;

6. Foto Copy salinan Rekening Buku Tabungan II atas nama Hasnawati sinaga, , diberi tanda P-6 ;

7. Foto Copy KUTIPAN RISALAH LELANG Nomor:710/11/2017 tanggal 10 November 2017, diberi tanda P-7 ;

8. Foto Copy Usaha Warung Penggugat, diberi tanda P-8 ;

9. Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2701 atas nama HASNAWATI SINAGA, diberi tanda P-9 ;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Untuk Bukti surat P-4, P-5, P-6 dan P-7, berupa fotho copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, sehingga menurut hukum, Bukti surat tersebut memiliki nilai pembuktian sempurna untuk dipertimbangkan sebagai Alat Bukti yang sah dalam perkara ini ;

- Untuk Bukti surat P-1, P-2, P-3 dan P-9 berupa fotho copy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya sehingga nilai pembuktiannya akan bergantung pada persesuaiannya dengan bukti-bukti lainnya maupun pengakuan dari Tergugat dan

Halaman 26 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.

#### 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

Turut Tergugat ;

- Untuk Bukti surat P-8 berupa fotho hasil print out sehingga menurut hukum, Bukti surat tersebut memiliki nilai pembuktian sempurna untuk dipertimbangkan sebagai Alat Bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat telah mengajukan saksi ke persidangan yaitu sebagai berikut :

1. Suardi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya rumah Penggugat dilelang oleh BPR Indo Baru ;
- Bahwa Saksi hadir dalam acara tersebut akan tetapi saya tidak mengetahui siapa pemenang lelangnya yang duhadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam (KPKNL) ;
- Bahwa Saksi hadir pada tanggal 10 Nopember 2014, karena diajak oleh Kuasa Hukum Penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak ada ditempat tersebut dalam acara lelang ;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat pengumuman lelang dari BPR INDO BARU ;

2. Azhari, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui adanya pelelangan pada tanggal 10 Nopember 2017 ;
- Bahwa Saksi diajak Kuasa Hukum Penggugat kesana ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagai mana proses lelang tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat peserta lelang pada saat itu ;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat pengumuman tersebut ;
- Bahwa yang datang kesana sebanyak 4 (empat) orang yaitu : SUHARDI, ASNA, EVA dan Saksi sendiri ;
- Bahwa sewaktu Saksi tanyakan sudah ada pemenangnya ;
- Bahwa Saksi ada melihat surat dari BPR INDO BARU mengenai diadakannya pelelangan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemenang lelang ;
- Bahwa Menurut keterangan Penggugat ruamahnya mau di Lelang oleh BPR INDO BARU, yang beralamat di Jalan Laksamana Bintan, Komplek Tanah Mas Blok.C. No.4-5, Sungai Panas, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam ;
- Bahwa Sewaktu itu Penggugat berada di Pengadilan Negeri Batam merngikuti proses mediasi perkaranya

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya di persidangan Tergugat telah mengajukan Bukti surat sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Sirkular Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham PT. Bank Perkreditan Rakyat Indobaru Finansia, diberi tanda bukti T-1 ;
2. Fotocopy Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, diberi tanda T -2 ;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Direksi, diberi tanda T -3 ;
4. Fotocopy Tanda Terima Berkas, diberi tanda T -4 ;
5. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda T - 5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Pengajuan Lelang Eksekusi Jaminan, diberi tanda T – 6 ;
7. Fotocopy Surat Perihal Nilai Limit Lelang, diberi tanda T -7 ;
8. Fotocopy Surat Pernyataan dari Pihak PT. BPR Indobaru Finansia, diberi tanda T - 8;
9. Fotocopy Surat Penunjukan Lelang, diberi tanda T -9 ;
10. Fotocopy Surat Perihal Rincian Hutang, diberi tanda T-10 ;
11. Fotocopy KTP Debitur dan Pasangan, diberi tanda T -11 ;
12. Fotocopy Kutipan Akta Perkawinan, diberi tanda T -12 ;
13. Fotocopy Lembar Kartu Keluarga, diberi tanda T -13 ;
14. Fotocopy Laporan Penilaian Property Tanah dan Bangunan, diberi tanda T -14 ;
15. Fotocopy Foto Rumah Agunan, diberi tanda T -15 ;
16. Fotocopy Buku Sertifikat Hak Guna Bangunan, diberi tanda T -16 ;
17. Fotocopy Buku Sertifikat Hak Tanggungan, diberi tanda T -17 ;
18. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit, diberi tanda T -18 ;
19. Fotocopy Surat Peringatan I, II dan III, diberi tanda T -19 ;
20. Fotocopy Laporan POD City Kurir, diberi tanda T -20 ;
21. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda T -21 ;
22. Fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Pertama) tanggal 12 Oktober 2017 melalui pengumuman tempel / selebaran, diberi tanda T -22 ;
23. Fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Kedua) tanggal 27 Oktober 2017 melalui media surat kabar Haluan Kepri yang terbit di Kota Batam, diberi tanda T -23 ;
24. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang, Hasil Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T -24 ;
25. Fotocopy Kuitansi, diberi tanda T -25 ;
26. Fotocopy Laporan Realisasi Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T -26 ;
27. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), diberi tanda T -27 ;
28. Fotocopy Laporan Rekening Koran Tabungan, diberi tanda T -28 ;
29. Fotocopy Slip Penarikan, diberi tanda T -29 ;
30. Fotocopy Domestic Transfer, diberi tanda T -30 ;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Untuk Bukti surat T-1, T-2, T-3, T-4, T-18, T-22, T-23 dan T-29, berupa fotho copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan

Halaman 28 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata sesuai, sehingga menurut hukum, Bukti surat tersebut memiliki nilai pembuktian sempurna untuk dipertimbangkan sebagai Alat Bukti yang sah dalam perkara ini ;

- Untuk Bukti surat T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-19, T-20, T-21, T-24, T-26, T-26, T-27, T-28 dan T-30, berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, sehingga menurut hukum, Bukti surat tersebut memiliki nilai pembuktian sempurna untuk dipertimbangkan sebagai Alat Bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya di persidangan Turut Tergugat telah mengajukan Bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 0204/IBF-Batam/X/2017 tanggal 09 Oktober 2019, diberi tanda TT.I -1 ;
2. Fotocopy Perjanjian Kredit No. 710 tanggal 24 Januari 2014, diberi tanda TT.I - 2 ;
3. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2761/Buliang atas nama Hasnawati Sinaga, diberi tanda TT.I 3- ;
4. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam No. 05514/2014 tanggal 16 Juni 2014, diberi tanda TT.I -4 ;
5. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 223/2014 tanggal 26 Maret 2014, diberi tanda TT.I -5 ;
6. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Batam No. 487/2017 tanggal 31 Oktober 2017, diberi tanda TT.I -6 ;
7. Fotocopy Surat Peringatan Pertama Nomor: 055/SPI/IBFA/II/2017 tanggal 22 Juni 2017, diberi tanda TT.I -7 ;
8. Fotocopy Surat Peringatan Kedua Nomor: 005/SPII/IBF/VII/2017 tanggal 07 Juli 2017, diberi tanda TT.I -8 ;
9. Fotocopy Surat Peringatan Ketiga Nomor: 023/SPIII/IBF/VII/2017 tanggal 14 Juli 2017, diberi tanda TT.I -9 ;
10. Fotocopy Surat Pernyataan dari Tergugat (ditandatangani oleh Sdr. Jimi Heriza, selaku Direktur Utama PT BPR Indobaru, berkedudukan di Batam) tanggal 09 Oktober 2017 (3 buah Surat Pernyataan), diberi tanda TT.I -10 ;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan lelang dari Tergugat kepada Penggugat No. 0211/1BF-BTM/X/2017 tanggal 12 Oktober 2017, diberi tanda TT.I -11 ;
12. Fotocopy Surat Pemberitahuan lelang dari Turut Tergugat kepada Penggugat No. S-1468/WKN. 03/KN L.04/2017 tanggal 09 Oktober 2017, diberi tanda TT.I -12 ;
13. Fotocopy Surat nilai limit lelang No. 0205/IBF- Batam/X/2017 tanggal 09 Oktober 2017, diberi tanda TT.I -13 ;

Halaman 29 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.

#### 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

14. Fotocopy Pengumuman lelang pertama tanggal 12 Oktober 2017 melalui pengumuman tempel/selebaran, diberi tanda TT.I -14 ;

15. Fotocopy Pengumuman lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Haluan Kepri yang terbit di Kota Batam tanggal 27 Oktober 2017, diberi tanda TT.I -15 ;

16. Fotocopy Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang No. S-1467/WKN.03/KNL.04/2017 tanggal 09 Oktober 2017, diberi tanda TT.I -16 ;

17. Fotocopy Risalah Lelang No. 710/11/2017 Tanggal HO November 2017, diberi tanda TT.I -17 ;

18. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. (A d-*Informandum*), diberi tanda TT.I -18 ;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Untuk Bukti surat TT.I-1, TT.I-6, TT.I-10, TT.I-12, TT.I-13, TT.I-15, TT.I-16 dan TT.I-17, berupa fotho copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, sehingga menurut hukum, Bukti surat tersebut memiliki nilai pembuktian sempurna untuk dipertimbangkan sebagai Alat Bukti yang sah dalam perkara ini ;

- Untuk Bukti surat TT.I-2, TT.I-3, TT.I-4, TT.I-5, TT.I-7, TT.I-8, TT.I-9, TT.I-11, TT.I-14 dan TT.I-18, berupa fotho copy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya sehingga nilai pembuktiannya akan bergantung pada persesuaiannya dengan bukti-bukti lainnya maupun pengakuan dari Penggugat ;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat dan Turut Tergugat secara tegas menyatakan tidak mengajukan Saksi ;

Menimbang, bahwa Penggugat menyampaikan kesimpulan tertanggal 28 Februari 2019 dan Tergugat maupun Turut Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 06 Maret 2019 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat menyatakan tidak mengajukan hal lain lagi dan akhirnya mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini dan satu sama lain merupakan bagian yang tidak terpisahkan ;

## TENTANG HUKUMNYA

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 30 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain menyangkal dalil-dalil gugatan penggugat, ternyata juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

## 1. Legal Standing Penggugat

Bahwa sebagaimana tercantum dalam Akte Notaris Dian Arianto, SH, SE, M.Kn nomor 710 tanggal 24 Januari 2014, dapat diketahui bahwa PENGGUGAT pada saat bertindak sebagai pihak debitur dalam perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) tersebut adalah tidak bertindak sendirian melainkan bersama-sama dengan suaminya bernama Tuan PANGIBULAN SIRAIT, sehingga dalam hal ini pengajuan gugatan hanya oleh Ny. HASNAWATI SINAGA sendiri menyebabkan tidak terpenuhinya legal standing selaku pihak dalam perkara;

Bahwa bilapun ternyata hanya Ny. HASNAWATI SINAGA sendiri yang merasa dirugikan maka tentunya Ny. HASNAWATI SINAGA tetap wajib melibatkan Tuan PANGIBULAN SIRAIT sebagai pihak TERGUGAT dalam perkara quo, atau setidaknya tidaknya sebagai TURUT TERGUGAT demi terpenuhinya syarat subjek gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari tergugat pada point 1 tersebut diatas, setelah Majelis hakim meneliti dan mempelajari bahwa penggugat telah melakukan hubungan hukum dengan tergugat yang diikat dengan Akta perjanjian Kredit dalam Akte Notaris Dian Arianto, SH, SE, M.Kn nomor 710 tanggal 24 Januari 2014 (Vide bukti P-1, T-1, T T-1) dan Dalam Akta Perjanjian kredit tersebut dituangkan bahwa yang melakukan tindakan hukum adalah HASNAWATI SINAGA yaitu Pengugat dan telah mendapat persetujuan dari PANGIBULAN SIRAIT yaitu suami penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam akta Perjanjian Kredit tersebut sudah secara tegas menyatakan bahwa yang bertindak melakukan Tindakan hukum adalah HASNAWATI SINAGA yaitu Pengugat dan dikaitkan juga dengan bukti bukti surat yang diajukan oleh penggugat, tergugat dan turut tergugat semuanya berdasarkan atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah orang yang melakukan tindakan hukum dalam perkara aquo, Majelis hakim berpendapat bahwa penggugat telah tepat mendudukkan dirinya sebagai pihak dalam perkara aquo tanpa ada pihak lain sebagaimana dalam eksepsi dari tergugat yang harus mengikut sertakan PANGIBULAN SIRAIT sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas terhadap eksepsi tergugat tidak beralasan menurut hukum dan harus lah ditolak;

## 2. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa selain tidak dilibatkannya Tuan PANGIBULAN SIRAIT dalam gugatan aquo, ternyata PENGGUGAT yang ingin menyatakan bahwa hasil lelang asset miliknya adalah TIDAK SAH ternyata pula tidak melibatkan pihak pemenang lelang

Halaman 31 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni Saudara DOMINGGO SIMANUNGKALIT, Wiraswasta beralamat di Perumahan Anggara Graha N/II RT 003 RW 012 Kelurahan Sagulung Kota, Kecamatan Sagulung, Kota Batam selaku pihak pemenang lelang yang saat ini secara hukum berhak dan diakui sebagai pemilik atas objek lelang tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat pada point 2 ini Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, Bahwa pada tanggal 24 Januari 2014, Penggugat/Debitur dengan Tergugat/Kreditur

Mengadakan Perjanjian Kredit, dengan Akte Notaris Dian Arianto, SH, SE, M.Kn, Nomor Akte 710, tertanggal 24 - 1 - 2014. Sebesar Rp. 65.000.000 ( Enam puluh lima juta rupiah ), dengan suku bunga, 12,5% Flat in Advance dan Jangka waktu Kredit selama 60 bulan, mulai tanggal 24 Januari 2014 sampai dengan 24 Desember 2018, besarnya jumlah kredit per bulan yang harus di bayar kreditur sebesar Rp.1.760.417 ; Bahwa Penggugat/debitur bersedia memberikan jaminan kepada tergugat/kreditur, seperti yang telah di muat dalam Akte No.710, tertanggal 24 Januari 2014, oleh Notaris & PPAT Dian Arianto, SH, SE, M.Kn, sesuai dengan Pasal 8 Perjanjian Kredit tersebut ( P-1) berupa: Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.2761/Buliang, yang di uraikan Surat ukur tertanggal 08-09-2010, No.01441/2010, dengan luas tanah 66 m2, nomor Identifi Fikasi bidang tanah (NIB) 05.07.14.02.03636, yang terletak di Propinsi Kepulauan Riau, Kota Batam batu Aji, Kelurahan Buliang, dikenal dengan kompleks. Taman Lestari Muka kuning Blok. A8. No. 22, terdaftar atas nama Hasnawati Sinaga ; Bahwa pada tanggal 24 Juli 2016, Penggugat/Debitur mulai cedera janji, dan pada tanggal 24 Agustus 2016 tidak lagi melakukan pembayaran kredit kepada tergugat/kreditur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-4 s/d T-10 , T-21 s/d T-26 dan bukti P-2, P-4, P-7 dan bukti T.T-1, T.T-10 s/d T.T17 bahwa terhadap Jaminan berupa Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) No. 2761/Buliang atas nama Hasnawati Sinaga dilakukan proses lelang oleh Turut Tergugat sebagaimana dalam bukti surat P-7 berupa Kutipan Risalah Lelang dan berdasarkan Bukti surat tersebut telah diketahui bahwa sebagai pemenang Lelang adalah DOMINGGO SIMANUNGKALIT;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-28, T-29 dan T-30 yang mana terhadap bukti surat tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, dimana Penggugat telah melakukan penarikan dana uang hasil lelang setelah dipotong kewajibannya penggugat kepada tergugat sebesar Rp.23.300,000,- (dua puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa karena telah dilaksanakannya lelang terhadap Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) No. 2761/Buliang atas nama Hasnawati Sinaga , dan penggugat juga telah mengetahui siapa pemenang pembeli pada Pelaksanaan lelang,

Halaman 32 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka sudah seharusnya sebagai pemenang Lelang juga dijadikan dan ditarik sebagai pihak tergugat untuk menjamin kepastian hukum dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a-quo DOMINGGO SIMANUNGKALIT tidak dijadikan dan ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan penggugat dianggap tidak memenuhi syarat Formil, dan dikualifikasikan gugatan mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut dianta dikarenakan gugatan penggugat mengandung cacat formil akibat kurang pihak, maka gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan oleh karena itu maka terhadap eksepsi tergugat pada point 2 ini beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO) ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan eksepsi Tergugat dikabulkan maka biaya perkara yang timbul dibebankan kepada Penggugat ;  
Memperhatikan ketentuan Hukum Acara Perdata dan ketentuan Hukum Perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan dalam perkara ini

## MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

- Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara kepada Penggugat sebesar Rp.1. 396.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 01 April 2019 oleh kami : Hera Polosia Destiny, SH., MH. sebagai Hakim Ketua Majelis dengan Muhammad Chandra, SH., MH dan Jasael, SH., MH. sebagai Hakim-Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini Jumat, tanggal 12 April 2019, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Azwar, SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa di hadiri Turut Terggugat maupun Kuasanya ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Muhammad Chandra, SH., MH

Hera Polosia Destiny, SH., MH.

Halaman 33 dari 34 Putusan Nomor 257/Pdt. G /2018/PN. Btm.



Jasael, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI,

Azwar, SH.

PERINCIAN BIAYA PERKARA

Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
ATK	Rp.	70.000,-
Risalah Panggilan	Rp.	1.275.000,-
PNBP Panggilan	Rp.	5.000,-
Materai	Rp.	6.000,-
Redaksi	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	1.396.000,-

(satu juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).