



**PUTUSAN**  
**Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

1.1 Pengadilan Negeri Teluk Kuantan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

**PT TRI BAKTI SARIMAS**, berkedudukan di Jalan Saleh Abas No. 50B

RT 001 RW 001, Kelurahan Kampung Dalam, Kecamatan Senapelan, Pekanbaru, Provinsi Riau, Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Beyamin, selaku Direktur Utama dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Andry Christian, S.H., S.Kom, M.Th., C.Md., CLA, dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor Zerubabel & Partners beralamat di Gedung Nucira Lantai 1, Jalan MT. Haryono, Kavling 27 RT 008 RW 009, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan, dalam register nomor 51/SK/2024/PN Tik, tanggal 25 Maret 2024 selanjutnya disebut sebagai.....**Pembantah**;

Lawan:

**1. PT KARYA TAMA BAKTI MULIA**, berkedudukan di Jalan Jenderal

Sudirman No. 395 Pekanbaru, Riau, dalam hal ini diwakili oleh Triyono Widodo, Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. AB. Purba, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor DR. A.B. Purba, S.H., M.H., & Associates, beralamat di Jalan Durian Nomor 201 A, Kelurahan Labuh Baru Timur, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

*Halaman 1 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Pengadilan Negeri Teluk Kuantan, dalam register nomor 61/SK/2024/ PN Tlk, tanggal 3 April 2024, selanjutnya disebut sebagai.....**Terbantah**;

**2. PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), TBK.**, berkedudukan di Gedung BRI 1, lantai 11, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 44-46 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili Koes Hariyono, Division Head of Legal Division mewakili Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, berdasarkan Akta Kuasa Nomor 7 tanggal 21 Maret 2022, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurhadi, dan kawan-kawan, Para Pegawai PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan, dalam register nomor 69/SK/2024/PN Tlk, tanggal 18 April 2024, selanjutnya disebut sebagai .....**Turut Terebantah I**;

**3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEKANBARU – RIAU**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 24, Tengkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Riau, dalam hal ini diwakili oleh Tedy Syandriadi, a.n. Menteri Keuangan Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat DJKN, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maulina Fahmilita, dan kawan-kawan, Para Pegawai KPKNL Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan, dalam register nomor 58/SK/2024/ PN Tlk, tanggal 3 April 2024, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Terebantah II**;

*Halaman 2 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



**4. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK  
INDONESIA C.Q KEPALA KANTOR WILAYAH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI  
RIAU C.Q KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN KUANTAN SINGINGI,**

berkedudukan di Jalan Barangan II, Beringin Taluk,  
Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan  
Singingi, dalam hal ini diwakili oleh Firdaus Alfiat,  
S.ST., M.H., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten  
Kuantan Singingi, dalam hal ini memberikan kuasa  
kepada Gita Nova Sari, S.T., M.H., dan kawan-  
kawan, Para Pegawai Kantor Pertanahan  
Kabupaten Kuantan Singingi, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2024, yang telah  
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Teluk Kuantan, dalam register Nomor 49/SK/2024/  
PN Tlk, tanggal 21 Maret 2024, selanjutnya disebut  
sebagai.....**Turut Terbantah III;**

**5. BUPATI PEMERINTAH KABUPATEN KUANTAN SINGINGI,**

berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintah  
Kabupaten Kuantan Singingi, Jalan Sungai Jering,  
Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan  
Singingi, Provinsi Riau, dalam hal ini diwakili oleh  
Dr. H. Suhardiman Amby, Ak, M.M., selaku Bupati  
Kuantan Singingi, dalam hal ini memberikan kuasa  
kepada Yunita Trisia, S.H., M.H., dan kawan-  
kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal  
19 Maret 2024, yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan,  
dalam register nomor 47/SK/2024/PN Tlk, tanggal  
21 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai  
.....**Turut Terbantah IV;**

*Halaman 3 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



1.2 Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**2. TENTANG DUDUK PERKARA**

2.1 Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahan tanggal 4 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan pada tanggal 6 Maret 2024 dalam Register Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

**I. KEDUDUKAN HUKUM PELAWAN EKSEKUSI**

1. Bahwa **PELAWAN** adalah sebagai Pemilik yang sah atas bidang tanah terdiri dari 14 lahan bersertifikat berupa Tanah dan Bangunan serta Tanah Kebun dengan total seluas 17.612,5723 Ha (176.125.723 M<sup>2</sup>), dengan rincian sebagai berikut:

- SHGB No.1 Luas tanah 138.800 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Pantai, Kec.Kuantan Mudik, Kab.Kuantan Singingi Prov.Riau.
- SHGB No.2 Luas tanah 129.300 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGB No.3 Luas tanah 145.500 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGB No.4 Luas tanah 144.800 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGB No.09 Luas tanah 149.900 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Ibul, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGB No.1 Luas tanah 932.700 M2 tercatat atas nama Beyamin Udan PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Sungai Besar,

*Halaman 4 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

- SHGU No.2 Luas tanah 66.646,320 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

- SHGU No.03 Luas tanah 30.660,600 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

- SHGU No.20 Luas tanah 6.864.449 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Petai, Muara Timur Makmur, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.

- SHGU No.21 Luas tanah 4.125,799 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Tiu Makmur, Muara Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.

- SHGU No.22 Luas tanah 3.576.644 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Tiu Makmur, Muara Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.

- SHGU No.23 Luas tanah 16.060.084 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.

- SHGU No.24 Luas tanah 3.651.577 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.

- SHGU No.25 Luas tanah 42.899.160 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Pangkalan, Kampung Baru Ibul,

*Halaman 5 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

#### 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

Ibul, Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.

2. Bahwa tanah milik **PELAWAN** tersebut angka 1 (satu) diperoleh **PELAWAN** dengan itikad baik, secara sah menurut hukum dan tempat **PELAWAN** menjalankan usaha yang bergerak dalam bidang pertanian dan perkebunan yang berkantor pusat di Bukit Payung Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singigi dan kantor perwakilan di Pekanbaru, Jakarta, Padang dan Medan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 17 Tanggal 1 Oktober 1986 yang dibuat oleh SINGGIH SUSILO, S.H. Notaris di Pekanbaru dengan Pengesahan Meteri Kehakiman No. C2.13-HT.01.01.TH.88 tanggal 7 Januari 1988 dan terakhir kalinya diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. TRI BAKTI SARIMAS Nomor 108 tanggal 29 Juli 2022, yang dibuat oleh H. RIYANTO, S.H., M.Kn, Notaris di Pekanbaru selanjutnya disebut sebagai TANAH OBYEK SENGKETA;

3. Bahwa atas Tanah Objek Sengketa oleh **TURUT TERLAWAN I** telah di mohonkan lelang pada **TURUT TERLAWAN II** dan kemudian berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023 KPKNL Pekanbaru menunjuk **TERLAWAN** sebagai pemenang lelang yang atas dasar tersebut **TERLAWAN** melakukan balik nama sertifikat Objek Sengketa di kantor **TURUT TERLAWAN III** dan membayar **BPHTB** pada **TURUT TERLAWAN IV** padahal atas lelang objek sengketa masih dalam proses upaya hukum tingkat pertama dari **PELAWAN** dan belum berkekuatan hukum tetap;

4. Bahwa **TERLAWAN** juga mengajukan Surat Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan perihal Permohonan Eksekusi Pengosongan tanggal 19 Januari 2024 sehingga terbitlah Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN Tik tanggal 26 Februari 2024 terkat eksekusi pengosongan tanah objek sengketa;

Halaman 6 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik

#### Disclaimer

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





5. Bahwa berdasarkan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2014 Klasifikasi Rumusan Kamar Perdata, Hukum Acara Perdata, Perlawanan Eksekusi, Upaya Hukum atas Eksekusi Pengosongan yang Belum dan Telah Selesai Dilaksanakan memberikan rumusan bahwa dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah **PERLAWANAN**;

6. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan diatas dengan demikian **PELAWAN** memiliki *Legal standing* untuk mengajukan Perlawanan;

## II. POKOK-POKOK PERLAWANAN EKSEKUSI

7. Bahwa gugatan Perlawanan ini diajukan berkenanaan dengan adanya Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN.Tlk tanggal 26 Februari 2024 yang menetapkan:

- Mengabulkan Permohonan Pemohon Eksekusi tersebut;
- Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Teluk Kuantan untuk menjalankan pekerjaan: Panggilan terhadap Termohon Eksekusi agar datang menghadap dihadapaan Ketua pengadilan Negeri Teluk Kuantan, pada hari: senin, tanggal 4 Maret 2024, Pukul 09.00 WIB, untuk di tegur agar Termohon Eksekusi menyerahkan Objek Lelang tersebut diatas dalam tempo 8 (delapan) hari setelah ditegur (Aanmaning).

8. Bahwa pada tanggal 4 Oktober 2024 **PELAWAN** telah dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dalam rangka pemberitahuan Aanmaning untuk melaksanakan isi dari Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN.Tlk tanggal 26 Februari 2024;

9. Bahwa tanah Obyek Sengketa telah diklaim oleh **TERLAWAN**, yang dianggap seakan-akan sebagai tanah miliknya berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023 KPKNL Pekanbaru padahal Risalah Lelang tersebut masih dalam upaya hukum pembatalan oleh **PELAWAN** di PTUN Pekanbaru yang teregister dengan nomor perkara No.1/G/2024/PTUN. Pbr tanggal 5 Januari 2024;

*Halaman 7 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



10. Bahwa selain itu **PELAWAN** juga mengajukan gugatan dalam ranah peradilan umum terkait lelang tanah objek sengketa yang perkaranya masih berjalan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat teregister dengan nomor perkara No.11/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Januari 2024, dimana kedudukan **PELAWAN** adalah sebagai Penggugat dan kedudukan **TERLAWAN** adalah sebagai Pihak yang di gugat;

11. Bahwa **PELAWAN** sangat keberatan dan menolak dengan tegas permohonan Eksekusi yang dimohonkan oleh **TERLAWAN**, karena Permohonan Eksekusi yang diajukan adalah berdasarkan lelang yang cacat hukum baik dari segi formil maupun materil;

12. Bahwa lelang atas 14 bidang tanah objek sengketa milik **PELAWAN** sangat merugikan **PELAWAN** dimana pada penilaian Asset yang dilakukan oleh KJPP Nana & Rekan selaku Rekanan BRI pada tahun 2019 adalah sebesar Rp. 2.491.983.300,- (dua triliun empat ratus sembilan puluh satu miliar sembilan ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) sangat jauh dari harga jual lelang yakni Rp. 1.900.000.000.000,- (satu triliun sembilan ratus miliar rupiah) itu artinya setidaknya terdapat kerugian **PELAWAN** sebesar Rp. 590.000.000.000,- (lima ratus sembilan puluh miliar rupiah);

13. Bahwa lelang tersebut seharusnya batal demi hukum karena melanggar ketentuan POJK Nomor 48/POJK/2020 tentang Perubahan atas POJK Nomor 11/POJK.03/2020, POJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tahun 2013;

14. Bahwa terlebih **TURUT TERLAWAN I** melalui surat No.B.643-CRR/WRR/WRD/12/2023 tanggal 19 Desember 2023 Perihal Tanggapan Permohonan Penundaan Lelang menjawab Surat **PELAWAN** No.051 tanggal 11 Desember 2023 pada intinya sebagai berikut:

*Halaman 8 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*





1) Pembatalan lelang oleh **PELAWAN** hanya dapat dilakukan dengan syarat debitur melakukan pembayaran kewajiban minimal sebesar 20% dari total kewajiban kepada **TURUT TERLAWAN I**;

2) **TURUT TERLAWAN I** akan melakukan upaya-upaya penyelesaian kredit secara optimal, baik melalui non-saluran hukum maupun saluran hukum sampai dengan seluruh kewajiban debitur lunas;

15. Bahwa atas syarat yang disampaikan **TURUT TERLAWAN I** terkait Pembatalan Lelang, **PELAWAN** melalui surat No. 054/TBS-JKT/B/XII/2023 tanggal 21 Desember 2023 Perihal Kesanggupan Pembayaran Kewajiban Untuk Pembatalan Lelang yang ditujukan kepada **TURUT TERLAWAN I** up. Kepala Divisi CRR yang menginformasikan **PELAWAN** menyanggupi dan akan melakukan pembayaran sebesar 20% dari total kewajiban sebagai syarat untuk Pembatalan Lelang oleh **TURUT TERLAWAN I** pada KPKNL Pekanbaru;

16. Bahwa alangkah Kagetnya PELAWAN dimana justru TURUT TERLAWAN I melalui surat No. B.650-CRR/WRR/WRD/12/2023 tanggal 28 Desember 2023 Perihal Pemberitahuan Laku Lelang Agunan malah menginformasikan kepada PELAWAN bahwa KPKNL Pekanbaru telah melaksanakan lelang agunan melalui pelelangan umum (open biding) tanggal 28 Desember 2023 yang surat tersebut baru diterima PELAWAN tanggal 2 Januari 2024, hal tersebut jelas bertentangan dengan informasi atas syarat yang TURUT TERLAWAN I berikan ke PELAWAN untuk Pembatalan Lelang sehingga melalui Surat No.8986/RB/SK/XII/2023 tanggal 31 Desember 2023, PELAWAN kemudian menyampaikan pada intinya tidak setuju atas pelaksanaan lelang tersebut karena terindikasi melanggar hukum serta terdapat dugaan massif KKN;

17. Bahwa tindakan **TURUT TERLAWAN I** tersebut telah tidak sesuai dengan Surat Edaran NOSES.14-DIR/ADK/052007 tentang penyelesaian Kredit Bermasalah tanggal 8 Mei 2007 bahwa seharusnya penyelesaian



kredit dapat dilakukan secara damai apalagi **PELAWAN** telah menyetujui pembayaran 20% sebagai syarat pembatalan lelang;

18. Bahwa disamping itu penjualan lelang yang berada di bawah harga pasar dan tidak sesuai dengan nilai likuiditas **PELAWAN** telah **melanggar** ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara yakni jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga (ic. **PELAWAN**);

19. Bahwa tindakan **TERLAWAN** yang tergesa-gesa mengajukan permohonan balik nama terhadap tanah objek sengketa di kantor **TURUT TERLAWAN III** dan mengajukan permohonan eksekusi pegosongan pada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan padahal diketahui masih terdapat upaya hukum terkait pelaksanaan lelang atas tanah objek sengketa dan tindakan **TERLAWAN** yang membeli tanah objek sengketa dibawah limit merupakan suatu bentuk **penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden)** yang di sadari;

20. Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN.Tik tanggal 26 Februari 2024 tentang perintah Eksekusi Pengosongan adalah **bertentangan dengan hukum** karena telah menyelisihi ARTI ATAU MAKNA dari Eksekusi itu sendiri yang berarti adalah melaksanakan ISI atau AMAR PUTUSAN sedangkan belum terdapat kepastian hukum terhadap lelang tanah objek sengketa sehingga jika di paksakan akan berdampak timbulnya putusan yang saling bertentangan dengan demikian terbukti Surat Permohonan Terlawan perihal Permohonan Eksekusi Pengosongan tanggal 19 Januari 2024 adalah surat permohonan yang tergesa-gesa (*premature*).

21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas maka berdasarkan hukum maka **PELAWAN** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menyatakan dan Mengangkat atau Membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan yaitu: **Penetapan Pengadilan Negeri**

*Halaman 10 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



**Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN.Tik tanggal 26 Februari 2024;**

22. Bahwa **PELAWAN** adalah **PELAWAN** yang jujur dan beritikad baik yaitu sebagai Pemilik yang sah terhadap Tanah Obyek Sengketa yang dibuktikan hingga saat ini perusahaan masih mengolah areal Perkebunan tersebut karena ada tenaga kerja (karyawan) lebih kurang 2.000 Kepala Keluarga yang harus bekerja untuk menafkahi keluarganya bahkan sebagian tinggal diatas tanah objek sengketa serta izin-izin Perusahaan masih berlaku untuk itu **PELAWAN** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan berkenan untuk menyatakan :

1. Menyatakan **PELAWAN** adalah **PELAWAN** yang jujur dan beritikad baik;
2. Menyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat menurut hukum Risalah Lelang KPKNL Pekanbaru Nomor 1188/10/23 tanggal 28 Desember 2023;
3. Menyatakan **PELAWAN** adalah satu-satunya pemilik yang sah atas bidang tanah objek sengketa terdiri dari 14 lahan bersertifikat berupa Tanah dan Bangunan serta Tanah Kebun dengan total seluas 17.612,5723 Ha (176.125.723 M<sup>2</sup>), dengan rincian sebagai berikut:
  - SHGB No.1 Luas tanah 138.800 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Pantai, Kec.Kuantan Mudik, Kab.Kuantan Singingi Prov.Riau.
  - SHGB No.2 Luas tanah 129.300 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
  - SHGB No.3 Luas tanah 145.500 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
  - SHGB No.4 Luas tanah 144.800 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

*Halaman 11 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



- SHGB No.09 Luas tanah 149.900 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Ibul, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGB No.1 Luas tanah 932.700 M2 tercatat atas nama Beyamin Udan PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Sungai Besar, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGU No.2 Luas tanah 66.646,320 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGU No.03 Luas tanah 30.660,600 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGU No.20 Luas tanah 6.864.449 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Petai, Muara Timur Makmur, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.
- SHGU No.21 Luas tanah 4.125,799 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Tiu Makmur, Muara Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.
- SHGU No.22 Luas tanah 3.576.644 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Tiu Makmur, Muara Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.
- SHGU No.23 Luas tanah 16.060.084 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.

*Halaman 12 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHGU No.24 Luas tanah 3.651.577 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas , terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.
- SHGU No.25 Luas tanah 42.899.160 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Pangkalan, Kampung Baru Ibul, Ibul, Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.

23. Bahwa oleh karena **TERLAWAN** adalah **TERLAWAN** yang **TIDAK BAIK** maka **PELAWAN** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk menyatakan:

1. **TERLAWAN** adalah **TERLAWAN** yang tidak baik;
2. **TERLAWAN** tidak mempunyai hak yang sah atas bidang tanah objek sengketa;
3. Menolak Permohonan Eksekusi dari **TERLAWAN** sebagaimana yang termuat dalam Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN.Tlk tanggal 26 Februari 2024;

24. Bahwa mengingat gugatan perlawanan dari **PELAWAN** berdasarkan pada alat-alat bukti maupun keterangan-keterangan saksi yang kuat menurut ketentuan pasal 180 HIR sehingga sangat beralasan untuk di kabulkan maka **PELAWAN** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar menyatakan Putusan Perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Banding dan Kasasi (*Uit Voorbar Bij Vooraad*);

25. Bahwa agar **TERLAWAN** tunduk dan patuh untuk melaksanakan isi putusan dan agar putusan ini efektif, tidak berlarut-larut maka **PELAWAN** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menghukum

*Halaman 13 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PELAWAN** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) jika setiap hari lalai/tidak melaksanakan isi putusan ini, terhitung setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*);

## DALAM PROVISI.

26. Bahwa Gugatan Perlawanan dari **PELAWAN** ini diajukan telah sesuai dengan prosedur hukum yang ditentukan oleh undang-undang sebagaimana dimaksud dalam:

- Pasal 207 HIR atau Pasal 225 Rbg, yang pada intinya menerangkan, Perlawanan tidak menanggukhan Eksekusi namun Eksekusi harus ditanggukhan, apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, paling tidak sampai dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri;
- SEMA Nomor 4 Tahun 2014 Klasifikasi Rumusan Kamar Perdata, Hukum Acara Perdata, Perlawanan Eksekusi, Upaya Hukum atas Eksekusi Pengosongan yang Belum dan Telah Selesai Dilaksanakan memberikan rumusan bahwa dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan;

27. Bahwa oleh karena terlihat dengan jelas berdasarkan fakta, Gugatan Perlawanan dari **PELAWAN** adalah BENAR dan sangatlah beralasan yaitu:

- Bahwa telah terbukti adanya cacat formil dan materiil terhadap risalah Lelang KPKNL Pekanbaru Nomor 1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023;
- Bahwa pengajuan Gugatan Perlawanan terhadap eksekusi ini telah diajukan ke Pengadilan Negeri Teluk Kuantan sebelum Eksekusi dijalankan maka **PELAWAN** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan untuk menunda terlebih dahulu Pelaksanaan Eksekusi, hingga adanya putusan dari Gugatan Perlawanan ini yang telah

Halaman 14 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik





berkekuatan hukum tetap dan putusan pada lingkungan peradilan lainnya terkait lelang tanah objek sengketa;

Berdasarkan dalil-dalil Perlawanan dari **PELAWAN** tersebut diatas maka **PELAWAN** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan-putusan sebagai berikut:

#### **PRIMER**

##### **DALAM PROVISI**

- Memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan berkenan untuk menangguhkan terlebih dahulu, Pelaksanaan Eksekusi terhadap Tanah Obyek Sengketa hingga adanya putusan dari Gugatan Perlawanan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

##### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Perlawanan dari **PELAWAN** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti dari **PELAWAN**;
3. Menyatakan **PELAWAN** adalah **PELAWAN** yang jujur dan beritikad baik (*good opsant*);
4. Menyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat Risalah Lelang Nomor 1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023 yang di terbitkan KPKNL Pekanbaru;
5. Menyatakan **PELAWAN** adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Tanah Obyek Sengketa terdiri dari 14 lahan bersertifikat berupa Tanah dan Bangunan serta Tanah Kebun dengan total seluas 17.612,5723 Ha (176.125.723 M<sup>2</sup>), dengan rincian sebagai berikut:
  - SHGB No.1 Luas tanah 138.800 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Pantai, Kec.Kuantan Mudik, Kab.Kuantan Singingi Prov.Riau.

*Halaman 15 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHGB No.2 Luas tanah 129.300 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGB No.3 Luas tanah 145.500 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGB No.4 Luas tanah 144.800 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGB No.09 Luas tanah 149.900 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Ibul, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGB No.1 Luas tanah 932.700 M2 tercatat atas nama Beyamin Udan PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Sungai Besar, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGU No.2 Luas tanah 66.646,320 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas , terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGU No.03 Luas tanah 30.660,600 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- SHGU No.20 Luas tanah 6.864.449 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas , terletak di Desa Muara Petai, Muara Timur Makmur, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.
- SHGU No.21 Luas tanah 4.125,799 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas , terletak di Desa Muara Tiu Makmur, Muara Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.

Halaman 16 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik

#### 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

- SHGU No.22 Luas tanah 3.576.644 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas , terletak di Desa Muara Tiu Makmur, Muara Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.
- SHGU No.23 Luas tanah 16.060.084 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.
- SHGU No.24 Luas tanah 3.651.577 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas , terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.
- SHGU No.25 Luas tanah 42.899.160 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Pangkalan, Kampung Baru Ibul, Ibul, Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, tanggal berakhirnya hak 4 Agustus 2050.

6. Menolak permohonan Eksekseksi dari **TERLAWAN** terhadap Risalah Lelang Nomor 1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023 yang di terbitkan KPKNL Pekanbaru;
7. Menyatakan batal dan tidak sah Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN.Tlk tanggal 26 Februari 2024;
8. Menyatakan tidak sah Relas Panggilan Aanmaning Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor: 1/Pdt.Eks/2024/PN.Tlk yang ditujukan kepada **PELAWAN**;
9. Menyatakan **TERLAWAN** adalah **TERLAWAN** yang beritikad tidak baik;
10. Menyatakan **TERLAWAN** tidak mempunyai hak atas Tanah Obyek Sengketa;

Halaman 17 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk

#### 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)



11. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Banding dan Kasasi (Uit Voorbar Bij Vooraad);
12. Menghukum **TERLAWAN** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) jika setiap hari lalai/tidak melaksanakan isi putusan ini, terhitung setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*);
13. Menghukum **TURUT TERLAWAN I, TURUT TERLAWAN II, TURUT TERLAWAN III, TURUT TERLAWAN IV** untuk tunduk pada isi putusan ini;
14. Menghukum **TERLAWAN** untuk membayar biaya perkara;

#### **S U B S I D E R**

atau apabila **Majelis Hakim Yang Mulia** berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

2.2 Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pembantah, Terbantah, dan Para Turut Terbantah hadir para kuasanya tersebut;

2.3 Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Timothee Kencono Malye, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan, sebagai Mediator;

2.4 Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

2.5 Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Terbantah dan Para Turut Terbantah diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

2.6 Menimbang bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut pihak Terbantah dan Para Turut Terbantah menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

2.7 Menimbang, bahwa telah dibacakan bantahan Pembantah tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Pembantah;

*Halaman 18 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



**2.8** Menimbang bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut Terbantah memberikan jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa, Terlawan dengan tegas menolak dalil-dalil Pelawan untuk seluruhnya, kecuali yang diakui dengan tegas oleh Terlawan dalam jawaban ini;
2. Bahwa, setelah mempelajari dan mencermati Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, termasuk dokumen pendukungnya, maka Terlawan mengajukan Eksepsi dan memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sela terhadap Eksepsi yang diajukan sebagai berikut:

**TENTANG LEGAL STANDING (KEDUDUKAN HUKUM) PELAWAN**

1. Bahwa, Pelawan dalam mengajukan perlawanannya mendalilkan sebagaimana angka 1 halaman 3 sampai dengan 4 bahwasanya Pelawan merupakan pemilik yang sah dari 14 (empat belas) sertifikat berupa tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:
  - I. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 01 (dahulu No. 09) tanggal 1 Pebruari 1988, terletak di Desa Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas nama PT Karya Tama Bakti Mulia;
  - II. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 01 tanggal 22-3-2000, terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas nama PT Karya Tama Bakti Mulia;
  - III. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 01 tanggal 21-1-2009, terletak di Desa Ibul, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas nama PT Karya Tama Bakti Mulia;
  - IV. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 02 tanggal 22-3-2000, terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik

*Halaman 19 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas nama PT Karya  
Tama Bakti Mulia;

V. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03 tanggal 22-3-  
2000, terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik,  
Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas nama PT Karya  
Tama Bakti Mulia;

VI. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 04 tanggal 22-3-  
2000, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik,  
Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas nama PT Karya  
Tama Bakti Mulia;

VII. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) No. 12 (dahulu No. 02)  
tanggal 31-07-2000, terletak di Desa/Kelurahan Sungai Besar,  
Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau,  
Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas nama PT Karya  
Tama Bakti Mulia;

VIII. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) No. 13 (dahulu No. 03 dan  
No. 28) tanggal 16-8-2000, terletak di Desa/Kelurahan Sungai  
Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai, Kecamatan Pucuk  
Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas nama  
PT Karya Tama Bakti Mulia;

IX. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) No. 20 tanggal 22-10-2020,  
terletak di Desa Muara Petai, Muara Tiu Makmur, Kecamatan  
Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas  
nama PT Karya Tama Bakti Mulia;

X. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) No. 21 tanggal 22-10-2020,  
terletak di Desa Muara Tiu Makmur, Muaro Tobek, Kecamatan  
Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas  
nama PT Karya Tama Bakti Mulia;

XI. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) No. 22 tanggal 22-10-2020,  
terletak di Desa Muara Tiu Makmur, Muaro Tobek, Kecamatan  
Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas  
nama PT Karya Tama Bakti Mulia;

*Halaman 20 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

#### 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)





XII. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) No. 23 tanggal 22-10-2020, terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas nama PT Karya Tama Bakti Mulia;

XIII. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) No. 24 tanggal 22-10-2020, terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas nama PT Karya Tama Bakti Mulia;

XIV. Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) No. 25 tanggal 22-10-2020, terletak di Desa Pangkalan, Kampung Baru Ibul, Ibul, Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Propinsi Riau, atas nama PT Karya Tama Bakti Mulia.

"Untuk selanjutnya huruf asampai dengan huruf n secara bersama-sama disebut "**Objek Eksekusi**".

2. Bahwa, terlebih dahulu Terlawan akan menguraikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa, terhadap Objek Eksekusi telah dibeli oleh Terlawan secara tunai dan terang melalui pelelangan yang dilakukan oleh Turut Terlawan II;
2. Bahwa, pelelangan berawal dari adanya lelang eksekusi hak tanggungan dengan penawaran melalui *e-Auction (Open Bidding)* melalui Turut Terlawan II;
3. Bahwa, pelelangan dilakukan terhadap barang jaminan hutang debitur *in casu* Penggugat berupa Objek eksekusi berikut bangunan dengan segala sesuatu yang berdiri atau tertanam di atasnya sebagaimana disampaikan dalam surat pengumuman waktu pelaksanaan lelang pada tanggal 28 Desember 2023 jam penawaran 09.00 s/d 10.00, batas akhir penawaran pukul 10.00 waktu server berdasarkan WIB dengan pemohon yaitu Turut Terlawan I;
4. Bahwa, sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan pada pengumuman lelang maka lelang eksekusi hak tanggungan Turut

*Halaman 21 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Terlawan I dilaksanakan pada tanggal 28 Desember 2023 jam 09.00 waktu server aplikasi lelang melalui internet sesuai Waktu Indonesia Barat;

5. Bahwa, dengan demikian dasar perolehan dan penerbitan Objek Eksekusi merupakan sah dan berkuat hukum dikarenakan Terlawan telah membayar dan melunasi Objek Eksekusi sebagaimana kuitansi nomor: 809/2023 tertanggal 28 Desember 2023 Kuitansi Lunas dari Turut Terlawan II sebesar Rp. 1.938.000.000.000.- Terdiri dari pokok 1.900.000.000.000 dan bea lelang Rp. 38.000.000.000.- yang diterbitkan oleh Bendahara Turut Terlawan II.

3. Bahwa, berdasarkan uraian di atas adalah tidak benar dan sangat keliru dalil Pelawan yang menyatakan bahwasanya Pelawan merupakan pemilik yang sah dari Objek Eksekusi dikarenakan Terlawan-lah yang merupakan pemilik yang sah dari Objek Eksekusi dimaksud;

4. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan bahwa:

**"suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan"**

5. Bahwa, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 995\_K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975 yang Kami kutip sebagai berikut:"

**apabila seorang debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Terlawan dalam suatu proses peradilan."**

Halaman 22 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



6. Bahwa, sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 ayat (1) *Herzein Inlandsch Reglemen* (HIR) yang Kami kutip sebagai berikut: Pasal 195 ayat (6):

**“Perlawanan terhadap menjalankan keputusan, juga yang dibuat oleh orang lain dengan sebab menyatakan bahwa barang yang disita itu milik mutlaknya, bersama sekalian perselisihan mengenai upaya paksa yang diperintahkan, hendaklah dihadapkan kepada dan diputuskan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya hal menjalankan keputusan itu berlaku”**

Pasal 208 ayat (1)

**“Peraturan pasal yang berlalu berlaku juga dalam hal orang lain melawan hal menjalankan keputusan itu sebab mengatakan bahwa barang yang disita itu milik mutlaknya”;**

7. Bahwa, Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012, tertanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang ditujukan Kepada Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama di Seluruh Indonesia, pada bagian VII tentang Perlawanan, point B menyatakan : **“Bahwa perlawanan berdasarkan Pasal 195 ayat (6) Jo. Pasal 208 HIR, hanya dapat diajukan karena alasan “kepemilikan”**

8. Bahwa, dengan demikian telah jelas dan terang benderang Pelawan adalah pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan Perlawanan *a quo* dikarenakan Pelawan bukanlah pemilik dari Objek Eksekusi dengan demikian penyimpangan atau pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan di atas yang dilakukan oleh Pelawan dalam mengajukan Perlawanan, oleh karenanya sangat jelas dan beralasan hukum apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili menyatakan Perlawanan Pelawan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **TENTANG EKSEKPSI OBSCUUR LIBELLI**

Halaman 23 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



1. Bahwa, pada intinya Perlawanan Pelawan adalah menunda dan/atau tidak menyelenggarakan lelang atas Obyek Eksekusi namun dalam perlawanannya tersebut Pelawan justru mengakui bahwa Obyek Eksekusi tersebut di atas adalah jaminan atas kredit yang telah diberikan Turut Terlawan I kepada Pelawan sebagaimana dalil Perlawanan Pelawan angka 13 halaman 6;

2. Bahwa, terlebih dalil Pelawan pada angka 12 pada halaman 6 mempermasalahkan tentang limit harga yang jauh dibawah harga pasar (terlalu murah);

3. Bahwa, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung tanggal 1-8-1973 No. 1038 K/Sip/1973 yang pada pokok menyatakan:

**"Perkara ini merupakan perkara bantahan terhadap eksekusi maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya"**

4. Bahwa, berdasarkan uraian di atas Pelawan telah keliru dalam mengajukan Perlawanannya dikarenakan Pelawan mengikutsertakan nilai limit yang rendah dalam mengajukan Perlawanan yang mana hal tersebut merupakan perbuatan atau tindak yang tidak sesuai dengan kaidah hukum yang seharusnya, dengan demikian sudah tepat dan berlasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

## **PERLAWANAN PELAWAN TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM**

1. Bahwa, sebagaimana diketahui Pelawan mengajukan Perlawanannya pada tanggal 6 Maret 2024 namun faktanya Objek Sengketa pada perkara ini dikeluarkan pada tanggal 26 Februari 2023 hal tersebut merupakan kekeliruan yang jelas dan nyata dalam Perlawanan Pelawan dimaksud;

2. Bahwa, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Agustus 1977, Nomor : 679K/SIP/1974 yang Kami kutip sebagai berikut: **"tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan"**

Halaman 24 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



3. Bahwa, berdasarkan dalil tersebut Perlawanan Pelawan menjadi tidak berdasar hukum karena tidak tepat Perlawanan Pelawan diajukan, oleh karenanya beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili menyatakan Perlawanan Pelawan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, Terlawan mohon segala sesuatu yang tertuang pada bagian Dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini, Terlawan menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa, setelah Terlawan pelajari, dalil-dalil Perlawanan Pelawan nyata-nyata terkesan bahwa tindakan yang dilakukan Pelawan dalam mengajukan Perlawanan aquo adalah berdasar hukum, hal mana dalil Pelawan tersebut nyata-nyata merupakan argumentasi yang keliru dan terkesan hanya mendalilkan di ujung peristiwa hukum, oleh karenanya Terlawan tidak akan menjawab satu persatu dalil Perlawanan Pelawan secara parsial, akan tetapi Terlawan akan menguraikan merinci serta menjawab Perlawanan Pelawan sebagai berikut:

**TERLAWAN ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS LELANG YANG DILAKSANAKAN OLEH TURUT TRELAWAN II DAN TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU**

1. Bahwa, Terlawan telah ditunjuk sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1188/14/2C23 tanggal 28 Desember 2023 dengan objek lelang berupa 14 Bidang Tanah Perkebunan total luas 176.125.723 m2 yang terdiri dari:
  - a. Sebidang tanah seluas 138.800 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.01 terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai,

*Halaman 25 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

b. Sebidang tanah seluas 129.300 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.02 terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

c. Sebidang tanah seluas 145.500 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.03 terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

d. Sebidang tanah seluas 144.800 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.04 terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

e. Sebidang tanah seluas 149.990 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No 01 terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Ibul, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

f. Sebidang tanah seluas 932.700 m2 berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.01 terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama Beyamin Udan PT. Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

*Halaman 26 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*





- g. Sebidang tanah seluas 66.646.320 m2 berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.12 (dahulu 02) terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Sungai Besar, Desa Ibul, Desa Pangkalan dan Desa Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- h. Sebidang tanah seluas 30.660.600 m2 berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No 13 (dahulu SHGU No.28) terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- i. Sebidang tanah seluas 6.864.449 m2 berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.20 terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Petai, dan Muara Tiu Makmur, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- j. Sebidang tanah seluas 4.125.799 m2 berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.21 terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Tiu Makmur dan Muaro Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- k. Sebidang tanah seluas 3.576.644 m2 berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.22 terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Tiu Makmur dan Muaro Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
- l. Sebidang tanah seluas 16.060.084 m2 berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.23

*Halaman 27 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

m. Sebidang tanah seluas 3.651.577 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.24 terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

n. Sebidang tanah seluas 42.899.160 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.25 terdaftar atas nama PT. Tri Bakti Mulia dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pangkalan, Kampung Baru Ibul, Ibul dan Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

Dengan harga lelang sebesar Rp.1.900.000.000.000,00 (satu triliun sembilan ratus miliar rupiah);

2. Bahwa, berdasarkan hal tersebut dengan telah ditetapkannya atau ditunjuknya Terlawan sebagai pembeli atas objek lelang tersebut di atas, Terlawan berkewajiban melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai ketentuan yang berlaku untuk selanjutnya terhadap Kutipan Risalah Lelang yang diperuntukkan bagi pembeli baru dapat diserahkan, apabila setoran BPHTB telah dilunasi dan salah satu tembusannya diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Pekanbaru *in casu* Turut Terlawan II;

3. Bahwa, Terlawan telah membayar dan melunasi Objek Lelang sebagaimana Kwitansi Nomor : 809/2023 tertanggal 28 Desember 2023 Kuitansi Lunas dari KPKNL Pekanbaru sebesar Rp. 1.938.000.000.000.- Terdiri dari pokok 1.900.000.000.000 dan bea lelang Rp. 38.000.000.000.- yang diterbitkan oleh Bendahara Turut Terlawan II;

4. Bahwa, selanjutnya Terlawan sebagai pemenang lelang dan sebagai pembeli yang beritikad baik telah menerima Kutipan Risalah

*Halaman 28 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Nomor : 1188/10/2023 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat, dan Kepulauan Riau, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru in casu Turut Terlawan II, dengan demikian pembelian yang dilakukan secara lelang oleh Terlawan tersebut telah dilakukan berdasarkan pada lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

5. Bahwa, disamping itu Terlawan telah mendapatkan Grosse Risalah Lelang No. 1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023 dari Kantor KPKNL Pekanbaru, telah mendapatkan 14 Sertipikat Asli terdiri dari 8 sertipikat HGU dan 6 sertipikat HGB dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk in casu Turut Terlawan I dan telah mendapatkan Surat dari Turut Terlawan I No. B.01-CRO/COD/LAT/01/2024 tanggal 02 Januari 2024 perihal Roya Hak Tanggungan Agunan Kredit an. PT Tri Bakti Sarimas in casu Pelawan;

6. Bahwa, sudah cukup jelas Terlawan merupakan pihak yang membeli objek lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka patutlah Terlawan dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum;

7. Bahwa, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/Sip/1976 tertanggal 28 Agustus 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut:

**"pembeli yang membeli suatu benda melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang"**

Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang Kami kutip sebagai berikut:

**"Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik", sehingga harus dilindungi hukum;**

Halaman 29 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



Jo.Putusan Mahkamah Agung RI No. 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang Kami kutip sebagai berikut:

**“Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”;**

Jo. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum;

**OBJEK EKSEKUSI TELAH SEPENUHNYA MENJADI MILIK TERLAWAN**

1. Bahwa, sebagaimana fakta yang tidak terbantahkan Terlawan telah menjadi pemilik Objek Eksekusi yang sah berdasarkan lelang dan telah sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku;
2. Bahwa, berdasarkan hal tersebut Terlawan *in casu* selaku pemenang lelang dan pemilik yang sah dari Objek Eksekusi mengajukan permohonan balik nama kepada Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Kuantan Singingi *in casu* Turut Terlawan III;
3. Bahwa, permohonan tersebut Turut Terlawan III telah melakukan dan melaksanakan tugasnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga berdasar permohonan tersebut Turut Terlawan III telah mengeluarkan sertifikat Objek Eksekusi menjadi kepemilikan Terlawan tertanggal 13 Februari 2024;
4. Bahwa dengan demikian dapat dijelaskan oleh Terlawan bahwa Permohonan Balik Nama yang dilakukan oleh Terlawan kepada Turut Terlawan III bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum melainkan sebagai lanjutan dari rangkaian perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah ditetapkan sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1188/14/2C23 tanggal 28 Desember 2023;

*Halaman 30 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



5. Bahwa, sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 107 yang Kami kutip sebagai berikut:

- Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
- Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan;
- Dalam hal data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum tercatat di Kantor Pertanahan di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar;
- Untuk penerbitan Surat Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah, kecuali untuk tanah yang belum terdaftar;
- Keputusan mengenai dilanjutkannya pelelangan setelah mengetahui data pendaftaran tanah mengenai bidang tanah yang bersangkutan diambil oleh Kepala Kantor Lelang;

6. Bahwa, dengan demikian Objek Eksekusi telah seluruhnya menjadi kepemilikan Terlawan dan terlebih dasar kepemilikan dimaksud telah dikuatkan dengan balik nama dari Objek Eksekusi menjadi kepemilikan Terlawan;

**PERMOHONAN PENETAPAN EKSEKUSI TELAH SESUAI DAN BERDASAR HUKUM**

1. Bahwa, Terlawan mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dikarenakan Pelawan dalam hal ini selalu menghalang-halangi Terlawan selaku pemilik yang sah dan

Halaman 31 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik





pemenang lelang yang dilindungi oleh hukum dalam upaya memasuki lahan milik Terlawan sendiri;

2. Bahwa, selain itu Pelawan dalam hal pihak yang bukan sebagai pemilik Objek Eksekusi telah meraup keuntungan sebanyak-banyaknya dari lahan milik Terlawan bahkan setelah Terlawan meminta secara baik-baik kepada Pelawan untuk segera meninggalkan lahan sebagaimana Objek Eksekusi, faktanya Pelawan melakukan tindakan secara brutal kepada pihak Terlawan;

3. Bahwa, berdasarkan hal tersebut Terlawan dalam hal ini mengajukan permohonan eksekusi pengadilan sebagaimana *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) Pasal 200 yang Kami kutip sebagai berikut:

- *Penjualan barang yang disita dilakukan dengan perantaraan kantor lelang, atau menurut keadaan, menurut pertimbangan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk barang yang tetap maka syarat-syarat yang tersebut pada ayat di atas ini, dipakai bagi penjualan itu.*
- *Penjualan barang tetap yang kenyataan berharga lebih dari seribu rupiah, harus diumumkan suatu kali, selambat-lambatnya empat belas hari sebelum hari penjualan, di dalam suatu surat kabar harian yang terbit di tempat barang itu akan dijual, dan jika tidak ada surat kabar harian seperti itu maka diumumkan dalam surat kabar harian disatu tempat yang terdekat.*
- *Hak orang yang barangnya dijual, atas barang tetap yang dijual itu berpindah kepada pembeli, karena pemberian hak padanya setelah ia memenuhi syarat-syarat pembelian. Setelah syarat-syarat itu dipenuhi maka kepadanya diberikan surat keterangan oleh kantor lelang, atau oleh orang yang diserahi penjualan yang bersangkutan.*
- **Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka ketua pengadilan negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan**

Halaman 32 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik





**polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya.**

4. Bahwa, dengan demikian Penetapan pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.Ht.Aan/2024/PN Tlk., tertanggal 26 Februari 2023 *in casu* Objek Sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

5. Bahwa juga faktanya saat jawaban ini dibuat Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dalam hal ini diwakili oleh Panitera Pengadilan Negeri Teluk Kuantan sudah akan melaksanakan Pelaksanaan Sita Eksekusi terhadap objek tanah a quo berdasarkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Sita Eksekusi Nomor. 886/PAN.PN.W4.U11/HK2.4/V/2024 tertanggal 02 Mei 2024 berikut juga akan melaksanakan Pelaksanaan Konstatering sesuai Surat Nomor. 894/PAN.PN.W4.U11/HK2.4/V/2024 tertanggal 02 Mei 2024, maka dari itu semua yang menjadi dasar gugatan a quo patutlah ditolak;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Terlawan mohon Pengadilan Negeri Teluk Kuantan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk. berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan yang memeriksa dan mengadili perkara berpendapat dan berkehendak lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

**2.9** Menimbang bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut Turut Terbantah I memberikan jawaban sebagai berikut:

*Halaman 33 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



**DALAM EKSEPSI**

**A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT: PENGADILAN NEGERI TELUK Kuantan TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA AQUO**

1. Bahw Dalam dalil gugatannya **PELAWAN** meminta kepada a Yang Mulia Majelis Hakim dalam **petitum gugatannya butir 4** untuk menyatakan pelelangan oleh **TURUT TERLAWAN I** tanggal 28 Desember 2023 sebagaimana tercantum pada Kutipan Risalah lelang No. 1188/10/2023 tidak memiliki kekuatan hukum.
2. Bahw Mengingat **PELAWAN** dalam Petitum meminta a Pembatalan suatu peristiwa Hukum yang terjadi pada Objek Sengketa yang saat ini telah beralih secara hukum dan telah dikeluarkan berupa Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Objek Sengketa yang telah diterima dan dilakukan balik nama terakhir menjadi atas nama Pihak Lain, maka sebagaimana pula dikuatkan dalam **Yurisprudensi MARI No. 463 K/TUN/2005 tanggal 31 Oktober 2006 terbukti Sertipikat Kepemilikan tanah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara.** Hal ini jelas menunjukkan permasalahan yang didalilkan **PELAWAN** dalam gugatan telah masuk dalam ranah Sengketa Tata Usaha Negara.  
**Adapun berdasarkan Ketentuan Pasal 47 UU No. 5 Tahun 1986, sebagaimana yang terakhir diubah dengan UU No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN") yang berhak memeriksa dan mengadili sengketa tata usaha negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.**
3. Bahw Berdasarkan segenap uraian tersebut diatas terbukti a **yang berhak untuk mengadili pembatalan Sertipikat atas Objek Sengketa yang dikeluarkan**

Halaman 34 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



oleh suatu Badan Tata Usaha Negara atau dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional, adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Mengingat Gugatan yang didalilkan oleh **PELAWAN** telah masuk dalam ranah kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara, maka berdasarkan Ketentuan Pasal 134 HIR secara jelas diatur:

“Jika perselisihan suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, maka setiap waktu dalam pelaksanaan perkara itu dapat meminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakimpun wajib pula mengakui karena jabatannya.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka dalil - dalil **PELAWAN** sudah sepatutnya **DITOLAK** atau setidaknya **TIDAK DIPERTIMBANGKAN.**

**B. GUGATAN PELAWAN SAMA DENGAN PERKARA YANG SEDANG DIPERIKSA OLEH PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT (EXCEPTIO LITIS PENDENTIS)**

1. Bahw Atas gugatan *a quo* yang diajukan oleh **PELAWAN** sesuai register perkara No. 11/Pdt.Bth/2024/PN.Tlk tanggal 6 Maret 2024, merupakan perkara yang sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terregister dalam perkara No. 11/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Januari 2024.
2. Bahw Kesamaan antara gugatan *aquo* dengan gugatan No. 11/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Januari 2024 terlihat dari samanya para pihak yang digugat oleh **PELAWAN** yaitu PT. Karya Tama Bakti Mulia, PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Halaman 35 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk



Pekanbaru – Riau, Kementerian Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau c.q Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, serta Bupati Pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi.

3. Bahw  
a Selain itu juga isi dari materi gugatannya serta permohonan yang dimohonkan dalam Petitem gugatannya baik dalam gugatan aquo dengan terkait dengan gugatan No. 11/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Januari 2024 adalah terkait dengan keberatan atas telah dilaksanakannya Lelang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang menjadi jaminan kredit dari **PELAWAN** yang telah dimenangkan oleh PT. Karya Tama Bakti Mulia (in casu **TERLAWAN I**).
4. Bahw  
a Dengan masih berjalannya pemeriksaan atas gugatan No. 11/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Januari 2024 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (*under judicial consideration*) yang lebih dahulu terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta di tanggal 2 Januari 2024 dibandingkan dengan gugatan aquo yang baru didaftarkan di tanggal 5 Maret 2024, maka sudah sepatutnya gugatan aquo **dinyatakan tidak dapat dilanjutkan pemeriksaannya dan dinyatakan tidak dapat diterima.**

**DALAM PROVISI**

1. Bahw  
a dalil **PELAWAN** dalam Provisi yang memohon kepada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Cq majelis hakim untuk menanggguhkan pelaksanaan eksekusi atas Objek Sengketa adalah suatu permohonan yang tidak jelas dan mengada-ada.
2. Bahw  
a Perlu **TURUT TERLAWAN I** tegaskan bahwa atas proses pelelangan tersebut, TERLAWAN I telah memberikan kesempatan sampai dengan 4 (empat)

*Halaman 36 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



kali restrukturisasi terhadap kredit dari **PELAWAN** tersebut dalam rentang waktu yang berdekatan (masing-masing tidak lebih dari setahun) yaitu pada periode 2019 untuk pemberian Restrukturisasi Kredit ke-1, kemudian pada periode 2020 untuk pemberian Restrukturisasi Kredit ke-2, kemudian pada periode 2021 untuk pemberian Restrukturisasi Kredit ke-3, serta terakhir pada periode 2022 untuk pemberian Restrukturisasi Kredit ke-4, ditambah dengan telah diberikannya beberapa Surat Peringatan kepada **PELAWAN** melalui Surat Peringatan Pertama Vide Surat No B.586-AGR/ABD/12/2022 tanggal 12 Desember 2022, Surat Peringatan Kedua Vide surat No B.013-AGR/ABD/01/2023 tanggal 09 Januari 2023, Surat Peringatan Ketiga Vide Surat No B.135-AGR/ABD/02/2023 tanggal 07 Februari 2023 dan Surat Default Vide Surat No B.701-AGR/ABD/09/2023 tanggal 25 Februari 2023, yang mana dalam setiap Surat Peringatan tersebut, **TURUT TERLAWAN I** menyampaikan mengenai jumlah tunggakan **PELAWAN** dan **secara tegas menyatakan** bahwa **PELAWAN** agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut sehubungan **PELAWAN** tidak mengikuti dan memenuhi atas apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit tersebut di atas, dan untuk selanjutnya apabila **PELAWAN** tidak melunasi maka **TURUT TERLAWAN I** akan melakukan langkah hukum berupa penyelesaian melalui saluran hukum dalam hal ini Parate Eksekusi sebagaimana di atur dalam ketentuan tersebut di atas.

3. Bahw Bahwa terhadap proses lelang eksekusi Hak a Tanggungan tersebut dilakukan dengan didasari itikad baik dari **TURUT TERLAWAN I** melalui proses yang

*Halaman 37 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



panjang dan didahului dengan adanya pemberitahuan kepada **PELAWAN** melalui surat peringatan-surat peringatan terlebih dahulu kepada **PELAWAN** dan juga surat pemberitahuan lelang maupun melalui Pengumuman selebaran ataupun surat kabar, sehingga tidak atas proses Lelang Hak tanggungan atas Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yang menjadikan tuntutan provisional yang diajukan adalah suatu hal yang tidak mendasar dan sudah seharusnya tuntutan provisional dari **PELAWAN** ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. B a h w a **TURUT TERLAWAN I** menolak dengan tegas seluruh dalil **PELAWAN** di dalam surat Gugatan Perlawanannya bertanggal 4 Maret 2024, kecuali yang secara tegas diakui oleh **TURUT TERLAWAN I** ;  
Hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.
2. B a h w a untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti - bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan **TURUT TERLAWAN I** terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
3. B a h w a **TURUT TERLAWAN I** menolak dengan tegas dalil **PELAWAN** dalam **posita gugatannya angka 7 hingga 23** yang pada intinya **PELAWAN** mempermasalahkan terkait proses Lelang Hak Tanggungan atas objek sengketa yang **PELAWAN** nilai cacat hukum hingga mempermasalahkan penetapan Pengadilan Negeri Kuantan Nomor: 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN.Tlk tanggal

*Halaman 38 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*





26 Februari 2024.

4. B a h w a **TURUT TERLAWAN I** jelaskan terlebih dahulu bahwa **PELAWAN** merupakan debitur macet dari **TURUT TERLAWAN I** yang telah menikmati fasilitas kredit berupa Kredit Transaksional Khusus sebesar USD 123.000.000 (seratus dua puluh tiga juta Dollar Amerika Serikat), Kredit Modal Kerja Maks Credit Overeencomst (Co.) tetap sebesar USD 10.000.000 (sepuluh juta Dollar Amerika Serikat), Fasilitas Forex Line sebesar USD 14.000.000 (empat belas juta Dollar Amerika Serikat) berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK) & Forex Line dan Pengakuan Hutang No. 24 tanggal 7 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Dewantasri Handayani, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta Selatan beserta segala perubahan-perubahannya, termasuk 4 (empat) kali restrukturisasi terhadap kredit dari **PELAWAN**, yaitu :

- a. **Restrukturisasi Ke - I** pada tanggal 19 Desember 2019 sesuai Perjanjian Kredit No.47 tanggal 19 Desember 2019, berupa Rescheduling Angsuran Pokok .
- b. **Restrukturisasi Ke - II** pada tanggal 19 Juni 2020 sesuai Perjanjian Kredit No.79 tanggal 19 Juni 2020, berupa Rescheduling Angsuran Pokok, Penurunan Suku Bunga serta Tunggakan Bunga dan Penalty.
- c. **Restrukturisasi Ke - III** pada tanggal 14 Juli 2021 sesuai Perjanjian Kredit No.13 tanggal 14 Juli 2021, berupa Rescheduling Angsuran Pokok, Penambahan Jangka Waktu Kredit, Penurunan Suku Bunga serta Penangguhan Tunggakan Bunga dan Penalty.
- d. **Retrukturisasi Ke - IV** pada tanggal 7 Desember

Halaman 39 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022 sesuai Perjanjian Kredit No.5 tanggal 7 Desember 2022 berupa Rescheduling Angsuran Pokok serta Penangguhan Tunggakan Bunga dan Penalty.

5. B a h w a Selanjutnya untuk menjamin pelunasan kredit **TURUT TERLAWAN I** tersebut, **PELAWAN** telah menyerahkan jaminan sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 tanggal 22 Maret 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 tanggal 22 Maret 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3 tanggal 22 Maret 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4 tanggal 22 Maret 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp.162.487.000.000,- (Seratus Enam Puluh Dua Miliar Empat Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Rupiah) sesuai Serifikat Hak Tanggungan No.110/2018 tanggal 21 Februari 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 10/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Zainal Ardi Sarjana Hukum, PPAT di Kab.Kuantan Singingi.
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 dahulu No.09 tanggal 01 Februari 1988 atas nama Beyamin dan PT. TRI BAKTI SARIMAS yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp.85.444.000000,- (Delapan Puluh Lima Miliar Empat Ratus Empat Puluh Empat Juta Rupiah) sesuai Serifikat Hak Tanggungan No.:113/2018 tanggal 21 Februari 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 12/2018

Halaman 40 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik

#### 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)



tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Zainal Ardi Sarjana Hukum, PPAT di Kuantan Singingi.

- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 tanggal 21 Januari 2009 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp.163.788.000.000,- (Seratus Enam Puluh Tiga Miliar Tujuh Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 112/2018 tanggal 21 Februari 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 11/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Zainal Ardi Sarjana Hukum, PPAT di Kuantan Singingi.
- d. Sertifikat Hak Guna Usaha No.12 dahulu No.02 tanggal 31 Juli 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS dan Sertifikat Hak Guna Usaha No.13 dahulu No.28 tanggal 16 Agustus 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 850.113.895.790 (Delapan Ratus Lima Puluh Miliar Seratus Tiga Belas Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Rupiah) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.: 111/2018 tanggal 21 Februari 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 13/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Zainal Ardi Sarjana Hukum, PPAT di Kuantan Singingi.
- e. Sertifikat Hak Guna Usaha No.20 tanggal 22 Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, Sertifikat Hak Guna Usaha No.21 tanggal 22

*Halaman 41 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, Sertifikat Hak Guna Usaha No.22 tanggal 22 Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, Sertifikat Hak Guna Usaha No.23 tanggal 22 Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, Sertifikat Hak Guna Usaha No.24 tanggal 22 Oktober 2020, Sertifikat Hak Guna Usaha No.25 tanggal 22 Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS yang kelimanya telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp.933.853.000.000,- (Sembilan Ratus Tiga Puluh Tiga Miliar Delapan Ratus Lima Puluh Tiga Juta Rupiah) sesuai Serifikat Hak Tanggungan No. 00880/2020 tanggal 30 November 2020 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 44/2020 tanggal 20 November 2020 Yang dibuat di hadapan Zainal Ardi Sarjana Hukum, PPAT di Kab.Kuantan Singingi, Propinsi Riau.

6. B a h w a Perlu **TURUT TERLAWAN I** sampaikan, terhadap kreditnya tersebut **PELAWAN** telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada **TURUT TERLAWAN I** sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit **PELAWAN** menjadi menunggak, oleh karenanya **PELAWAN** sudah memenuhi kategori sebagai Debitur yang cidera janji/wanprestasi.

Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila :

1. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama

Halaman 42 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



sekali, atau

2. tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
3. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Dengan cidera janji/wanprestasi **PELAWAN** tersebut, **TURUT TERLAWAN I** selaku Pemegang Hak Tanggungan, atas dasar Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Eksekusi).

Atas tidak adanya itikad baik serta upaya nyata dari **PELAWAN** untuk menyelesaikan kreditnya kepada **TURUT TERLAWAN I** yang menunggak, maka guna mendapatkan pelunasan kembali kredit dari **PELAWAN**, **TURUT TERLAWAN I** menempuh upaya penyelesaian kredit dengan melakukan penjualan lelang terhadap objek Hak tanggungan atas dasar **Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi)**, yang secara tegas menyatakan:

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

Dengan demikian guna memenuhi haknya **TURUT TERLAWAN I** atas pelunasan kredit macet **PELAWAN**, **TURUT TERLAWAN I** berdasar pada Pasal 6 tersebut di atas mengajukan permohonan pelelangan yang diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah permohonan untuk dilakukannya "Parate Eksekusi" yang telah sesuai dengan Undang-undang.

7. B a h w a Atas perbuatan wanprestasi **PELAWAN**, **TURUT TERLAWAN I** memberikan Surat Peringatan-Surat Peringatan kepada **PELAWAN** agar kewajiban pinjaman

Halaman 43 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



dilakukan sesuai dengan Perjanjian, sebagai berikut :

- a. **Surat Peringatan Pertama** Vide Surat No B.586-AGR/ABD/12/2022 tanggal 12 Desember 2022.
- b. **Surat Peringatan Kedua** Vide surat No B.013-AGR/ABD/01/2023 tanggal 09 Januari 2023.
- c. **Surat Peringatan Ketiga** Vide Surat No B.135-AGR/ABD/02/2023 tanggal 07 Februari 2023.
- d. **Surat Default** Vide Surat No B.701-AGR/ABD/09/2023 tanggal 25 Februari 2023.

Adapun dalam setiap Surat Peringatan tersebut, **TURUT TERLAWAN I** menyampaikan mengenai jumlah tunggakan, dan secara tegas menyatakan bahwa **PELAWAN** agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut sehubungan **PELAWAN** tidak mengikuti dan memenuhi atas apa yang diperjanjikan, dan untuk selanjutnya apabila **PNGGUGAT** tidak melunasi maka **TURUT TERLAWAN I** akan melakukan langkah hukum sesuai Peraturan yang berlaku di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan diserahkan ke Kantor Pelayanan Lelang.

Kewenangan **TURUT TERLAWAN I** dalam melakukan penjualan melalui Pelelangan **tanpa memerlukan persetujuan/ kesepakatan** dari **PELAWAN** telah tertuang di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 10/2018 tanggal 08 Februari 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 12/2018 tanggal 08 Februari 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 11/2018 tanggal 08 Februari 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 13/2018 tanggal 08 Februari 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 44/2020 tanggal 20 November 2020 yang dimana isi keseluruhan dari APHT tersebut pada Pasal 2 menyatakan:

*Halaman 44 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*





"Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (debitur) dan diterima oleh Pihak Kedua (TERLAWAN) dengan Janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana di uraikan di bawah ini".

Kemudian Pasal 2 APHT tersebut secara tegas juga disebutkan :

"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya. Berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas. Oleh Pihak Pertama (debitur), Pihak kedua (TURUT TERLAWAN 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 untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian".

Sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) e UUHT dimana kewenangan **TURUT TERLAWAN I** untuk menjual objek Hak Tanggungan secara Parate Eksekusi **telah disyaratkan** dalam janji-janji APHT, sehingga penjualan obyek Hak Tanggungan oleh **TURUT TERLAWAN I** melalui KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) tidak perlu melalui Pengadilan atau menunggu suatu Putusan Pengadilan.

Oleh karena itu **Parate Eksekusi yang dilakukan TURUT TERLAWAN I telah sesuai dengan aturan hukum menurut UUHT yang berlaku ;**

8. B a h w a Berhubung segala upaya penyelesaian/penagihan tunggakan kredit macet tersebut telah dilakukan namun tidak mendapat perhatian dan penyelesaian dari **PELAWAN** , maka **TURUT TERLAWAN I** mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru (in casu **TURUT**

Halaman 45 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk



**TERLAWAN II)** sesuai dengan Surat No. B.592-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023.

9. B a h w a Atas permohonan tersebut, selanjutnya **TURUT TERLAWAN II** sesuai dengan Surat No. S-3013/KNL.0303/2023 tanggal 28 November 2023 perihal penetapan jadwal lelang eksekusi Pasal 6 UUHT PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. (an. PT. Tri Bakti Sarimas) menetapkan jadwal lelang, yaitu pada tanggal 28 Desember 2023, serta menyampaikan juga ketentuan (persyaratan) mengenai lelang kepada **TURUT TERLAWAN I** untuk dipenuhi.

Selanjutnya sesuai dengan ketentuan tersebut, maka **TERLAWAN I** :

- a. **Membuat Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan** melalui Pengumuman Tempel / Selebaran Tanggal 29 November 2023
  - b. **Membuat Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan** melalui Pengumuman Media Cetak Riau Pos tanggal 14 Desember 2023.
  - c. **Memberitahukan Rencana Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan** kepada Debitur melalui surat Surat No. B.620-CRR/WRR/WRD/12/2023 tanggal 01 Desember 2023 perihal Pemberitahuan rencana Lelang.
10. B a h w a Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1188/10/2023 tanggal 29 Desember 2023, agunan kredit **PELAWAN** berupa:
- 1) Sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 tanggal 22 Maret 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS;
  - 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 tanggal 22 Maret 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS;
  - 3) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3 tanggal 22



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS;

4) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4 tanggal 22

Maret 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS ;

5) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 dahulu No.09

tanggal 01 Februari 1988 atas nama Beyamin dan

PT. TRI BAKTI SARIMAS ;

6) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 tanggal 21

Januari 2009 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS;

7) Sertifikat Hak Guna Usaha No.12 dahulu No.02

tanggal 31 Juli 2000 atas nama PT. TRI BAKTI

SARIMAS ;

8) Sertifikat Hak Guna Usaha No.13 dahulu No.28

tanggal 16 Agustus 2000 atas nama PT. TRI BAKTI

SARIMAS ;

9) Sertifikat Hak Guna Usaha No.20 tanggal 22

Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS;

10) Sertifikat Hak Guna Usaha No.21 tanggal 22

Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS;

11) Sertifikat Hak Guna Usaha No.22 tanggal 22

Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS;

12) Sertifikat Hak Guna Usaha No.23 tanggal 22

Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS;

13) Sertifikat Hak Guna Usaha No.24 tanggal 22

Oktober 2020 ;

14) Sertifikat Hak Guna Usaha No.25 tanggal 22

Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS;

**telah laku terjual seharga Rp. 1.900.000.000.000,- (satu**

**triliun sembilan ratus milyar rupiah) kepada Pemenang**

Lelang atas nama PT Karya Tama Bakti Mulia (*in casu*

**TERLAWAN I)**

11. B a h w a Berdasarkan proses serta langkah-langkah yang telah

**TURUT TERLAWAN I** lakukan dalam rangka lelang

eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas, sangatlah

*Halaman 47 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

#### 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)



jelas dalil-dalil **PELAWAN** dalam **Posita** gugatannya yang menyatakan **TURUT TERLAWAN I** tidak memberikan kesempatan kepada **PELAWAN** untuk menyelesaikan kewajiban pinjamannya kepada **TURUT TERLAWAN I** hingga terburu-buru dalam melakukan pelelangan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa adalah **suatu dalil yang menyesatkan dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya terjadi.**

Karena nyata-nyata sebelum dilakukannya proses pelelangan tersebut, **TERLAWAN I** telah memberikan kesempatan sampai dengan 4 (empat) kali restrukturisasi terhadap kredit dari **PELAWAN** tersebut dalam rentang waktu yang berdekatan (masing-masing tidak lebih dari setahun) yaitu pada periode 2019 untuk pemberian Restrukturisasi Kredit ke-1, kemudian pada periode 2020 untuk pemberian Restrukturisasi Kredit ke-2, kemudian pada periode 2021 untuk pemberian Restrukturisasi Kredit ke-3, serta terakhir pada periode 2022 untuk pemberian Restrukturisasi Kredit ke-4, ditambah dengan telah diberikannya beberapa Surat Peringatan kepada **PELAWAN** melalui Surat Peringatan Pertama Vide Surat No B.586-AGR/ABD/12/2022 tanggal 12 Desember 2022, Surat Peringatan Kedua Vide surat No B.013-AGR/ABD/01/2023 tanggal 09 Januari 2023, Surat Peringatan Ketiga Vide Surat No B.135-AGR/ABD/02/2023 tanggal 07 Februari 2023 dan Surat Default Vide Surat No B.701-AGR/ABD/09/2023 tanggal 25 Februari 2023, yang mana dalam setiap Surat Peringatan tersebut, **TURUT TERLAWAN I** menyampaikan mengenai jumlah tunggakan **PELAWAN** dan **secara tegas menyatakan** bahwa **PELAWAN** agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban tersebut

*Halaman 48 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



sehubungan **PELAWAN** tidak mengikuti dan memenuhi atas apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit tersebut di atas, dan untuk selanjutnya apabila **PELAWAN** tidak melunasi maka **TURUT TERLAWAN I** akan melakukan langkah hukum berupa penyelesaian melalui saluran hukum dalam hal ini Parate Eksekusi sebagaimana di atur dalam ketentuan tersebut di atas.

Bahwa terhadap proses lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan didasari itikad baik dari **TURUT TERLAWAN I** melalui proses yang panjang dan didahului dengan adanya pemberitahuan kepada **PELAWAN** melalui surat peringatan-surat peringatan terlebih dahulu kepada **PELAWAN** dan juga surat pemberitahuan lelang maupun melalui Pengumuman selebaran ataupun surat kabar.

12. B a h w a Selanjutnya dalil **PELAWAN** dalam **posita gugatannya angka 24** dan **Petitum angka 11**, yang pada intinya **PELAWAN** memohon untuk Putusan dilaksanakan terlebih dahulu/ serta merta. Syarat putusan serta-merta menurut Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBg dan Pasal 54 Rv, yaitu:

1. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik
2. Didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui atau dianggap diakui jika putusannya dijatuhkan secara verstek
3. Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dengan demikian sangatlah tidak tepat jika **PELAWAN** memohon agar Majelis menjatuhkan putusan serta merta padahal jelas-jelas **TERLAWAN I** lah yang memiliki bukti otentik berupa Sertifikat Objek Sengketa yang dibeli melalui Lelang Hak Tanggungan dari **TURUT TERLAWAN**

Halaman 49 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



I.  
**MAKA** Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **TURUT TERLAWAN I** mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Teluk Kuantan untuk memutus perkara ini dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA**

Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**2.10** Menimbang bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut Turut Terbantah II memberikan jawaban sebagai berikut:

**A. PENDAHULUAN**

1. Bahwa Turut Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Terlawan II.
2. Bahwa objek perkara *a quo* adalah adalah 14 (empat belas) bidang tanah perkebunan dengan total seluas 176.125.723 m<sup>2</sup> terdiri dari:
  - a. Sebidang tanah seluas 138.800 m<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGB Nomor 01 atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
  - b. Sebidang tanah seluas 129.300 m<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGB Nomor 02 atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.
  - c. Sebidang tanah seluas 145.500 m<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya

Halaman 50 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik





sesuai SHGB Nomor 03 atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

d. Sebidang tanah seluas 144.800 m<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGB Nomor 04 atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

e. Sebidang tanah seluas 149.990 m<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGB Nomor 01 atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Ibul, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

f. Sebidang tanah seluas 932.700 m<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGB Nomor 01 atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

g. Sebidang tanah seluas 66.646.320 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGU Nomor 12 (dahulu 02) atas nama Benyamin Udan PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Sungai Besar, Desa Ibul, Desa Pangkalan dan Desa Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

h. Sebidang tanah seluas 30.660.600 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGU Nomor 13 (dahulu Nomor 28) atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

i. Sebidang tanah seluas 6.864.449 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGU Nomor 20 atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa

*Halaman 51 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Muara Petai, dan Muara Tiu Makmur, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

j. Sebidang tanah seluas 4.125.799 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGU Nomor 21 atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Tiu Makmur dan Muaro Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

k. Sebidang tanah seluas 3.576.644 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGU Nomor 22 atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Tiu Makmur dan Muaro Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

l. Sebidang tanah seluas 16.060.084 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGU Nomor 23 atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

m. Sebidang tanah seluas 3.651.577 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGU Nomor 24 atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

n. Sebidang tanah seluas 42.899.160 m<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai SHGU Nomor 25 atas nama PT Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pangkalan, kampung Baru Ibul, Ibul dan Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau.

Keseluruhan bidang tanah tersebut menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara PT Tri Bakti Sarimas dengan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk *in casu* Turut Terlawan I berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional

*Halaman 52 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK), Forex Line dan Pengakuan Hutang Nomor 24 tanggal 7 Desember 2017 dan perpanjangannya ("Perjanjian Kredit"). Untuk selanjutnya disebut Objek Perkara/Objek Jaminan.

3. Bahwa Pelawan dalam gugatannya mendalilkan bahwa pelaksanaan eksekusi atas objek perkara yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Teluk Kuantan 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN.Tlk tanggal 26 Februari 2024 adalah bertentangan dengan hukum karena lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan adalah cacat hukum baik formil maupun materiil karena

- a. Harga limit lelang objek perkara di bawah harga pasar, sehingga pembelian lelang objek perkara batal demi hukum.
- b. Pelawan tidak setuju karena telah diberi kesempatan untuk melakukan pembayaran 20% sebagai syarat pembatalan lelang.

4. Bahwa terhadap dalil-dalil Pelawan tersebut, Turut Terlawan II dapat sampaikan sebagai berikut:

- a. Turut Terlawan II telah melaksanakan lelang terhadap objek sengketa dengan berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), Vendu Reglement, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dan telah laku terjual kepada Andrian Jayapranata sebagai kuasa dari PT Karya Tama Bakti Mulia in casu Terlawan.
- b. Bahwa perlu Turut Terlawan II sampaikan bahwa penetapan harga limit objek sengketa a quo merupakan kewenangan dan tanggung jawab PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk in casu Turut Terlawan I sesuai Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor 593-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023. Dengan demikian, telah jelas tinggi

Halaman 53 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk

#### 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)



rendahnya nilai limit menjadi tanggung jawab Turut Terlawan I selaku penjual dan Turut Terlawan II tidak berwenang untuk melakukan tinjauan terhadap hasil penilaian/pelaporan nilai limit tersebut.

c. Turut Terlawan II telah melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebelum menetapkan jadwal lelang. Oleh karenanya, pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan tidak terdapat cacat formil maupun materiil. Dengan demikian, Risalah Lelang Nomor 1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat.

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah jelas bahwa lelang objek sengketa a quo telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Pelawan yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa a quo perbuatan melawan hukum jelas-jelas tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak seluruhnya.

## B. DALAM PROVISI

1. Bahwa Turut Terlawan II menolak dengan tegas semua tuntutan provisi yang diajukan oleh Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Terlawan II.
2. Bahwa diketahui Pelawan dalam petitum provisinya meminta kepada Majelis Hakim agar Pelaksanaan Eksekusi ditangguhkan hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum.
3. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Terlawan II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan sah serta mengikat secara hukum, serta objek perkara telah beralih kepemilikan menjadi milik pembeli lelang (*in casu* Terlawan). Untuk itu permintaan penangguhan dari Pelawan sangat mengada-ada dan tidak beralasan hukum.

Halaman 54 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak petitum dalam provisi Pelawan untuk seluruhnya.

**C. DALAM EKSEPSI**

**Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila dikemudian hari timbul Gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. *in casu* Turut Terlawan I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan huruf l PMK Lelang yang menyatakan pada ayat (1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

*"(k) gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*

*(l) tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h."*

2. Bahwa selain itu, Turut Terlawan I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Terlawan II telah membuat Surat Pernyataan Nomor: 595-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023, yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi atas jaminan/objek perkara *a quo* adalah hak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. sebagai pemegang Hak Tanggungan sehingga PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL Pekanbaru/Pejabat Lelang apabila terjadi Gugatan, bantahan, eksepsi, verzet atau permasalahan-permasalahan hukum lainnya baik perdata maupun pidana yang diajukan oleh pihak manapun.

*Halaman 55 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



3. Bahwa pada pokoknya gugatan perlawanan Pelawan merupakan gugatan atas Penetapan Eksekusi, yang mana penetapan eksekusi tersebut berada di luar proses lelang dan tugas serta tanggung jawab Turut Terlawan II selaku penyelenggara lelang.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan telah keliru menarik Turut Terlawan II sebagai pihak, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Terlawan II sebagai pihak dalam perkara a quo.

**D. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Turut Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Terlawan II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

**1. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit**

**1.1.** Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Pelawan, hal yang paling penting adalah point of view dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi concern. Sesuai dengan dalil-dalil Pelawan maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh PT Tri Bakti Sarimas in casu Pelawan selaku Debitur dengan Turut Terlawan I selaku Kreditur.

**1.2.** Bahwa terhadap perkara a quo, dapat Turut Terlawan II sampaikan fakta hukum sebagai berikut:

**a.** Bahwa Pelawan selaku Debitur telah menerima fasilitas kredit dari Turut Terlawan I selaku Kreditur melalui

*Halaman 56 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK), Forex Line dan Pengakuan Hutang Akta Nomor 24 tanggal 7 Desember 2017 dan perpanjangannya dengan menjadikan objek perkara sebagai barang jaminan pelunasan utang sebagaimana telah diuraikan di Pendahuluan angka 2 (dua).

**b.** Bahwa atas kredit tersebut dijaminan atas jaminan SHGB Nomor 01, SHGB Nomor 02, SHGB Nomor 03, SHGB Nomor 04, SHGB Nomor 01, SHGB Nomor 01, SHGU Nomor 12 dan SHGU Nomor 13, SHGU Nomor 20, SHGU Nomor 21, SHGU Nomor 22, SHGU Nomor 23, SHGU Nomor 24, SHGU Nomor 25 yang dilelang, telah diikat dengan SHT Nomor 110/2018 tanggal 21 Februari 2018, Nomor 111/2018 tanggal 21 Februari 2018, Nomor 112/2018 tanggal 21 Februari 2018, Nomor tanggal 21 Februari 2018, Nomor 113/2018 tanggal 21 Februari 2018, Nomor 880/2020 tanggal 30 November 2011 dan APHT Nomor 10/2018 tanggal 8 Februari 2018, 11/2018 tanggal 8 Februari 2018, 12/2018 tanggal 8 Februari 2018, 13/2018 tanggal 8 Februari 2018 dan 44/2020 tanggal 20 November 2020.

**c.** Bahwa dengan diikatnya objek sengketa dalam bentuk Hak Tanggungan, bermaksud memberikan kepastian kepada bank terhadap jaminan kredit yang telah diberikan. Jaminan ini memberikan perlindungan bagi Kreditur, apabila Debitur Wanprestasi, maka Kreditur dapat melakukan eksekusi.

**d.** Bahwa pada faktanya, sebagaimana diakui sendiri oleh Pelawan dalam posita gugatan angka 10 dan 11 halaman 5 gugatan, Pelawan tidak dapat menyelesaikan kewajibannya (wanprestasi), dan oleh karenanya Turut Terlawan I berhak melakukan upaya-

*Halaman 57 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

#### Disclaimer

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



upaya untuk menutup utang sebagai bentuk tanggung jawab Pelawan sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.

e. Bahwa wanprestasinya Pelawan juga dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan (SP) I Nomor B.586-AGR/ABD/12/2022 tanggal 12 Desember 2022, SP II Nomor tanggal B.013-AGR/ABD/01/2023 tanggal 9 Januari 2023 dan SP III Nomor B.135-AGR/ABD/02/2023 tanggal 7 Februari 2023 dari Turut Terlawan I selaku Kreditur yang meminta Pelawan selaku Debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya, namun Pelawan tetap tidak dapat memenuhinya. Sehingga Turut Terlawan I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum (vide ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT).

1.3. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas bahwa Pelawan berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan cacat hukumnya lelang, dan menarasikan dirinya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta penangguhan eksekusi dan menggugat pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Pelawan sebagai Debitur yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar dilakukannya.

1.4. Bahwa sebagaimana pula sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

Halaman 58 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



- Alinea kedua halaman 92 putusan

*"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Pelawan dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Pelawan yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;"*

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

*"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Pelawan sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Pelawan yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak*

Halaman 59 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

"bahwa kemudian Pelawan terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Pelawan telah cidera janji;

"Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"

1.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil gugatan yang diajukan Pelawan telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktidak tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Pelawan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

## **2. Fakta Hukum atas Objek Sengketa A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan**

2.1. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Pelawan merupakan barang jaminan kredit pada Turut Terlawan I yang tertuang dalam berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK), Forex Line dan Pengakuan Hutang Akta Nomor 24 tanggal 7 Desember 2017 dan perpanjangannya serta telah diikat Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 110/2018 tanggal 21 Februari 2018, Nomor 111/2018 tanggal 21 Februari 2018, Nomor 112/2018 tanggal 21 Februari 2018, Nomor tanggal 21

Halaman 60 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



Februari 2018, Nomor 113/2018 tanggal 21 Februari 2018,  
Nomor 880/2020 tanggal 30 November 2011.

**2.2.** Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

**2.3.** Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh PT Tri Bakti Sarimas atas Perjanjian Kredit a quo, maka Turut Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT Jo Pasal 20 ayat (1) huruf a Jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UU HT.

Pasal 6

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

Pasal 20 ayat (1) huruf a

1. *Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*
  - a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau.....*

**2.4.** Bahwa dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UU HT juga telah ditegaskan "janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji" sehingga Turut Terlawan I sebagai pemegang hak

*Halaman 61 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



tanggungan pertama memiliki hak untuk mengajukan permohonan lelang karena Pelawan telah wanprestasi berdasarkan hak yang dimiliki sebagai pemegang Hak Tanggungan sesuai SHT dan APHT.

**2.5.** Bahwa atas dasar hal tersebut, Turut Terlawan I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Turut Terlawan II sebagai kantor lelang negara. Oleh karenanya, tindakan Turut Terlawan I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit PT Tri Bakti Sarimas melalui Turut Terlawan II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

**2.6.** Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek sengketa a quo telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Pelawan dan Turut Terlawan I sehingga kecacatan formil maupun materiil dalam pelaksanaan lelang a quo.

**2.7.** Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan Turut Terlawan II atas objek sengketa a quo merupakan konsekuensi yang harus diterima oleh PT Tri Bakti Sarimas akibat wanprestasi yang dilakukannya atas Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, dalil-dalil Pelawan yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek sengketa a quo adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

### **3. Kedudukan KPKNL sebagai perantara**

**3.1.** Bahwa Turut Terlawan II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

*Halaman 62 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*





**3.2.** Bahwa UU Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

**3.3.** Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara a quo berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan.

**3.4.** Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara a quo karena adanya Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor B.592-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk selaku Penjual/Kreditur sehingga kedudukan Turut Terlawan II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Turut Terlawan I selaku penjual.

**3.5.** Bahwa dikarenakan Turut Terlawan II hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Turut Terlawan I, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat gugatan pasca lelang, Turut Terlawan I membebaskan KPKNL Pekanbaru/Pejabat Lelang dari gugatan/tuntutan pidana dari

*Halaman 63 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



pihak manapun sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor B.595-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023.

**3.6.** Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang a quo, Turut Terlawan II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Turut Terlawan II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 PMK Lelang.

#### **4. Uraian Prosedur Lelang**

**4.1.** Bahwa Turut Terlawan II dengan tegas menolak dalil Pelawan pada posita angka 11 sampai dengan 18 pada pokoknya menyatakan bahwa penjualan objek perkara seharusnya batal demi hukum karena lelang yang cacat formil maupun materiil.

**4.2.** Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Terlawan II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:

- a.** Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara a quo telah dilaksanakan oleh Turut Terlawan II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk

*Halaman 64 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a Jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan

**b.** Bahwa objek perkara *a quo* merupakan barang milik Pelawan yang dijadikan barang jaminan utang PT Tri Bakti Sarimas kepada Turut Terlawan I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK), Forex Line dan Pengakuan Hutang Akta Nomor 24 tanggal 7 Desember 2017 dan perpanjangannya.

**c.** Bahwa pada perkembangannya dikarenakan PT Tri Bakti Sarimas tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa hutangnya, maka Turut Terlawan I selaku kreditur menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada PT Tri Bakti Sarimas agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban kreditnya, namun atas Surat Peringatan dimaksud ternyata PT Tri Bakti Sarimas tidak mengindahkannya, dengan demikian PT Tri Bakti Sarimas telah memenuhi persyaratan untuk dikatakan telah melakukan wanprestasi.

**d.** Bahwa dikarenakan PT Tri Bakti Sarimas telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi), dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Turut Terlawan I melalui Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor B.592-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023, mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada KPKNL Pekanbaru *in casu* Turut Terlawan II.

Halaman 65 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



e. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Turut Terlawan II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Sesuai Pasal 1 angka 10 PMK Lelang yang dimaksud dengan "Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang" adalah "Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek lelang, dan Objek lelang dapat dilelang".

f. Bahwa sesuai Pasal 11 PMK Lelang, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa a quo yang diajukan oleh Turut Terlawan I tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Turut Terlawan II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.

g. Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK Lelang, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 21512/2023, 21515/2023, 21517/2023, 21518/2023, 21507/2023, 21508/2023, 21510/2023, 21509/2023, 21500/2023, 21501/2023, 21502/2023, 21504/2023, 21505/2023 dan 21506/2023 tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi.

h. Bahwa menindaklanjuti permohonan lelang tersebut, maka Turut Terlawan II menetapkan jadwal

*Halaman 66 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-3013/KNL.0303/2023 tanggal 28 November 2023 hal penetapan jadwal lelang eksekusi pasal 6 UUHT PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk (a.n PT Tri Bakti Sarimas).

i. Bahwa selanjutnya, atas penetapan jadwal lelang tersebut, Turut Terlawan II telah menyampaikan Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit kepada PT Tri Bakti Sarimas melalui surat Nomor B.620-CRR/WRR/WRD/12/2023 tanggal 1 Desember 2023.

j. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Turut Terlawan II, maka Turut Terlawan I melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 29 November 2023 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian Riau Pos tanggal 14 Desember 2023 sebagai pengumuman lelang kedua.

k. Bahwa dalam lelang terhadap objek perkara *a quo*, telah laku terjual kepada Andrian Jayapranata, kuasa dari PT Karya Tama Bakti Mulia *in casu* Terlawan dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023.

#### **5. Bantahan Turut Terlawan II terhadap Dalil Penetapan Nilai Limit Objek Perkara di Bawah Nilai Pasar**

**5.1.** Bahwa Turut Terlawan II menolak tegas dalil Pelawan pada posita angka 12 dan 13 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II adalah cacat formiil dan materiil karena menjual Objek Sengketa di bawah harga pasar.

**5.2.** Bahwa terhadap dalil Pelawan dimaksud, dapat Turut Terlawan II sampaikan bahwa pelaksanaan lelang yang

*Halaman 67 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



dilakukan terhadap objek sengketa a quo didasarkan pada ketentuan peraturan yang berlaku yaitu Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan PMK Lelang.

**5.3.** Bahwa sesuai dengan Pasal 1 angka 26 PMK Lelang dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan "Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang". Bahwa dengan demikian, harga lelang sepenuhnya ditentukan oleh pembeli lelang.

**5.4.** Bahwa namun apabila yang dimaksud Pelawan adalah nilai limit lelang, dapat Turut Terlawan II sampaikan bahwa penetapan nilai limit objek sengketa sepenuhnya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Turut Terlawan I selaku Penjual. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan berikut ini:

- a. Pasal 1 angka 25 PMK Lelang, *Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.;*
- b. Pasal 13 ayat (1) huruf e PMK Lelang, *Penjual bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;*
- c. Pasal 47 ayat (2) PMK Lelang, *Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;*
- d. Pasal 52 ayat (5) PMK Lelang, *KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.*

**5.5.** Bahwa Turut Terlawan I selaku Penjual telah menetapkan nilai limit lelang terhadap objek sengketa a quo sebesar Rp1.900.000.000.000 (satu triliun sembilan ratus miliar rupiah) yang didasarkan pada pertimbangan nilai pengikatan hak tanggungan dan hasil penilaian KJPP Nana





dan Rekan sesuai Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor 593-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023, objek sengketa telah laku terjual kepada Terlawan dengan harga Rp1.900.000.000.000 (satu triliun sembilan ratus miliar rupiah) yang kemudian diserahkan kepada Penjual *in casu* Turut Terlawan I.

**5.6.** Bahwa perlu Turut Terlawan II sampaikan bahwa penetapan harga limit objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak penjual yaitu Turut Terlawan I. Hal ini berdasarkan PMK Lelang Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 48, dan Pasal 49 yang berbunyi:

*Pasal 47*

*(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.*

*(2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual*

*Pasal 48*

*(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat*

*(1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- c. harga perkiraan sendiri*

*(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai bidang keahlian yang dimilikinya.*

*(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk penjual untuk melakukan pemaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*

*Pasal 49*



Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian dari Penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 48 ayat 1 huruf (a) untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).

**5.7.** Bahwa sesuai data yang disampaikan Turut Terlawan I selaku penjual kepada Turut Terlawan II yaitu Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor B.593-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023, diketahui bahwa nilai limit yang disampaikan oleh penjual berdasarkan pertimbangan nilai pengikatan hak tanggungan dan hasil penilaian KJPP Nana dan Rekan.

**5.8.** Bahwa berdasarkan hasil laporan penilaian aset KJPP Nana dan rekan yang disampaikan kepada Turut Terlawan I selaku penjual melalui surat Nomor:

- a. 00111/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023
- b. 00112/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023
- c. 00113/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023
- d. 00114/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023
- e. 00115/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023, tanggal 17 November 2023
- f. 00116/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023
- g. 00117/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023

**5.9.** Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Jaminan KJPP Nana dan rekan terkait objek perkara *a quo*, atas 14 (empat



belas) objek asset tersebut memiliki Nilai Likuidasi (NL) sebesar Rp1.406.338.635.000 (*satu triliun empat ratus enam miliar tiga ratus tiga puluh delapan juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah*) dan Nilai Pasar sebesar Rp2.017.875.050.000 (*dua triliun tujuh belas miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta lima puluh ribu rupiah*). Dengan demikian, nilai limit yang telah ditetapkan Turut Terlawan I selaku Penjual sebesar Rp1.900.000.000.000 (*satu triliun sembilan ratus miliar rupiah*) telah diatas Nilai Likuiditas.

**5.10.** Bahwa berdasarkan Pasal 51 PMK 213/2020, diatur "*Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan Nilai Likuidasi.*"

**5.11.** Bahwa selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 disebutkan bahwa "*pelelangan yang telah sesuai prosedur hukum tidak dapat dibatalkan walaupun harga limit lelang dianggap terlalu rendah, sehingga lelang tetap sah dan risalah lelang tidak dapat dibatalkan*".

**5.12.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut, terbukti bahwa penetapan nilai limit lelang dan harga limit lelang atas objek sengketa, telah berdasarkan pada ketentuan dalam PMK Lelang. Dengan demikian, lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga secara hukum lelang tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 25 PMK Lelang dan sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007 halaman 100, yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Oleh

*Halaman 71 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



karenanya, sudah sepatutnya dalil dan alasan para pelawan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

**6. Lelang melalui Turut Terlawan II adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli**

**6.1.** Bahwa dapat Turut Terlawan II sampaikan terhadap objek perkara telah laku terjual dengan Pembeli Lelang Andrian Jayapranata, Kuasa dari PT. Karya Tama Bakti Mulia *in casu* Terlawan, sesuai dengan dokumen kependudukan Pembeli Lelang dan Turut Terlawan II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

**6.2.** Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

**a.** Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.

**b.** Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh

Halaman 72 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3418 K/Pdt/2019 yang dalam pertimbangannya menyatakan "*Bahwa Pelawan selaku debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan dengan Terlawan I selaku kreditur, dimana Pelawan telah wanprestasi dan telah diperingatkan, maka sesuai ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Terlawan I berhak menjual lelang objek sengketa dan telah dilakukan melalui Terlawan II sesuai prosedur dan sebagai pembeli lelang adalah Terlawan III merupakan pembeli yang beriktikad baik*"

d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2858 K/PDT/2011 yang menyatakan "*Terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Pelawan tidak dapat menyerahkan pengembalian fasilitas pembiayaan tepat waktu sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II telah sesuai hukum, begitu pula penyerahan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai perjanjian karena pihak yang berhutang telah wanprestasi*"

e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 21 K/Pdt/2018 yang dalam pertimbangannya menyatakan "*Bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan dalil gugatannya telah membayar lunas hutangnya kepada Turut Tergugat, maka Pelawan telah wanprestasi dan telah diperingatkan, sehingga perbuatan Tergugat melakukan eksekusi lelang atas objek sengketa sebagai objek jaminan hak tanggungan pada tanggal 20 Juli 2016 yang telah dilakukan sesuai prosedur atas permintaan Turut Tergugat bukan perbuatan melawan hukum*".

Halaman 73 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



**6.3.** Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

**6.4.** Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara a quo melalui lelang yang dilakukan oleh Turut Terlawan II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

**7. Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum**

**7.1.** Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- a.** Putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- b.** Putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- c.** Putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang

*Halaman 74 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*





jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

d. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.

e. SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."

7.2. *Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli in casu dalam lelang umum a quo adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum.*

**8. Turut Terlawan II Menolak Tuntutan Pelawan Agar Putusan Perkara A Quo Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)**

8.1. Bahwa Turut Terlawan II menolak dalil gugatan Pelawan pada petitum angka 24 yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi.

8.2. Bahwa dapat Turut Terlawan II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua

*Halaman 75 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

**8.3.** Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

**8.4.** Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat

Halaman 76 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



*Pertama*". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

**8.5.** Bahwa pada faktanya, Pelawan dalam gugatannya tidak mengajukan atau memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa.

**8.6.** Hal demikian, membuktikan bahwa permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Pelawan tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

**8.7.** Bahwa sesuai dengan ketentuan yang telah diuraikan di atas, mengingat tidak terdapat permohonan putusan serta merta dalam petitum dan oleh karena tidak ada satupun ketentuan yang dipenuhi oleh Pelawan, maka tuntutan Pelawan terkait putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) harus dinyatakan ditolak.

**E. SIMPULAN**

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Terlawan II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Turut Terlawan II berikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Pekanbaru didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Penjual *in casu* Turut Terlawan I berwenang dan bertanggung jawab atas penetapan Nilai Limit objek lelang *a quo* sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 47 PMK 213/2020.

*Halaman 77 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



3. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Turut Terlawan II atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan tidak terdapat cacat formil maupun materiil, oleh karenanya pelaksanaan eksekusi atas objek perkara yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Teluk Kuantan 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN.Tlk tanggal 26 Februari 2024 telah tepat dan sah secara hukum.

Bahwa Turut Terlawan II menolak dalil-dalil Pelawan untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Turut Terlawan II tersebut, juga tidak berdasarkan hukum.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Turut Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Teluk Kuantan yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima seluruh eksepsi Turut Terlawan II;
- Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023 adalah sah secara hukum;
- Menghukum Pelawan membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**2.11** Menimbang bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut Turut Terbantah III tidak mengajukan jawaban atas bantahan Pembantah tersebut;

**2.12** Menimbang bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut Turut Terbantah IV memberikan jawaban sebagai berikut:

**I. TENTANG EKSEPSI;**

**GUGATAN PERLAWANAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

*Halaman 78 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



Bahwa, gugatan **PELAWAN** tidak jelas/ kabur (*obscuur libel*) dalam hal-hal sebagai berikut:

**Bahwa dalam dalil Gugatan PELAWAN tidak dijelaskan secara rinci, dalam hal apa keterlibatan TURUT TERLAWAN IV dalam Perkara Bantahan ini;**

Bahwa, menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 5 Juni 1975, Nomor : 616K/Sip/1972, :

*"surat gugatan yang tidak jelas harus dinyatakan tidak dapat diterima". Hal ini sesuai dengan syarat-syarat gugatan bahwa gugatan harus jelas, baik mengenai subjek, objek maupun posita dan petitumnya".*  
Bahwa, berdasarkan uraian Eksepsi **TURUT TERLAWAN IV** di atas, maka sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo untuk menolak Gugatan **PELAWAN** atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan **PELAWAN** tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## **II. TENTANG POKOK PERKARA**

Bahwa, apa yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap telah diulangi serta menjadi satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini:

1. Bahwa, **TURUT TERLAWAN IV** menolak dengan tegas, seluruh argumen/dalil-dalil yang diajukan **PELAWAN** dalam gugatannya, kecuali yang **TURUT TERLAWAN IV** akui kebenarannya.
2. Bahwa **TURUT TERLAWAN IV** faktanya tidak ada hubungan hukum dengan Perkara Bantahan antara **PELAWAN** dengan **TERLAWAN**;

Bahwa, berdasarkan fakta-fakta yang dikemukakan di atas **TURUT TERLAWAN IV** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak dan mengenyampingkan Gugatan **PELAWAN** serta menyatakan dalam Hukum **menerima EKSEPSI DAN JAWABAN TURUT TERLAWAN IV** untuk seluruhnya dan berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

*Halaman 79 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERLAWAN IV untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan PELAWAN seluruhnya atau setidaknya Gugatan PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).
2. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum tetap Putusan/Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor: 1/Pen.Eks.HT.Aan/ 2024/PN Tlk tanggal 26 Februari 2024;
3. Menyatakan Sah Relas Panggilan Aanmaning Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor: 1/Pdt.Eks/2024/PN.Tlk.
4. Menyatakan TURUT TERLAWAN IV tidak ada terlibat atau tidak ada kaitannya dengan perkara aquo.
5. Menghukum PELAWAN untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

**A T A U:**

**Ex aequo et bono:** jika pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

**2.13** Menimbang bahwa Pembantah telah mengajukan replik dan Terbantah dan Para Turut Terbantah telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

**2.14** Menimbang bahwa Pembantah untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Tanda bukti Identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK.1471050409460021, untuk selanjutnya disebut.....**P-1**;
2. Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 17 Tanggal 1 Oktober 1986 yang dibuat oleh SINGGIH SUSILO, S.H. Notaris di Pekanbaru dengan Pengesahan Meteri Kehakiman No. C2.13-HT.01.01.TH.88

*Halaman 80 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*





tanggal 7 Januari 1988, untuk selanjutnya  
disebut.....**P-2;**

3. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. TRI BAKTI SARIMAS Nomor 108 tanggal 29 Juli 2022, yang dibuat oleh H. RIYANTO, S.H., M.Kn, Notaris di Pekanbaru dan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.09-0043309, untuk selanjutnya disebut.....**P-3;**

4. SHGB No.1 Luas tanah 138.800 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Pantai, Kec.Kuantan Mudik, Kab.Kuantan Singingi Prov.Riau, untuk selanjutnya disebut.....**P-4;**

5. SHGB No.2 Luas tanah 129.300 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut .....**P-5;**

6. SHGB No.3 Luas tanah 145.500 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut .....**P-6;**

7. SHGB No.4 Luas tanah 144.800 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**P-7;**

8. SHGB No.1 Luas tanah 149.900 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Ibul, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**P-8;**

9. SHGB No.1 Luas tanah 932.700 M2 tercatat atas nama Beyamin Udan PT.Tri Bakti Sarimas , terletak di Desa Sungai Besar, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**P-9;**

*Halaman 81 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



**10.** SHGU No.2 Luas tanah 66.646,320 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**P-10**;

**11.** SHGU No.28 Luas tanah 30.660,600 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**P-11**;

**12.** SHGU No.20 Luas tanah 6.864.449 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Petai, Muara Timur Makmur, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**P-12**;

**13.** SHGU No.21 Luas tanah 4.125,799 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Tiu Makmur, Muara Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**P-13**;

**14.** SHGU No.22 Luas tanah 3.576.644 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Muara Tiu Makmur, Muara Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**P-14**;

**15.** SHGU No.23 Luas tanah 16.060.084 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**P-15**;

**16.** SHGU No.24 Luas tanah 3.651.577 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas, terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**P-16**;

*Halaman 82 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



17. SHGU No.25 Luas tanah 42.899.160 M2 tercatat atas nama PT.Tri Bakti Sarimas terletak di Desa Pangkalan, Kampung Baru Ibul, Ibul, Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**P-17**;
18. Risalah Lelang No.1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023 yang di laksanakan oleh KPKNL Pekanbaru pada tanggal 28 Desember 2023 dengan harga jual Rp. 1.900.000.000.000,- (satu triliun sembilan ratus miliar rupiah), untuk selanjutnya disebut.....**P-18**;
19. Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN Tlk tanggal 26 Februari 2024 terkat eksekusi pengosongan tanah objek sengketa, untuk selanjutnya disebut.....**P-19**;
20. Relas Panggilan Aanmaning tanggal 27 Februari 2024 dari PN Teluk Kuantan atas penetapan Nomor 1/Pdt.Eks/2024/PN.Tlk, untuk selanjutnya disebut.....**P-20**;
21. Bukti Register Perkara No.1/G/2024/PTUN.Pbr tanggal 5 Januari 2024 di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut.....**P-21**;
22. Bukti Register Perkara No. 11/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Januari 2024 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut.....**P-22**;
23. Penilaian Asset KJPP Nana & Rekan selaku Rekanan BRI pada tahun 2019 adalah sebesar Rp. 2.491.983.300,- (dua triliun empat ratus sembilan puluh satu miliar sembilan ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) yang manan nilai taksiran tersebut masih berlaku pada saat lelang dilaksanakan, untuk selanjutnya disebut.....**P-23**;

Halaman 83 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk



24. Surat Pelawan No.B.643-CRR/WRR/WRD/12/2023 tanggal 19 Desember 2023 Perihal Tanggapan Permohonan Penundaan Lelang, untuk selanjutnya disebut.....**P-24**;
25. Surat Pelawan No. 054/TBS-JKT/B/XII/2023 tanggal 21 Desember 2023 Perihal Kesanggupan Pembayaran Kewajiban Untuk Pembatalan Lelang yang ditujukan kepada **TERGUGAT II** up. Kepala Dvisi CRR, untuk selanjutnya disebut.....**P-25**;
26. Surat BRI No. B.650-CRR/WRR/WRD/12/2023 tanggal 28 Desember 2023 Perihal Pemberitahuan Laku Lelang Agunan yang baru diterima Pelawan tanggal 2 Januari 2024, untuk selanjutnya disebut.....**P-26**;
27. Surat dari Pelawan ke BPN Kabupaten Kuantan Singigi Nomor 8988/RB/SK/I/2024 tanggal 2 Januari 2024 perihal Mohon Tidak melakukan Balik Nama Terhadap Sertifikat a.n PT. Tri Bakti sarimas yang telah dilelang KPKNL Pekanbaru tanggal 28 Desember 2023, untuk selanjutnya disebut.....**P-27**;
28. Surat Edaran NOSE:S.14-DIR/ADK/052007 tentang penyelesaian Kredit Bermasalah tanggal 8 Mei 2007, untuk selanjutnya disebut.....**P-28**;
29. Surat BRI Nomor.B.185-AGR/ABD/02/2023 tanggal 22 Febuari 2023 perihal Surat Keterangan Fasilitas Pinjaman a.n. PT. TBS menyatakan bahwa Pelawan telah memenuhi pembayaran kewajiban di BRI sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan tidak terdapat tunggakan pokok dan bunga selama tahun 2022, untuk selanjutnya disebut.....**P-29**;
30. Surat BRI No.B.393-AGR/ABD/10/2022 tanggal 06 Oktober 2022 Perihal Surat Keterangan Fasilitas Pinjaman a.n. TBS, untuk selanjutnya disebut.....**P-30**;
31. Surat dari BPN Kabupaten Kuantan Singigi Nomor HP.02.0230-14.09/1/2024 tanggal 12 Januari 2024 kepada Penggugat perihal Permohonan Tidak melakukan Balik Nama Terhadap Sertifikat a.n PT.

*Halaman 84 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Tri Bakti sarimas yang telah dilelang KPKNL Pekanbaru tanggal 28 Desember 2023, untuk selanjutnya disebut.....**P-31**;

**32.** Surat dari Penggugat ke Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Peranahan Nasional RI Nomor 1031/TBS/II/2024/MHN perihal Susulan Kembali Mohon Pencatatan Blokir Sertifikat SHGB dan SHGU (14 Alas Hak) atas nama PT. Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut.....**P-32**;

**33.** Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jendral Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah kepada Penggugat, Nomor HR.02/468.400.20/IV/2024 perihal Pencatatan Blokir atas Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha atas nama PT. Tri Bakti sarimas, untuk selanjutnya disebut.....**P-33**;

**34.** Pengumuman lelang ke dua pada Surat Kabar Lokal yakni Riau Pos Kamis 14 Desember 2023 dengan nilai limit Rp. 1.900.000.000.000,- (satu triliun sembilan ratus miliar rupiah), untuk selanjutnya disebut.....**P-34**;

**35.** Foto-foto Terlawan melakukan pengosongan paksa sendiri dengan mengabaikan nilai-nilai kemanusiaan padahal telah mengajukan proses eksekusi pada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dimana agenda baru memasuki tahap Aanmaning Termohon, untuk selanjutnya disebut.....**P-35**;

**2.15** Menimbang, bahwa bukti surat **P-1** sampai **P-35** tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan seluruhnya berupa fotokopi dari fotokopi;

**2.16** Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Pembantah telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu:

1. Syahrendra yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 85 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebelumnya tinggal di Kebun PT TBS;
- Bahwa saksi terpaksa meninggalkan Kebun PT TBS karena pada tanggal 5 Maret 2024, PT KTBM didampingi oleh TNI Polri datang mengumpulkan para karyawan PT TBS dan melakukan sosialisasi jika mau bergabung dengan PT KTBM agar tetap tinggal dan jika tidak mau bergabung dengan PT KTBM agar mengosongkan tempat tinggal;
- Bahwa alasan PT KTBM melakukan pengosongan karena PT KTBM suah menang lelang dan telah membalikkan 14 (empat belas) nama sertifikat;
- Bahwa PT KTBM melakukan pengosongan di Kebun PT TBS bukan karena perintah eksekusi dari pengadilan;
- Bahwa tindakan saksi ketika sosialisasi oleh PT KTBM yaitu saksi mengatakan kepada pihak PT KTBM ada memasukkan gugatan, kenapa tidak menunggu gugatan itu selesai atau menunggu pengosongan dari pihak Pengadilan. Lalu pihak PT KTBM mengatakan bagi siapa yang tidak mau bergabung harus segera mengosongkan;
- Bahwa setahu saksi gugatan oleh PT TBS masih berproses dan ada 2 (dua) gugatan di Jakarta sebagaimana dalam bukti **P-21** dan **P-22**;
- Bahwa terdapat 2 (dua) perkara di PTUN yang mana nomor 1 sudah diputus dan yang nomor 12 masih agenda kesimpulan;
- Bahwa saksi tinggal di kebun PT TBS sampai tanggal 05 Maret 2024;
- Bahwa pada saat pelaksanaan Constatering, ada pertentangan dengan masyarakat karena ada tanah masyarakat yang termasuk HGU;

2. Benny Putra yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di PT TBS sudah 14 (empat belas) tahun;

*Halaman 86 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

#### Disclaimer

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





- Bahwa saat ini lahan PT TBS telah dikuasai oleh PT KTBM karena proses lelang;
- Bahwa saksi pernah mendengar terkait lelang tersebut tetapi tidak pernah melihat;
- Bahwa saksi tinggal di Pekanbaru dan bertugas di kantor pusat di Pekanbaru;
- Bahwa setahu saksi dengan cara semacam pemaksaan untuk pihak KTBM bisa menduduki lahan PT TBS tersebut dan saksi mendapat informasi tersebut dari kawan-kawan yang ada di lapangan;
- Bahwa pengosongan dilakukan PT KTBM sesudah dilakukan anmaning;
- Bahwa PT KTBM melakukan penguasaan sendiri lahan PT TBS tanpa dilakukan eksekusi karena PT KTBM sendiri sudah berhak atas lahan tersebut;
- Bahwa Pemaksaan yang dilakukan oleh PT KTBM yaitu diberi waktu untuk pengosongan, dan didatangi sehingga merasa tidak nyaman;

**2.17** Menimbang bahwa Terbantah untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Karya Tama Bakti Mulia Nomor 28 tanggal 17 Mei 1985 di hadapan Notaris NY. Poerbaningsih Adi Warsito, SH, untuk selanjutnya disebut .....**T-1**;
2. Kutipan dari Daftar Keputusan Menteri Kehakiman, No. C2-4483.HT.01-01.Th 86, Tertanggal 25 Juni 1986. Menetapkan Perseroan terbatas memberikan persetujuan atas akta pendirian Perseroan Terbatas, PT. KARYA TAMA BAKTI MULIA, untuk selanjutnya disebut .....**T-2**;
3. Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Karya Tama Bakti Mulia, Nomor 93 tanggal 23 September 2023 di hadapan

*Halaman 87 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Sri Hidianingsih Adi Sugijanto, SH, untuk selanjutnya disebut  
.....**T-3**;

4. Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan  
PT. KARYA TAMA BAKTI MULIA, Nomor. AHU-AH.01.09-0173737,  
untuk selanjutnya disebut  
.....**T-4**;

5. Surat Penunjukan Pemenang/Pembeli Lelang Atas Nama **PT.  
Karya Tama Bakti Mulia**, Nomor: S-3292/KNL.0303/2023 tanggal 28  
Desember 2023, untuk selanjutnya disebut .....**T-5**;

6. Kwitansi Lunas dari KPKNL Nomor : 809/2023 tanggal 28  
Desember 2023 Pekanbaru sebesar Rp. 1.938.000.000.000.- Terdiri  
dari pokok 1.900.000.000.000 dan bea lelang Rp. 38.000.000.000.-  
yang diterbitkan oleh Bendahara KPKNL, untuk selanjutnya disebut  
.....**T-6**;

7. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Bangunan  
Nomor : 01 dengan Luas 138.800 m2, untuk selanjutnya disebut  
.....**T-7**;

8. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Bangunan  
Nomor : 02 dengan Luas 129.300 m2, untuk selanjutnya disebut  
.....**T-8**;

9. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Bangunan  
Nomor : 03 dengan Luas 145.500 m2, untuk selanjutnya disebut  
.....**T-9**;

10. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Bangunan  
Nomor : 04 dengan Luas 144.800 m2, untuk selanjutnya disebut  
.....**T-10**;

11. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Bangunan

*Halaman 88 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Nomor : 01 dengan Luas 149.990 m2, untuk selanjutnya disebut  
.....**T-11**;

**12.** Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Bangunan  
Nomor : 01 dengan Luas 932.700 m2, untuk selanjutnya disebut  
.....**T-12**;

**13.** Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor : 12  
dengan Luas 66.646.320 m2, untuk selanjutnya disebut .....**T-13**;

**14.** Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor : 13  
dengan Luas 30.660.600 m2, untuk selanjutnya disebut .....**T-14**;

**15.** Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor : 20  
dengan Luas 6.864.449 m2, untuk selanjutnya disebut .....**T-15**;

**16.** Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor : 21  
dengan Luas 4.125.799 m2, untuk selanjutnya disebut .....**T-16**;

**17.** Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor : 22  
dengan Luas 3.576.644 m2, untuk selanjutnya disebut .....**T-17**;

**18.** Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor : 23  
dengan Luas 16.060.084 m2, untuk selanjutnya disebut .....**T-18**;

**19.** Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor : 24  
dengan Luas 3.651.577 m2, untuk selanjutnya disebut .....**T-19**;

**20.** Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah  
Dan Bangunan (**SSPD-BPHTB**) Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor: 25  
dengan Luas 42.899.160 m2, untuk selanjutnya disebut .....**T-20**;

**21.** Surat Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1188/10/2023 dari  
Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan

*Halaman 89 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Negara Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat, dan Kepulauan Riau KPKNL PEKANBARU, untuk selanjutnya disebut .....  
.....**T-21**;

**22.** Grosse Risalah Lelang No. 1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023 dari Kantor KPKNL Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut .....  
.....**T-22**;

**23.** Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Berita Acara Serah Terima Asli Dokumen Kredit No. B.01-CRO/COD/LAT/01/2024 tanggal 02 Januari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-23**;

**24.** Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Roya Hak Tanggungan Agunan Kreditan PT. Tri Bakti Sarimas No. B.01-CRO/COD/LAT/01/2024 tanggal 02 Januari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-24**;

**25.** Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01 Tahun 2000, di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 345/2017 tanggal 7 Desember 2017 dengan Luas 138.800 m2. Atas Nama PT.Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut .....  
.....**T-25**;

**26.** Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02 Tahun 2000, Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik. Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 346/2017 tanggal 7 Desember 2017 dengan Luas 129.300 m2. Atas Nama PT.Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut .....  
.....**T-26**;

**27.** Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 03 Tahun 2000, di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 347/2017 tanggal 7 Desember 2017 dengan Luas 145.500 m2. Atas Nama PT. Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut .....  
.....**T-27**;

*Halaman 90 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



28. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 04 Tahun 2000, di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 348/2017 tanggal 7 Desember 2017 dengan Luas 144.800 m2. Atas Nama PT. Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut .....

.....**T-28;**

29. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01 Tahun 2009, Desa Ibul, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 01/2017 tanggal 7 Desember 2017 dengan Luas 149.990 m2. Atas Nama PT.Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut .....

.....**T-29;**

30. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01 Tahun 1988, Desa Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 1/2017 tanggal 7 Desember 2017 dengan Luas 932.700 m2. Atas Nama PT.Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut .....

.....**T-30;**

31. Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 12 Tahun 2000, di Desa Sungai Besar, Desa Ibul, Desa Pangkalan dan Desa Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 628/2017 tanggal 8 Desember 2017 dengan Luas 6.664,632 Ha. Atas Nama PT. Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut .....

.....**T-31;**

32. Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 13 Tahun 2000, di Desa Sungai Besar, Desa Ibul, Desa Pangkalan dan Desa Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 629/2017 tanggal 8 Desember 2017 dengan Luas 3.066,060 Ha. Atas Nama PT. Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut .....

.....**T-32;**

*Halaman 91 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



**33.** Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 20 Tahun 2020, di Desa Muara Petai, dan Muara Tiu Makmur, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 631/Kuansing/2020 tanggal 19 Oktober 2020 dengan Luas 686,4449 Ha. Atas Nama PT. Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut

.....**T-33**;

**34.** Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 21 Tahun 2020, di Desa Muara Tiu Makmur dan Muaro Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 632/Kuansing/2020 tanggal 19 Oktober 2020 dengan Luas 412,5799 Ha. Atas Nama PT. Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut

.....**T-34**;

**35.** Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 22 Tahun 2020, di Desa Muara Tiu Makmur dan Muaro Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 633/Kuansing/2020 tanggal 19 Oktober 2020 dengan Luas 357,6644 Ha. Atas Nama PT. Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut

.....**T-35**;

**36.** Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 23 Tahun 2020, Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 634/Kuansing/2020 tanggal 19 Oktober 2020 dengan Luas 1.606,0084 Ha. Atas Nama PT. Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut

.....**T-36**;

**37.** Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 24 Tahun 2020, di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor Surat Ukur 635/Kuansing/2020 tanggal 19 Oktober 2020 dengan Luas 365,1577 Ha. Atas Nama PT. Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut

.....**T-37**;

**38.** Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor: 25 Tahun 2020, di Desa Pangkalan, Kampung Baru Ibul, Ibul dan Sungai Besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Nomor

*Halaman 92 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*





Surat Ukur 636/Kuansing/2020 tanggal 19 Oktober 2020 dengan Luas 4.289,9160 Ha . Atas Nama PT. Karya Tama Bakti Mulia, untuk selanjutnya disebut .....

.....**T-38;**

**39.** Roya atas Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau dengan Alas Hak SHGB Nomor 01, 02, 03 dan 04 tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-39;**

**40.** Roya atas Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau dengan Alas Hak SHGU Nomor 12 dan 13 tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-40;**

**41.** Roya atas Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Ibul Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau dengan Alas Hak SHGB Nomor 01 tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-41;**

**42.** Roya atas Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Muara Petai, Muara Tiu Makmur, Muaro Tobek, Pangkalan, Kampung Baru Ibul, Ibul dan Sungai Besar Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau dengan Alas Hak SHGU Nomor 20, 21, 22, 23, 24 dan 25 tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-42;**

**43.** Roya atas Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Besar

*Halaman 93 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau dengan Alas Hak SHGB Nomor 1 tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-43;**

**44.** Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Ibul Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01, NIB: 05.14.15.02.00001 dengan luas 149.990 M<sup>2</sup> tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-44;**

**45.** Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01, NIB : 05.14.01.05.00356 dengan luas 138.800 M<sup>2</sup> tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-45;**

**46.** Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02, NIB: 05.14.01.05.00357 dengan luas 129.300 M<sup>2</sup> tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-46;**

**47.** Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 03, NIB: 05.14.01.05.00358 dengan luas 145.500 M<sup>2</sup> tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-47;**

*Halaman 94 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

#### Disclaimer

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



48. Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, pangkalan dan Muara Pantai Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Usaha No. 12, NIB: 05.14.00.00.00929 dengan luas 6.664,6320 Ha tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-48**;
49. Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, pangkalan dan Muara Pantai Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Usaha No. 13, NIB: 05.14.00.00.00930 dengan luas 3.066,060 Ha tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-49**;
50. Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Muara Petai, Muara Tiu Makmur Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Usaha No. 20, NIB : 05.14.00.00.00935 dengan luas 686,4449 Ha tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-50**;
51. Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Muara Tiu Makmur, Muaro Tobek Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Usaha No. 21, NIB : 05.14.00.00.00936 dengan luas 412,5799 Ha tertanggal 12 Februari 2024, , untuk selanjutnya disebut .....**T-51**;
52. Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Muara Tiu Makmur, Muaro Tobek Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi

*Halaman 95 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Usaha No. 22, NIB : 05.14.00.00.00937 dengan luas 357,6644 Ha tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-52**;

**53.** Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa pangkalan Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Usaha No. 23, NIB: 05.14.00.00.00938 dengan luas 1.606,0084 Ha tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-53**;

**54.** Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa pangkalan Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Usaha No. 24, NIB : 05.14.00.00.00939 dengan luas 365,1577 Ha tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-54**;

**55.** Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Pangkalan, Kampung Baru Ibul, Ibul, Sungai Besar Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Usaha No. 25, NIB : 05.14.00.00.00940 dengan luas 4.289,9160 Ha tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-55**;

**56.** Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Sungai Besar Kecamatan Pucuk Rantau Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1, NIB : 05.14.15.05.00001 dengan luas 932,700 M<sup>2</sup> tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-56**;

*Halaman 96 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



**57.** Pendaftaran Peralihan Hak Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi atas nama PT. Karya Tama Bakti Mulia terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Pantai Kecamatan Kuantan Mudik Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau Alas Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04, NIB: 05.14.01.05.00359 dengan luas 144,800 M<sup>2</sup> tertanggal 12 Februari 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-57;**

**58.** Penetapan Constatering oleh Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan terhadap 14 (empat belas) bidang tanah perkebunan seluas 176.125.723 M<sup>2</sup> Nomor: 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Jo. Nomor 1 Eks.HT/2024/PN.Tlk tanggal 3 April 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-58;**

**59.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor : 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 129.300 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam diatasnya sesuai dengan SHGB No.02 terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 16 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-59;**

**60.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor : 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 144.800 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam diatasnya sesuai dengan SHGB No.04 terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 16 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-60;**

**61.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor : 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 138.800 M<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam diatasnya sesuai dengan SHGB No.01 terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 16 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-61;**

**62.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor : 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas

*Halaman 97 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*





145.500 M<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.03 terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 16 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-62**;

**63.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor: 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 66.646.320 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.12 terletak di Desa Sungai Besar, Desa Ibul, Desa Pangkalan dan Desa Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 16 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-63**;

**64.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor: 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 16.060.084 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.23 terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 17 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-64**;

**65.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor: 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 932.700 M<sup>2</sup> berikut bangunan sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.01 terletak di Desa Sungai besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 17 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-65**;

**66.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor: 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 149.990 M<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.01 terletak di Desa Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 17 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut .....**T-66**;

**67.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor : 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 42.899.160 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam

*Halaman 98 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*





diatasnya sesuai dengan SHGU No.25 terletak di Desa Pangkalan, Desa Kampung baru ibul, Desa ibul dan Desa Sungai besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 17 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-67**;

**68.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor: 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 3.651.577 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam diatasnya sesuai dengan SHGU No.24 terletak di Desa Muara Tiu Makmur dan Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 17 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-68**;

**69.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor : 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 6.864.449 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam diatasnya sesuai dengan SHGU No.20 terletak di Desa Muara Petai dan Desa Muara Tiu Makmur, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 20 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-69**;

**70.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor : 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 4.125.799 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam diatasnya sesuai dengan SHGU No.21 terletak di Desa Muara Tiu Makmur dan Desa Muaro Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 20 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-70**;

**71.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor: 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 3.576.644 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam diatasnya sesuai dengan SHGU No.22 terletak di Desa Muara Tiu Makmur dan Desa Muaro Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 20 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-71**;

*Halaman 99 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



**72.** Berita acara Constatering (Pencocokan) Nomor: 1/Pen.Pdt/Constatering/2024/PN.Tlk Terhadap sebidang tanah seluas 30.660.600 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.13 terletak di Desa Sungai besar, Desa Ibul, Desa Pangkalan dan Desa Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 21 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-72;**

**73.** Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan terhadap 14 (empat belas) bidang tanah perkebunan seluas 176.125.723 M<sup>2</sup> Nomor: 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tlk tanggal 3 April 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-73;**

**74.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tlk untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 129.300 M<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.02 terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 16 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-74;**

**75.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tlk untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 144.800 M<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.04 terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 16 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-75;**

**76.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tlk untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 145.500 M<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.03 terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten

*Halaman 100 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 16 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-76;**

**77.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tik untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 138.800 M<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.01 terletak di Desa Pantai, Kecamatan Kuantan Mudik, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 16 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-77;**

**78.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tik untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 66.646.320 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.12 (dahulu 02) terletak di Desa Sungai besar, Desa Ibul, Desa Pangkalan dan Desa Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 16 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-78;**

**79.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tik untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 16.060.084 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.23 terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 17 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-79;**

**80.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tik untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 932.700 M<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.01 terletak di Desa Sungai besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 17 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-80;**

Halaman 101 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



**81.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tik untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 149.990 M<sup>2</sup> berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGB No.01 terletak di Desa Ibul, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 17 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-81;**

**82.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tik untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 42.899.160 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.25 terletak di Desa Pangkalan, Desa Kampung baru ibul, Desa ibul dan Desa Sungai besar, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 17 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-82;**

**83.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tik untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 3.651.577 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.24 terletak di Desa Pangkalan, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 17 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-83;**

**84.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tik untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 3.576.644 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.22 terletak di Desa Muara Tiu Makmur dan Desa Muaro Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 20 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-84;**

**85.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tik untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 4.125.799 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.21 terletak di

*Halaman 102 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Desa Muara Tiu Makmur dan Desa Muaro Tobek, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 20 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-85**;

**86.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tlk untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 6.864.449 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.20 terletak di Desa Muara Petai dan Desa Muara tiu makmur, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 20 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-86**;

**87.** Berita acara Sita Eksekusi Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2024/PN.Tlk untuk melakukan Penyitaan Eksekusi (*Eksekusitorial Beslag*) Terhadap sebidang tanah seluas 30.660.600 M<sup>2</sup> berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya sesuai dengan SHGU No.13 (dahulu SHGU No.28) terletak di Desa Sungai besar, Desa Ibul, Desa Pangkalan dan Desa Muara Pantai, Kecamatan Pucuk Rantau, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tanggal 21 Mei 2024, untuk selanjutnya disebut ..... **T-87**;

**2.18** Menimbang, bahwa bukti surat **T-1** sampai dengan **T-87** diatas telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yaitu T-1, T-2, T-3, T-4, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-22, T-23, T-25, T-26, T-27, T-28, T-29, T-30, T-31, T-32, T-33, T-34, T-35, T-36, T-37, T-38, T-58, T-59, T-60, T-61, T-62, T-63, T-64, T-65, T-66, T-67, T-68, T-69, T-70, T-71, T-72, T-74, T-75, T-76, T-77, T-78, T-79, T-80, T-81, T-82, T-83, T-84, T-85, T-86, dan T-87 kecuali bukti T-5, T-6, T-21, T-24, T-39, T-40, T-41, T-42, T-43, T-44, T-45, T-46, T-47, T-48, T-49, T-50, T-51, T-52, T-53, T-54, T-55, T-56, T-57, dan T-73 berupa fotokopi dari fotokopi;

**2.19** Menimbang bahwa Turut Terbantah I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

**1.** Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 tanggal 22 Maret 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut ..... **TT I – 1a**;

*Halaman 103 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2 tanggal 22 Maret 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut .....**TT I – 1b**;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3 tanggal 22 Maret 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut .....**TT I – 1c**;
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4 tanggal 22 Maret 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut .....**TT I – 1d**;
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 dahulu No.09 tanggal 01 Februari 1988 atas nama Beyamin dan PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut .....**TT I – 1e**;
6. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 tanggal 21 Januari 2009 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut .....**TT I – 1f**;
7. Sertifikat Hak Guna Usaha No.12 dahulu No.02 tanggal 31 Juli 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut .....**TT I – 1g**;
8. Sertifikat Hak Guna Usaha No.13 dahulu No.28 tanggal 16 Agustus 2000 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut .....**TT I – 1h**;
9. Sertifikat Hak Guna Usaha No.20 tanggal 22 Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut .....**TT I – 1i**;
10. Sertifikat Hak Guna Usaha No.21 tanggal 22 Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut .....**TT I – 1j**;
11. Sertifikat Hak Guna Usaha No.22 tanggal 22 Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut .....**TT I – 1k**;

Halaman 104 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik

#### Disclaimer

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





12. Sertifikat Hak Guna Usaha No.23 tanggal 22 Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut ..... **TT I – 1l**;
13. Sertifikat Hak Guna Usaha No.24 tanggal 22 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut ..... **TT I – 1m**;
14. Sertifikat Hak Guna Usaha No.25 tanggal 22 Oktober 2020 atas nama PT. TRI BAKTI SARIMAS, untuk selanjutnya disebut ..... **TT I – 1n**;
15. Serifikat Hak Tanggungan No.110/2018 tanggal 21 Februari 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 10/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Zainal Ardi Sarjana Hukum, PPAT di Kab.Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut ..... **TT I – 2a**;
16. Serifikat Hak Tanggungan No.:113/2018 tanggal 21 Februari 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 12/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Zainal Ardi Sarjana Hukum, PPAT di Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut ..... **TT I – 2b**;
17. Serifikat Hak Tanggungan No. 112/2018 tanggal 21 Februari 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 11/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Zainal Ardi Sarjana Hukum, PPAT di Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut ..... **TT I – 2c**;
18. Serifikat Hak Tanggungan No.: 111/2018 tanggal 21 Februari 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 13/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Zainal Ardi Sarjana Hukum, PPAT di Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut ..... **TT I – 2d**;
19. Serifikat Hak Tanggungan No. 00880/2020 tanggal 30 November 2020 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 44/2020 tanggal 20 November 2020 Yang dibuat di hadapan Zainal Ardi

*Halaman 105 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Sarjana Hukum, PPAT di Kab.Kuantan Singingi, Propinsi Riau, untuk selanjutnya disebut ...

.....**TT I – 2e;**

**20.** Akta Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK) & Forex Line dan Pengakuan Hutang No. 24 tanggal 7 Desember 2017, untuk selanjutnya disebut .....

**TT I – 3a;**

**21.** Akta Addendum/ Perubahan Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK) & Forex Line dan Pengakuan Hutang No. 88 tanggal 21 Desember 2018, untuk selanjutnya disebut ...

.....**TT I – 3b;**

**22.** Akta Addendum/ Perubahan Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK) & Forex Line dan Pengakuan Hutang No. 47 tanggal 19 Desember 2019, untuk selanjutnya disebut ...

.....**TT I – 3c;**

**23.** Akta Perjanjian Fasilitas Uncommitted Credit Line – Kredit Kemitraan No. 56 tanggal 23 Agustus 2019, untuk selanjutnya disebut ...**TT I – 3d;**

**24.** Akta Addendum/ Perubahan Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK) & Forex Line dan Pengakuan Hutang No. 79 tanggal 19 Juni 2020, untuk selanjutnya disebut ...

.....**TT I – 3e;**

**25.** Akta Addendum Perjanjian Fasilitas Uncommitted Credit Line – Kredit Kemitraan No. 4 tanggal 3 Maret 2021, untuk selanjutnya disebut

.....**TT I – 3f;**

**26.** Akta Addendum/ Perubahan Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK) & Forex Line dan Pengakuan Hutang No. 3 tanggal 3 Maret 2021, untuk selanjutnya

*Halaman 106 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



disebut

...

.....TT I – 3g;

27. Akta Addendum/ Perubahan Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK) & Forex Line dan Pengakuan Hutang No. 12 tanggal 14 Juli 2021, untuk selanjutnya disebut

...

.....TT I – 3h;

28. Akta Addendum Perjanjian Fasilitas Uncommitted Credit Line – Kredit Kemitraan No. 13 tanggal 14 Juli 2021, untuk selanjutnya disebut

.....TT I – 3i;

29. Akta Addendum/ Perubahan Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK) & Forex Line dan Pengakuan Hutang No. 5 tanggal 7 Desember 2022, untuk selanjutnya disebut

.....

.....TT I – 3j;

30. Surat Peringatan Pertama Vide Surat No B.586-AGR/ABD/12/2022 tanggal 12 Desember 2022, untuk selanjutnya disebut

.....TT I – 4a;

31. Surat Peringatan Kedua Vide surat No B.013-AGR/ABD/01/2023 tanggal 09 Januari 2023, untuk selanjutnya disebut

.....TT I – 4b;

32. Surat Peringatan Ketiga Vide Surat No B.135-AGR/ABD/02/2023 tanggal 07 Februari 2023, untuk selanjutnya disebut

.....TT I – 4c;

33. Surat Default Vide Surat No B.701-AGR/ABD/09/2023 tanggal 25 September 2023, untuk selanjutnya disebut

.....TT I –

4d;

34. Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman Tempel / Selebaran Tanggal 29 November 2023, untuk selanjutnya disebut

.....TT

I – 5a;

Halaman 107 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



35. Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman Media Cetak Riau Pos tanggal 14 Desember 2023, untuk selanjutnya disebut ..... **TT I – 5b;**

36. Surat No. B.620-CRR/WRR/WRD/12/2023 tanggal 01 Desember 2023 perihal Pemberitahuan Rencana Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur, untuk selanjutnya disebut ..  
..... **TT I – 5c;**

37. Risalah Lelang Nomor: 1188/10/2023 tanggal 29 Desember 2023, untuk selanjutnya disebut .....  
..... **TT I – 6;**

**2.20** Menimbang, bahwa bukti surat **TT I – 1a** sampai dengan **TT I – 6** diatas telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yaitu TT I-3a, TT I-3b, TT I-3c, TT I-3d, TT I-3e, TT I-3f, TT I-3g, TT I-3h, TT I-3i, TT I-3j, kecuali TT I-1a, TT I-1b, TT I-1c, TT I-1d, TT I-1e, TT I-1f, TT I-1g, TT I-1h, TT I-1i, TT I-1j, TT I-1k, TT I-1l, TT I-1m, TT I-1n, TT I-2a, TT I-2b, TT I-2c, TT I-2d, TT I-2e, TT I-4a, TT I-4b, TT I-4c, TT I-4d, TT I-5a, TT I-5b, TT I-5c, TT I-6, dan TT I-7 berupa fotokopi dari fotokopi;

**2.21** Menimbang bahwa Turut Terbantah II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Risalah Lelang Nomor 1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023, untuk selanjutnya disebut ..... **TT II – 1;**

2. Surat permohonan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Nomor B.592-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Agunan & Pengantar Penerbitan SKPT, untuk selanjutnya disebut ..... **TT II – 2;**

3. Surat Pernyataan Nomor B.701-AGR/ABD/09/2023 tanggal 25 September 2023 hal Pernyataan Default PT Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut ..... **TT II – 3a;**

4. Surat Pernyataan Nomor 595-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023, untuk selanjutnya disebut .....  
..... **TT II – 3b;**

*Halaman 108 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



5. Surat Pernyataan dan Lampiran Nilai Limit Nomor B.593-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023, untuk selanjutnya disebut ..... **TT II – 4;**
6. Akta Perjanjian Pemberian Kredit Transaksional Khusus, Kredit Modal Kerja (KMK), Forex Line dan Pengakuan Hutang Nomor 24 tanggal 7 Desember 2017, untuk selanjutnya disebut .....  
..... **TT II – 5a;**
7. Perjanjian Pembaharuan Utang (Novasi) Nomor 4 tanggal 7 Desember 2022 sebagai *Addendum* terakhir dari perjanjian Nomor 24 tanggal 7 Desember 2017, untuk selanjutnya disebut ..  
..... **TT II – 5b;**
8. SHGB Nomor 01 atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
..... **TT II – 5c;**
9. SHGB Nomor 02 atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
..... **TT II – 5d;**
10. SHGB Nomor 03 atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
..... **TT II – 5e;**
11. SHGB Nomor 04 atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
..... **TT II – 5f;**
12. SHGB Nomor 01 atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
..... **TT II – 5g;**
13. SHGB Nomor 01 atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
..... **TT II – 5h;**
14. SHGU Nomor 12 (dahulu SHGU 02) atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
..... **TT II – 5i;**

*Halaman 109 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



15. SHGU Nomor 13 (dahulu SHGU Nomor 28) atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut ..  
.....**TT II – 5j**;
16. SHGU Nomor 20 atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
.....**TT II – 5k**;
17. SHGU Nomor 21 atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
.....**TT II – 5l**;
18. SHGU Nomor 22 atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
.....**TT II – 5m**;
19. SHGU Nomor 23 atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
.....**TT II – 5n**;
20. SHGU Nomor 24 atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
.....**TT II – 5o**;
21. SHGU Nomor 25 atas nama Perseroan Terbatas Tri Bakti Sarimas, untuk selanjutnya disebut .....  
.....**TT II – 5p**;
22. Surat Permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) KPKNL Bandar Lampung Nomor S-2959/KNL.0502/2023 tanggal 29 November 2023 hal Permintaan SKPT PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Tanjung Karang (Nomor B.7357/KC-XIX/ADK/09/2023, debitur Herman Syahrial), untuk selanjutnya disebut.....**TT II – 6a**;
23. SKPT Nomor 21512/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....**TT II – 6b**;

*Halaman 110 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*





24. SKPT Nomor 21515/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....

.....**TT II – 6c;**

25. SKPT Nomor 21517/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....

.....**TT II – 6d;**

26. SKPT Nomor 21518/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....

.....**TT II – 6e;**

27. SKPT Nomor 21507/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....

.....**TT II – 6f;**

28. SKPT Nomor 21508/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....

.....**TT II – 6g;**

29. SKPT Nomor 21510/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....

.....**TT II – 6h;**

30. SKPT Nomor 21509/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....

.....**TT II – 6i;**

31. SKPT Nomor 21500/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....

.....**TT II – 6j;**

*Halaman 111 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. SKPT Nomor 21501/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....TT

II – 6k;

33. SKPT Nomor 21502/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....

.....TT II – 6l;

34. SKPT Nomor 21504/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan, untuk selanjutnya disebut .....TT

II – 6m;

35. SKPT Nomor 21505/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....TT

II – 6n;

36. SKPT Nomor 21505/2023, tanggal 5 Desember 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, untuk selanjutnya disebut .....TT

II – 6o;

37. Surat Nomor B.585-AGR/ABD/12/2022 tanggal 12 Desember 2022 sebagai Surat Peringatan Pertama Kewajiban Kredit, untuk selanjutnya disebut .....

.....TT II – 7a;

38. Surat Nomor B.013-AGR/ABD/01/2023 tanggal 9 Januari 2023 sebagai Surat Peringatan Kedua Kewajiban Kredit, untuk selanjutnya disebut .....TT

II – 7b;

39. Surat Nomor B.135-AGR/ABD/02/2023 tanggal 7 Februari 2023 sebagai Surat Peringatan Ketiga Kewajiban Kredit, untuk selanjutnya disebut .....TT II – 7c;

40. Surat dari KPKNL Pekanbaru Nomor S-3013/KNL.0303/2023 tanggal 28 November 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi

Halaman 112 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik

## 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)



Pasal 5 UUHT PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk (a.n PT Tri Bakti Sarimas), untuk selanjutnya disebut.....TT

II – 8;

41. Surat Nomor B.620-CRR/WRR/WRD/12/2023 tanggal 1 Desember 2023 hal Pemberitahuan Lelang, untuk selanjutnya disebut.....TT II – 9;

42. Pengumuman Lelang melalui selebaran/tempelan tanggal 29 November 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, untuk selanjutnya

disebut.....TT II – 10a;

43. Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian Riau Pos yang terbit tanggal 14 Desember 2023 sebagai pengumuman lelang kedua, untuk selanjutnya disebut.....TT II – 10b;

2.22 Menimbang, bahwa bukti surat TT II – 1 sampai dengan bukti surat TT II – 10b diatas telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yaitu TT II-1, TT II-2, TT II-3b, TT II-4, TT II-6a, TT II-6b, TT II-6c, TT II-6d, TT II-6e, TT II-6f, T TT II-6g, TT II-6h, TT II-6i, TT II-6j, TT II-6k, TT II-6l, TT II-6m, TT II-6n, TT II-6o, TT II-7a, TT II-7b, TT II-7c, TT II-8, TT II-10a, TT II-10b, kecuali bukti TT II-3a, TT II-5a, TT II-5b, TT II-5c, TT II-5d, TT II-5e, TT II-5f, TT II-5g, TT II-5h, TT II-5i, TT II-5j, TT II-5k, TT II-5l, T TT II-5m, TT II-5n, TT II-5o, TT II-5o, TT II-9 berupa fotokopi dari fotokopi;

2.23 Menimbang bahwa Turut Terbantah III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Buku Tanah Hak Guna Bangunan sebelumnya Nomor 09/Sungai Besar sekarang Nomor 1/Sungai Besar tanggal 30 Januari 1988 dan Surat Ukur Nomor 1/2017 dengan Luas tanah 932.700 M2 tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Sungai Besar, Kec. Pucuk Rantau, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....TT III – 1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 01/Pantai tanggal 21 Maret 2000 dengan Luas tanah 138.800 M2 tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Pantai, Kec. Kuantan Mudik, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....TT

III – 2;

3. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 01/Ibul tanggal 20 Januari 2009 dan Surat Ukur Nomor: 1/2017 dengan Luas tanah 149.900 M2 tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Ibul Kec. Pucuk Rantau, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....TT

III – 3;

4. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02/Pantai tanggal 21 Maret 2000 dengan Luas tanah 129.300 M2 tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Pantai, Kec. Kuantan Mudik, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....TT

III – 4;

5. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 03/Pantai tanggal 21 Maret 2000 dengan Luas tanah 145.500 M2 tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Pantai, Kec. Kuantan Mudik, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....TT

III – 5;

6. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 04/Pantai tanggal 21 Maret 2000 dengan Luas tanah 144.800 M2 tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Pantai, Kec. Kuantan Mudik, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....TT

III – 6;

7. Buku Tanah Hak Guna Usaha Sebelumnya Nomor 02/Sungai Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai sekarang Nomor 12/Sungai

Halaman 114 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik

#### Disclaimer

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



Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai tanggal 31 Juli 2000 dengan Luas tanah 6.664,632 ha tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, Pangkalan dan Muara Pantai, Kec. Pucuk Rantau, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**TT III – 7;**

**8.** Buku Tanah Hak Guna Usaha sebelumnya Nomor 03 dan 28/Sungai Besar, Ibuk, Pangkalan dan Muara Pantai 28/Sungai Besar, Ibuk, Pangkalan dan Muara Pantai sekarang Nomor 13/ Sungai Besar, Ibuk, Pangkalan dan Muara Pantai tanggal 16 Agustus 2000 dengan Luas tanah 3.066,060 ha tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Sungai Besar, Ibul, Pangkalan, dan Muara Pantai Kec. Pucuk Rantau, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**TT III – 8;**

**9.** Buku Tanah Hak Guna Usaha Nomor 20/Muara Petai dan Muara Tiu Makmur tanggal 22 Oktober 2020 dan Surat Ukur Nomor: 631/Kuansing/2020 dengan Luas tanah 686,4449 Ha tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Muara Petai dan Muara Timur Makmur, Kec. Pucuk Rantau, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**TT III – 9;**

**10.** Buku Tanah Hak Guna Usaha Nomor 21/Muara Tiu Makmur dan Muara Tobek tanggal 22 Oktober 2020 dan Surat Ukur Nomor: 632/Kuansing/2020 dengan Luas tanah 412,5799 Ha tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Muara Tiu Makmur dan Muara Tobek Kec. Pucuk Rantau, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**TT III – 10;**

**11.** Buku Tanah Hak Guna Usaha Nomor 22/Muara Tiu Makmur dan Muara Tobek tanggal 22 Oktober 2010 dan Surat Ukur Nomor: 633/Kuansing/2020 dengan Luas tanah 357,6644 Ha tercatat dahulu

*Halaman 115 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Muara Tiu Timur dan Muara Tobek Kec. Pucuk Rantau, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**TT III – 11;**

**12.** Buku Tanah Hak Guna Usaha Nomor 23/Pangkalan tanggal 22 Oktober 2020 dan Surat Ukur Nomor: 634/Kuansing/2020 dengan Luas tanah 1606,0084 Ha tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Pangkalan, Kec. Pucuk Rantau, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**TT III – 12;**

**13.** Buku Tanah Hak Guna Usaha Nomor 24/Pangkalan tanggal 22 Oktober 2020 dan Surat Ukur Nomor: 635/Kuansing/2020 dengan Luas tanah 365,1577 Ha tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Pangkalan, Kec. Pucuk Rantau, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**TT III – 13;**

**14.** Buku Tanah Hak Usaha Nomor 25/Pangkalan, Kampung Baru Ibul, Ibul dan Sungai Besar tanggal 22 Oktober 2020 dan Surat Ukur Nomor: 636/Kuansing/2020 dengan Luas tanah 4.289,9160 Ha tercatat dahulu atas nama PT. Tri Bakti Sarimas sekarang PT. Karya Tama Bakti Mulia, terletak di Desa Pangkalan, Kambung baru Ibul, Ibul, dan Sungai Besar, Kec. Kuantan Mudik, Kab. Kuantan Singingi, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut.....**TT III – 14;**

**2.24** Menimbang, bahwa bukti surat **TT III – 1** sampai dengan bukti surat **TT III – 14** diatas telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan seluruhnya sesuai dengan aslinya;

**2.25** Menimbang bahwa Turut Terbantah IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

**1.** Fotokopi Peraturan Daerah Kab. Kuantan Singingi Nomor 11 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (sesuai Perda aslinya), untuk selanjutnya disebut.....**TT IV– 1;**

*Halaman 116 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Pasal 2 ayat (2) huruf k Undang-Undang Nomor : 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (sesuai copyan buku), untuk selanjutnya disebut.....**TT IV- 2**;

**2.26** Menimbang, bahwa bukti surat **TT IV- 1** sampai dengan bukti surat **TT IV- 2** diatas telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yaitu bukti TT IV-1, kecuali bukti TT IV-2 berupa fotokopi dari buku;

**2.27** Menimbang, bahwa Terbantah dan Para Turut Terbantah tidak ada mengajukan saksi untuk menguatkan sangkalannya;

**2.28** Menimbang bahwa Majelis Hakim tidak melakukan pemeriksaan setempat terhadap Tanah Objek Sengakta oleh karena Tanah Objek Sengakta telah dilakukan constatering berupa pencocokan batas-batas, luas serta kondisi dari Tanah Objek Sengketa sebagaimana berdasarkan bukti **T-58** sampai **T-72** dan terlebih lagi terhadap Tanah Objek Sengketa telah diletakkan sita eksekusi sebagaimana berdasarkan bukti **T-73** sampai **T-87**;

**2.29** Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

**2.30** Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

**2.31** Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### (3.1) DALAM PROVISI

*Halaman 117 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

#### 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

(3.1.1) Menimbang bahwa Gugatan Provisional adalah permintaan salah satu pihak yang berperkara agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan (*Vide* Rakernas/2005/II/Perdata);

(3.1.2) Menimbang, bahwa Pembantah dalam bantahannya mengajukan Gugatan Provisiional dengan alasan bantahan Pembantah telah sesuai dengan prosedur hukum yang ditentukan oleh Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 207 HIR/Pasal 225 Rbg dan SEMA Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Kalasifikasi Rumusan Kamar Perdata;

(3.1.3) Menimbang bahwa Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II dalam jawabannya menyatakan menolak Gugatan Provisional yang diajukan Pembantah dengan alasan proses pelelangan hak tanggungan atas objek perkara telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan itikad baik dimana Turut Terbantah I telah terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada Pembantah untuk dilakukan restrukturisasi kredit sampai dengan 4 (empat) kali agar dilunasi tunggakan Pembantah dan juga memberitahukan adanya peringatan maupun proses lelang;

(3.1.4) Menimbang bahwa terhadap Gugatan Provisional tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

(3.1.5) Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam menjatuhkan suatu putusan terhadap Gugatan Provisional berpedoman pada SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001;

(3.1.6) Menimbang bahwa dalam menjatuhkan Putusan Provisional yang memiliki sifat serta merta maka dapat dijatuhkan jika memenuhi syarat dalam pada SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 antara lain:

- a) Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b) Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.

*Halaman 118 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

### Disclaimer

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

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



- c) Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d) Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e) Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f) Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g) pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
- h) Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama

(3.1.7) Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim cermati pokok bantahan Pembantah dan bukti-bukti yang diajukan Pembantah maka oleh karena pokok bantahan Pembantah tidak terkait dengan pokok gugatan yang diatur dalam SEMA diatas dan tidak ada pula bukti terkait pokok gugatan yang diatur dalam SEMA diatas serta tidak ada bukti pemberian jaminan dari Pembantah maka Majelis Hakim berpendapat Gugatan Provisional tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

### (3.2) DALAM EKSEPSI

(3.2.1) Menimbang bahwa eksepsi adalah suatu sanggahan atau bantahan dari pihak tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

(3.2.2) Menimbang bahwa Terbantah, Turut Terbantah I, Turut Terbantah II, dan Turut Terbantah IV telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Tentang Eksepsi Kompetensi Absolut: Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Tidak berwenang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo;

*Halaman 119 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



2. Tentang Legal Standing (Kedudukan Hukum) Pembantah;
3. Tentang Eksepsi Obscur Libel (Bantahan Pembantah Tidak Jelas);
4. Tentang Bantahan Pembantah Tidak Memiliki Dasar Hukum;
5. Tentang Gugatan Pembantah Sama Dengan Perkara Yang Sedang Diperiksa Oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (Exceptio Litis Pendentis);
6. Tentang Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak;

(3.2.3) Menimbang bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi diatas berpedoman kepada Pasal 162 Rbg yang pada pokoknya menyatakan Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya;

(3.2.4) Menimbang bahwa terhadap eksepsi Kompetensi Absolut tentang Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Tidak berwenang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo, telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim sebagaimana pada putusan sela tanggal 11 Juni 2024 yang pada pokoknya:

- Menolak eksepsi Turut Terlawan I tentang Kompetensi absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan berwenang mengadili perkara ini;
- Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan persidangan;
- Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

(3.2.5) Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tentang Legal Standing (Kedudukan Hukum) Pembantah, terhadap Eksepsi Tentang Eksepsi Obscur Libel (Bantahan Pembantah Tidak Jelas), terhadap Eksepsi Tentang Eksepsi Obscur Libel (Bantahan Pembantah Tidak Jelas), terhadap Eksepsi Tentang Bantahan Pembantah Tidak Memiliki Dasar Hukum, terhadap Eksepsi Tentang Gugatan Pembantah Sama Dengan Perkara Yang Sedang Diperiksa Oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (Exceptio Litis Pendentis) dan terhadap Eksepsi Tentang Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak, Majelis Hakim mempertimbangkan untuk menentukan apakah eksepsi diatas benar

*Halaman 120 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



sebagaimana diatur oleh undang-undang maka perlu dipertimbangkan bukti-bukti yang diajukan para pihak sehingga telah memasuki pokok perkara dan perlu pembuktian maka Majelis Hakim menyatakan beralasan hukum untuk menolak eksepsi tersebut;

**(3.3) DALAM POKOK PERKARA**

**(3.3.1)** Menimbang, bahwa maksud dan tujuan bantahan Pembantah yang pada pokoknya agar Majelis Hakim menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN Tlk tanggal 26 Februari 2024 menjadi batal dan tidak sah karena;

1. Permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terbantah berdasarkan lelang yang cacat hukum baik dari segi formil maupun materil;
2. Harga Lelang atas Tanah Objek Sengakta yang sebesar Rp1.900.000.000.000,00 (satu trilion sembilan ratus miliar Rupiah) sangat jauh dari penilaian aset yang dilakukan oleh KJPP Nana & Rekan selaku rekanan BRI pada tahun 2019 yaitu sebesar Rp2.491.983.300,00 (dua triliun empat ratus sembilan puluh satu miliar sembilan ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus rupiah) sehingga mengakibatkan Pembantah mengalami kerugian sebesar Rp590.000.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh miliar Rupiah);
3. Lelang Tanah Objek Sengakta melanggar POJK Nomor 48/POJK/2020 tentang Perubahan atas POJK Nomor 11/POJK.03/2020, POJK Nomor 40/POJK.03/2019 tentang penilaian kualitas aset bank umum, Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Surat Edaran bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tahun 2013;
4. Lelang Tanah Objek Sengketa bertentangan dengan syarat yang Turut Terbantah I berikan kepada Pembantah untuk pembatalan lelang yaitu adanya pembayaran utang sebesar 20% dari total utang;
5. Lelang Tanah Objek Sengakta melanggar Surat Edaran Noses.14-DIR/ADK/052007 karena adanya penundaan lelang apabila ada pembayaran utang sebesar 20% dari total utang;

*Halaman 121 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



6. Lelang Tanah Objek Sengketa belum ada kepastian hukum sebab masih dalam proses upaya hukum tingkat pertama;

7. Tindakan Terbantah yang membeli Tanah Objek Sengketa dibawah limit merupakan suatu bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang disadari;

**(3.3.2)** Menimbang bahwa Terbantah dalam jawabannya menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN Tlk tanggal 26 Februari 2024 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena pembelian objek lelang yang dilakukan oleh Terbantah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana Terbantah telah melunasi objek lelang seharga Rp1.938.000.000.000,00, Terbantah telah menerima Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1188/10/2023 dari Turut Terbantah II, Terbantah telah menerima 14 sertifikat asli dari Turut Terbantah I dan Terbantah telah menerima Surat dari Turut Terbantah I mengenai royalti hak tanggungan agunan kredit atas nama Pembantah;

**(3.3.3)** Menimbang bahwa Turut Terbantah I dalam jawabannya menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN Tlk tanggal 26 Februari 2024 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena proses lelang eksekusi hak tanggungan atas objek lelang didasari dengan itikad baik dan telah melalui proses yang panjang dan didahului dengan adanya pemberitahuan ke Pembantah melalui surat peringatan dan surat pemberitahuan lelang maupun pengumuman melalui selebaran maupun surat kabar;

**(3.3.4)** Menimbang bahwa Turut Terbantah II dalam jawabannya menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN Tlk tanggal 26 Februari 2024 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena telah memenuhi syarat Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, karena telah mengikuti prosedur lelang sesuai ketentuan yang berlaku, karena telah sesuai dengan penetapan nilai limit objek lelang yang ditetapkan oleh Turut Terbantah I berdasarkan hasil penilaian KJPP Nana dan Rekan sebagaimana Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor 593-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023, karena lelang melalui

Halaman 122 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbantah II merupakan satu-satunya instansi yang diamanatkan undang-undang sebagai media perantara lelang, dan karena pembeli dalam pelelangan umum adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh undang-undang;

**(3.3.5)** Menimbang bahwa Turut Terbantah IV dalam jawabannya menyatakan tidak ada hubungan hukum dalam perkara bantahan antara Pembantah dan Turut Terbantah IV;

**(3.3.6)** Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

1. Bahwa benar Pembantah memiliki fasilitas kredit kepada Turut Terbantah I sebagaimana pada Akta perjanjian pemberian kredit transaksional khusus, kredit modal kerja (KMK) & Forex Line dan Pengakuan Hutang No. 24 tanggal 7 Desember 2017 termasuk 4 (empat) kali restrukturisasi kredit sebagaimana pada Perjanjian Kredit Nomor 47 tanggal 19 Desember 2019, Perjanjian Kredit Nomor 79 tanggal 19 Juni 2020, Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 14 Juli 2021, dan Perjanjian Kredit Nomor 5 tanggal 7 Desember 2022;
2. Bahwa benar untuk menjamin pelunasan kredit kepada Turut Terbantah I maka Pembantah telah menyerahkan jaminan yaitu Tanah Objek Sengketa;
3. Bahwa benar Tanah Objek Sengketa berupa Tanah dan Bangunan serta Kebun dengan total seluas 17.612,5723 Ha (176.125.723 M<sup>2</sup>) yang terdiri atas 14 Bidang Tanah dengan rincian 6 SHGB dan 8 SHGU sebagai berikut:
  - 1) SHGB Nomor 01 seluas 138.800 M<sup>2</sup>
  - 2) SHGB Nomor 02 seluas 129.300 M<sup>2</sup>
  - 3) SHGB Nomor 03 seluas 145.500 M<sup>2</sup>
  - 4) SHGB Nomor 04 seluas 144.800 M<sup>2</sup>
  - 5) SHGB Nomor 01 seluas 932.700 M<sup>2</sup>
  - 6) SHGB Nomor 01 seluas 149.990 M<sup>2</sup>
  - 7) SHGU Nomor 12 (dahulu nomor 02) seluas 66.646.320 M<sup>2</sup>

Halaman 123 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik

#### 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)



- 8) SHGU Nomor 13 (dahulu nomor 03 dan 28) seluas 30.660.600 M2
- 9) SHGU Nomor 20 seluas 6.864.449 M2
- 10) SHGU Nomor 21 seluas 4.125.799 M2
- 11) SHGU Nomor 22 seluas 3.576.644 M2
- 12) SHGU Nomor 23 seluas 16.060.084 M2
- 13) SHGU Nomor 24 seluas 3.651.577 M2
- 14) SHGU Nomor 25 seluas 42.899.160 M2

4. Bahwa benar atas Tanah Objek Sengketa sudah dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 28 Desember 2023;
5. Bahwa benar Terbantah adalah Pemenang Lelang Eksekusi hak tanggungan atas Tanah Objek Sengketa sebagaimana berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023;
6. Bahwa benar Terbantah telah melakukan balik nama sertifikat atas Tanah Objek Sengketa di kantor Turut Terlawan III;
7. Bahwa benar Terbantah telah melakukan pembayaran BPHTB kepada Turut Terbantah IV;
8. Bahwa benar Terbantah telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan sehingga terbit Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN Tik tanggal 26 Februari 2024 terkait pengosongan Tanah Objek Sengketa;
9. Bahwa benar Pembantah ada melakukan upaya hukum pada tingkat pertama atas lelang Tanah Objek Sengketa baik pembatalan risalah lelang pada PTUN Pekanbaru sebagaimana nomor perkara No. 1/G/2024/PTUN tanggal 5 Januari 2024 dan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana nomor perkara 11/Pdt.G/2024/PN Jkt Pst;

**(3.3.7)** Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah benar Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN Tik adalah tidak sah karena didasarkan oleh pembelian barang lelang (Tanah Objek Sengketa) yang tidak sesuai

*Halaman 124 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



dengan peraturan perundang-undangan sehingga mengakibatkan Pembantah mengalami kerugian sebesar Rp590.000.000. 000,00 (lima ratus sembilan puluh miliar Rupiah)?

**(3.3.8)** Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok persengketaan maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu kedudukan hukum (*legal standing*) Pembantah sehingga dapat dibenarkan oleh hukum untuk mengajukan bantahan terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN Tlk;

**(3.3.9)** Menimbang bahwa untuk lebih memperjelas duduk perkara ini maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih pengaturan keberatan para pihak terhadap pelaksanaan eksekusi hasil lelang;

**(3.3.10)** Menimbang bahwa berdasarkan SEMA nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan diatur bahwa proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika obyek eksekusi atau obyek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan.

**(3.3.11)** Menimbang, bahwa berdasarkan 283 RBg Pembantah berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

**(3.3.12)** Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang tidak disangkal para pihak diperoleh fakta hukum bahwa benar telah terjadi lelang eksekusi atas Tanah Objek Sengketa dimana Terbantah sebagai pemenang lelang atas Tanah Objek Sengketa. Lalu selanjutnya Terbantah mengajukan permohonan eksekusi atas Tanah Objek Sengketa sementara disatu sisi Pembantah masih mengajukan upaya hukum pada tingkat pertama baik gugatan di PTUN Pekanbaru maupun gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana dibuktikan oleh **P-21** Bukti Register Perkara No.1/G/2024/PTUN.Pbr tanggal 5 Januari 2024 di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru dan **P-22** berupa Bukti Register Perkara No. 11/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Januari 2024 di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

*Halaman 125 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



(3.3.13) Menimbang oleh karena Pembantah masih ada melakukan gugatan di PTUN dan gugatan perbuatan melawan hukum atas lelang eksekusi terhadap Tanah Objek Sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat maka Majelis Hakim berpendapat belum terjadi penyerahan Tanah Objek Sengketa atas hasil lelang eksekusi hak tanggungan kepada Terbantah sehingga berdasarkan SEMA nomor 4 Tahun 2016 adalah beralasan hukum untuk Pembantah mengajukan perlawanan (bantahan) terhadap lelang eksekusi atas Tanah Objek Sengketa;

(3.3.14) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Pembantah memiliki *legal standing* untuk mengajukan bantahan (perlawanan) dalam perkara a quo;

(3.3.15) Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan para pihak yaitu apakah benar Penetapan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT.Aan/2024/PN Tik adalah tidak sah karena didasarkan oleh pembelian barang lelang (Tanah Objek Sengketa) yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga mengakibatkan Pembantah mengalami kerugian sebesar Rp590.000.000. 000,00 (lima ratus sembilan puluh miliar Rupiah)?

(3.3.16) Menimbang bahwa untuk mempertimbangkan pokok persengketaan tersebut maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu:

- Bagaimana seharusnya **pelaksanaan penetapan harga limit suatu objek lelang eksekusi hak tanggungan** yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan; dan
- Bagaimana pula **proses lelang eksekusi hak tanggungan (termasuk penetapan harga lelang)** yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan;

(3.3.17) Menimbang bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;



**(3.3.18)** Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur tentang definisi sebagai berikut:

- Objek Lelang adalah Barang yang dilelang (Pasal 1 Angka 3);
- Lelang eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan (Pasal 1 Angka 6);
- Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi di mana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis Lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek Lelang dan Objek Lelang dapat dilelang (Pasal 1 Angka 11);
- Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual (Pasal 1 angka 27);
- Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang Lelang oleh Pejabat Lelang (Pasal 1 angka 28);
- Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (Pasal 1 angka 28);
- Grosse Risalah Lelang adalah salinan dari Risalah Lelang yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (Pasal 1 angka 38);

**(3.3.19)** Menimbang bahwa lelang eksekusi mengatur salah satunya adalah lelang eksekusi objek hak tanggungan sesuai pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

**(3.3.20)** Menimbang bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu menjelaskan bagaimana seharusnya **pelaksanaan penetapan harga limit suatu objek**

*Halaman 127 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



**lelang eksekusi hak tanggungan** yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur Pasal 55-60 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

**(3.3.21)** Menimbang bahwa nilai limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan kewenangan untuk menetapkan nilai limit barang yang dilelang berada pada pihak Penjual. Nilai limit tersebut ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- Laporan hasil penilaian oleh penilai;
- Laporan hasil penaksiran oleh penaksir; atau
- Harga perkiraan sendiri.

**(3.3.22)** Menimbang bahwa Penilai dimaksud diatas adalah penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sementara Penaksir adalah pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan harga perkiraan sendiri berlaku untuk 1 (satu) kali pelaksanaan.

**(3.3.23)** Menimbang bahwa Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai untuk:

- Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi barang gadai yang Lembaga jasa keuangan selaku kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; atau
- Lelang Wajib dengan Objek Lelang berupa saham.

*Halaman 128 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*





(3.3.24) Menimbang bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.

(3.3.25) Menimbang masa berlaku laporan hasil penilaian atau laporan hasil penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan Lelang, kecuali:

- dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual, masa berlaku laporan hasil penilaian atau penaksiran dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan; atau
- masa berlaku laporan hasil penilaian untuk Lelang Wajib yang Nilai Limitnya didasarkan pada hasil penilaian penilai pemerintah mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang penilaian.

(3.3.26) Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan bukti-bukti apakah benar dalil Pembantah yang menyatakan Pembantah dirugikan sebesar Rp. 590.000.000.000,- (lima ratus sembilan puluh miliar rupiah) atas lelang Tanah Objek Sengketa karena berdasarkan penilaian Asset yang dilakukan oleh KJPP Nana & Rekan selaku Rekanan BRI pada tahun 2019 adalah sebesar Rp. 2.491.983.300,- (dua triliun empat ratus sembilan puluh satu miliar sembilan ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) sangat jauh dari harga jual lelang yakni Rp. 1.900.000.000.000,- (satu triliun sembilan ratus miliar rupiah);

(3.3.27) Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahan tersebut Pembantah telah mengajukan bukti surat **P-18** berupa Risalah Lelang No.1188/10/2023 tanggal 28 Desember 2023 yang bersesuaian dengan dalil yang tidak disangkal para pihak bahwa pada pokoknya Terbantah adalah Pemenang Lelang Eksekusi hak tanggungan atas Tanah Objek Sengketa dengan harga pembelian sebesar Rp. 1.900.000.000.000,- (satu triliun sembilan ratus miliar rupiah) dan bukti surat **P-23** berupa Penilaian Asset

*Halaman 129 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KJPP Nana & Rekan selaku Rekanan BRI pada tahun 2019 yang pada pokoknya membuktikan ringkasan hasil penilaian aset tanggal 22 Desember 2022; oleh KJPP Nana dan Rekan terhadap aset atas nama Pembantah sebesar Rp2.491.983.300.000,00;

**(3.3.28)** Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati dengan seksama bukti surat **P-23** berupa Penilaian Aset KJPP Nana & Rekan selaku Rekanan BRI pada tahun 2019 ternyata tidak membuktikan tahun 2019 dilaksanakan penilaian terhadap aset Pembantah sebab hanya menyampikan hasil penilaian saja pada tanggal 23 Desember 2022. Selain itu bukti surat **P-23** tidak dapat ditunjukkan aslinya sehingga Majelis Hakim berpendapat bukti surat **P-23** tidak memiliki kekuatan pembuktian;

**(3.3.29)** Menimbang bahwa oleh karena bukti surat **P-23** tidak bisa membuktikan pada tahun 2019 ada dilakukan penilaian aset milik Pembantah dan ternyata juga bukti surat **P-23** tidak memiliki kekuatan pembuktian karena aslinya tidak ada maka Majelis Hakim berpendapat Pembantah tidak bisa membuktikan bahwa benar saat lelang nilai aset yang dimiliki oleh Pembantah masih bernilai sebesar Rp2.491.983.300.000,00;

**(3.3.30)** Menimbang bahwa Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II untuk menyangkal dalil Pembantah yang menyatakan harga jual lelang sangat jauh dari penilaian aset Pembantah tahun 2019 diatas maka telah mengajukan bukti surat **TT II – 4** berupa Surat Pernyataan dan Lampiran Nilai Limit Nomor B.593-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023 yang membuktikan Turut Terbantah I telah menentukan limit ulang terhadap agunan Pembantah berdasarkan pertimbangan nilai pengikatan hak tanggungan dan hasil penilaian KJPP Nana dan Rekan No:

- 00111/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023 (limit lelang terlampir);
- 00112/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023 (limit lelang terlampir);
- 00113/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023 (limit lelang terlampir);

*Halaman 130 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

#### 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

- 00114/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023  
(limit lelang terlampir);
- 00115/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023  
(limit lelang terlampir);
- 00116/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023  
(limit lelang terlampir);

Selanjutnya penentuan limit lelang terhadap agunan Pembantah ditentukan dengan mempertimbangkan bahwa lelang dilakukan pertama kali dan dalam lampiran daftar barang, limit dan uang jaminan, Pembantah memiliki nilai total limit agunan sebesar Rp1.900.000.000.000,00 (satu triliun sembilan ratus miliar Rupiah) dan uang jaminan sebesar Rp380.000.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh miliar Rupiah). Serta mengajukan bukti surat **TT II – 8** berupa Surat dari KPKNL Pekanbaru Nomor S-3013/KNL.0303/2023 tanggal 28 November 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Pasal 5 UUHT PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk (a.n PT Tri Bakti Sarimas) yang pada pokoknya Turut Terbantah II menetapkan jadwal lelang eksekusi Pasal 6 UUHT PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) (atas nama Pembantah) pada hari Kamis tanggal 28 Desember 2023 pukul 09.00 s.d. 10.00 Wib di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru Jalan Sudirman Nomor 24, Simpang Tiga, Pekanbaru.

**(3.3.31)** Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat **TT II – 4** dan bukti surat **TT II – 8**, setelah Majelis Hakim cermati dengan seksama oleh karena Turut Terbantah I dalam menetapkan Nilai Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah Objek Sengketa telah mempertimbangkan 6 (enam) Laporan Penilaian penilaian KJPP Nana dan Rekan yang kesemuanya tertanggal 17 November 2023 yang mana nilai limit lelang Tanah Objek Sengketa sebesar Rp1.900.000.000.000,00 (satu triliun sembilan ratus miliar Rupiah) dan masa berlaku laporan penilaian tersebut hingga 16 November 2024 sedangkan lelang eksekusi hak tanggungan atas Tanah Objek Sengketa dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 28 Desember 2023 pukul 09.00 s.d. 10.00 Wib di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru Jalan Sudirman Nomor 24, Simpang Tiga, Pekanbaru maka Majelis Hakim berpendapat

*Halaman 131 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

#### 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

bahwa Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II berhasil membuktikan bahwa nilai limit lelang eksekusi atas Tanah Objek Sengketa sebesar Rp1.900.000.000.000,00 (satu triliun sembilan ratus miliar Rupiah) telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

**(3.3.32)** Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bagaimana pula **proses lelang eksekusi hak tanggungan (termasuk penetapan harga lelang)** yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

**(3.3.33)** Menimbang bahwa Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan Lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;

**(3.3.34)** Menimbang bahwa tata cara penyelenggaraan lelang sebagaimana diatur Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah sebagai berikut:

## - Tahap Permohonan Lelang

Permohonan Lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis Lelangnya disertai dokumen persyaratan Lelang. Dokumen persyaratan lelang terdiri atas dokumen persyaratan umum dan dokumen persyaratan khusus yang meliputi dokumen khusus permohonan lelang dan dokumen khusus pelaksanaan lelang (Pasal 32).

## - Tahap Penelitian Terhadap Permohonan Lelang

Terhadap pengajuan permohonan lelang maka Pejabat Lelang melakukan penelitian terhadap kelengkapan dan/ atau kesesuaian dokumen persyaratan Lelang dan Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

Adapun ringkasan dokumen persyaratan umum untuk lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak

*Halaman 132 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

### Disclaimer

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



Tanggungan yaitu Surat permohonan Lelang yang diajukan oleh Penjual yang dilengkapi dokumen persyaratan umum sebagai berikut:

1. salinan/fotokopi surat keputusan penunjukan Penjual/ surat tugas Penjual/ surat kuasa Penjual, kecuali Penjual adalah orang perseorangan;
2. daftar barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang jaminan.
3. informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/ penyetoran hasil bersih Lelang berupa:
  - a) kode mata anggaran penerimaan, apabila hasil bersih Lelang sesuai ketentuan harus disetorkan langsung ke kas negara oleh bendahara penerimaan; atau
  - b) 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, apabila hasil bersih harus disetorkan ke Penjual;
4. informasi tertulis berupa nomor pokok wajib pajak Penjual, dalam hal Objek Lelang berupa Barang milik swasta, badan hukum, atau badan usaha;
5. foto terbaru dari Objek Lelang;
6. bukti pembayaran bea permohonan Lelang, untuk Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;

Adapun ringkasan dokumen khusus permohonan lelang untuk lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. salinan/ fotokopi perjanjian kredit/ akta pengakuan utang/ surat pengakuan utang/ dokumen perjanjian utang piutang lainnya, atau dokumen pengalihan piutang dalam hal hak tanggungan berasal dari pengalihan piutang karena cessie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Halaman 133 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. salinan/fotokopi sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan;
3. fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;
4. salinan/fotokopi perincian utang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
5. salinan/fotokopi bukti bahwa: (a) debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
6. surat pernyataan dari kreditor selaku Penjual yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana;
7. salinan/fotokopi laporan hasil penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang dibuat oleh penilai yang melakukan penilaian yang memuat nomor laporan, objek penilaian, indikasi nilai dan tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Adapun ringkasan dokumen khusus dokumen khusus pelaksanaan lelang untuk lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan Lelang kepada debitor oleh kreditor berikut tanda bukti pengirimannya dan/ atau penerimaannya yang menunjukkan bahwa pengiriman surat pemberitahuan dilakukan paling lambat 5 (lima) hari sebelum tanggal pelaksanaan Lelang;
2. bukti pengumuman Lelang;
3. surat keterangan tanah atau surat keterangan pendaftaran tanah dalam hal objek yang dilelang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun;

Apabila berdasarkan hasil penelitian terhadap kelengkapan dan/atau kesesuaian dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan sesuai serta terpenuhi legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang maka dilanjutkan ke tahap penetapan waktu pelaksanaan lelang (Pasal 33).

*Halaman 134 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

#### Disclaimer

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





**- Tahap Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang**

Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II. Penetapan waktu pelaksanaan lelang dilakukan pada hari dan jam kerja KPKNL (Pasal 37);

**- Tahap Penyerahan Fisik Surat Permohonan Lelang Berikut Dokumen Persyaratan Lelang**

Penjual harus menyampaikan fisik surat permohonan lelang berikut dokumen persyaratannya kepada penyelenggara lelang pada jangka waktu tertentu sesuai cara permohonan baik melalui aplikasi lelang, atau melalui faksimile atau surat elektronik.

**- Tahap Pengumuman Lelang**

Setiap Lelang yang akan dilaksanakan, wajib didahului dengan Pengumuman Lelang. Pengumuman lelang tersebut dilakukan oleh Penjual dan diterbitkan pada hari kerja KPKNL. Khusus untuk Pengumuman Lelang atas Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersamaan dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
- b. jangka waktu pengumuman pertama ke pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;
- c. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui:
  1. selebaran;
  2. penayangan data terkait Lelang pada situs web Penyelenggara Lelang secara berturut-turut sampai dengan hari pelaksanaan Lelang; atau
  3. surat kabar harian;
- d. pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan Lelang; dan

*Halaman 135 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



e. pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar.

(Pasal 62 jo Pasal 63)

## - Tahap Penawaran Lelang

Setelah dilakukan Pengumuman Lelang maka dilaksanakan Penawaran Lelang. Penawaran lelang dilakukan secara:

1. lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;  
untuk penawaran lelang secara lisan dilakukan dengan kehadiran peserta.
2. tertulis atau  
Untuk penawaran lelang tertulis dilakukan secara fisik di tempat pelaksanaan lelang dan lelang tanpa kehadiran peserta. Untuk lelang tanpa kehadiran peserta dilakukan melalui surat tromol pos, surat elektronik, aplikasi lelang dengan penawaran terbuka (open bidding) atau penawaran tertutup (closed bidding) atau e-marketplace auction.
3. tertulis dilanjutkan dengan lisan, dalam hal penawaran tertinggi belum mencapai nilai limit.

Penawaran dalam pelaksanaan Lelang yang Nilai Limitnya diumumkan, diajukan oleh Peserta Lelang paling sedikit sama dengan Nilai Limit.

## - Tahap Penetapan Pembeli

Dalam pelaksanaan Lelang yang menggunakan Nilai Limit, Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli (Pasal 85). Jadi, dapat dikategorikan suatu objek lelang telah memiliki harga lelang apabila diajukan oleh peserta lelang minimal sesuai harga limit objek lelang dan maksimal melampaui harga limit yang mana disahkan oleh Pejabat Lelang.

## - Tahap Pelunasan dan Penyetoran

Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan Lelang. Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang dilakukan oleh Pembeli melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan

*Halaman 136 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II. Setiap pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran oleh bendahara penerimaan KPKNL atau Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II.

**- Tahap Penyerahan Dokumen Kepemilikan barang**

Dalam hal Penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang maka Pejabat Lelang harus menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah Pembeli:

- a. menunjukkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran; dan/ atau
- b. menyerahkan bukti setor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan jika barang yang dilelang berupa tanah dan/ atau bangunan.

**- Tahap Risalah Lelang**

Setiap pelaksanaan Lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang. Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/ Grosse yang autentik dari Minuta Risalah Lelang yaitu

- a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
- b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan Lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
- c. Superintenden memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan Lelang/kepentingan dinas;
- d. instansi yang berwenang dalam balik narna kepemilikan hak Objek Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan; dan
- e. Balai Lelang selaku penyedia jasa pralelang atau Penyelenggara Lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk kepentingan administrasi dan legal.

**(3.3.35)** Menimbang bahwa bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan bukti-bukti apakah benar dalil Pembantah yang



menyatakan bahwa permohonan eksekusi yang diajukan Terbantah didasarkan atas lelang yang cacat hukum baik dari segi formil maupun materil;

**(3.3.36)** Menimbang bahwa Pembantah untuk membuktikan dalil tersebut Pembantah telah mengajukan bukti surat **P-1** sampai dengan **P-35** dan 2 (dua) orang saksi atas nama Syahrenda dan Benny Putra;

**(3.3.37)** Menimbang bahwa berdasarkan bukti **P-1** hingga **P-3** hanya menjelaskan identitas Pembantah sebagai badan hukum dan identitas direksi.

Lalu bukti **P-3** sampai **P-17** menjelaskan Tanah Objek sengketa yang telah dilakukan pelelangan yang masih atas nama Pembantah. Lalu Bukti **P-18**

menjelaskan Terbantah sebagai Pemenang Lelang. Selanjutnya Bukti **P-19** dan **P-20** menjelaskan pelaksanaan aanmaning terhadap Pembantah. Lalu **P-**

**21 dan P-22** menjelaskan tentang gugatan TUN di PTUN Pekanbaru dan gugatan PMH di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Lalu bukti **P-23** sudah

dipertimbangkan sebagaimana diatas yang mana tidak memiliki kekuatan pembuktian. Lalu bukti **P-24** dan **P-25** menjelaskan surat menyurat

Pembantah dengan Turut Terbantah I terkait penundaan lelang dengan cara pembayaran kewajiban 20% dari total kewajiban. Lalu bukti **P-26** menjelaskan

informasi Turut Terbantah I kepada Pembantah bahwa objek lelang telah terjual. Lalu **P-27, P-31, P-32** dan **P-33** menjelaskan pemblokiran Tanah Objek

Sengketa namun hanya dapat digunakan 1 (satu) kali saja. Kemudian **P-28** berupa surat edaran Turut Terbantah I dalam penyelesaian kredit bermasalah

dengan persetujuan 20% sebagai syarat pembatalan. Lalu **P-29** dan **P-30** menjelaskan surat dari Turut Terbantah I bahwa pernah Pembantah tidak

terdapat tunggakan pokok dan bunga pada tahun 2022. Lalu bukti **P-34** berupa pengumuman lelang kedua oleh Turut Terbantah I. Selanjutnya **P-35**

berupa foto-foto pelaksanaan pengosongan.

**(3.3.38)** Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim cermati dengan seksama bukti-bukti ditas maka Majelis Hakim tidak mendapatkan satupun bukti yang

membuktikan telah terjadinya pelanggaran hukum dalam pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan selain itu

*Halaman 138 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*



juga bukti tersebut tidak didukung oleh aslinya ataupun bukti lain yang mendukung sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian;

**(3.3.39)** Menimbang bahwa Terbantah, Turut Terbantah I, Turut Terbantah II, Turut Terbantah III dan Turut Terbantah IV untuk membuktikan dalil sangkalannya bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan telah mengajukan bukti bukti dengan pertimbangan sebagai berikut;

**(3.3.40)** Menimbang bahwa untuk membuktikan **Tahapan Permohonan Lelang** sesuai ketentuan peraturan lelang maka Turut Terbantah II telah mengajukan bukti surat **TT II – 2** berupa Surat permohonan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Nomor B.592-CRR/WRR/WRD/11/2023 tanggal 22 November 2023 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Agunan & Pengantar Penerbitan SKPT terbukti bahwa pada tanggal 22 November 2023 Turut Terbantah I telah mengajukan permohonan jadwal lelang kepada Turut Terbantah II untuk aset milik Pembantah sebanyak 14 sertifikat dengan luas tanah 17.612,5723 Ha.

**(3.3.41)** Menimbang bahwa untuk membuktikan **Tahapan Penelitian Permohonan Lelang** memenuhi syarat dokumen persyaratan Lelang dan Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang sesuai ketentuan peraturan lelang maka Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti surat **TT I – 3a** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT II – 5a**, bukti surat **TT I – 3b**, bukti surat **TT I – 3c**, bukti surat **TT I – 3d**, bukti surat **TT I – 3e**, bukti surat **TT I – 3f**, bukti surat **TT I – 3g**, bukti surat **TT I – 3h**, bukti surat **TT I – 3i**, bukti surat **TT I – 3j**, dan bukti surat **TT II – 5b** terbukti bahwa Pembantah memiliki perjanjian kredit dengan Turut Terbantah I berupa fasilitas kredit kepada Turut Terbantah I dengan rincian Kredit Transaksional Khusus sebesar USD 123,000,000, Kredit Modal Kerja Maks. Credit Overeencomst (Co) tetap sebesar USD 10,000,000 dan fasilitas forex line sebesar USD 14,000,000 lalu dilakukan pembaharuan utang dan selanjutnya dilakukan restrukturisasi kredit oleh Turut Terbantah I sampai 4 (empat) kali;

*Halaman 139 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



- Bahwa berdasarkan bukti surat **TT I – 2a**, bukti surat **TT I – 2b**, bukti surat **TT I – 2c**, bukti surat **TT I – 2c**, bukti surat **TT I – 2d**, dan bukti surat **TT I – 2e** terbukti adanya sertifikat Hak Tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan terhadap Tanah Objek Sengketa;

- Bahwa berdasarkan bukti surat **T-25** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1a**, bukti surat **TT II – 5c** dan bukti surat **TT III – 2**, berdasarkan bukti surat **T-26** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1b**, bukti surat **TT II – 5d** dan bukti surat **TT III – 4**, berdasarkan bukti surat **T-27** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1c**, bukti surat **TT II – 5e** dan bukti surat **TT III – 5**, berdasarkan bukti surat **T-28** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1d**, bukti surat **TT II – 5f** dan bukti surat **TT III – 6**, berdasarkan bukti surat **T-29** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1f**, bukti surat **TT II – 5g** dan bukti surat **TT III – 3**, berdasarkan bukti surat **T-30** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1e**, bukti surat **TT II – 5h** dan bukti surat **TT III – 1**, berdasarkan bukti surat **T-31** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1g**, bukti surat **TT II – 5i** dan bukti surat **TT III – 7**, berdasarkan bukti surat **T-32** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1g**, bukti surat **TT II – 5j** dan bukti surat **TT III – 8**, berdasarkan bukti surat **T-33** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1i**, bukti surat **TT II – 5k** dan bukti surat **TT III – 9**, berdasarkan bukti surat **T-34** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1j**, bukti surat **TT II – 5l** dan bukti surat **TT III – 10**, berdasarkan bukti surat **T-35** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1k**, bukti surat **TT II – 5m** dan bukti surat **TT III – 11**, berdasarkan bukti surat **T-36** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1l**, bukti surat **TT II – 5n** dan bukti surat **TT III – 12**, berdasarkan bukti surat **T-36** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1l**, bukti surat **TT II – 5n** dan bukti surat **TT III – 12**, berdasarkan bukti surat **T-37** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1m**, bukti surat **TT II – 5o** dan bukti surat **TT III – 13**, dan berdasarkan bukti surat **T-38** yang bersesuaian dengan bukti surat **TT I – 1n**, bukti surat **TT II – 5p** dan bukti surat **TT III – 14**, yang kesemuanya bukti-bukti diatas membuktikan

*Halaman 140 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa sertifikat atas Tanah Objek Sengketa telah dibebani dengan hak tanggungan.

- Bahwa berdasarkan bukti **TT I – 4a** yang bersesuaian dengan **TT II – 7a**, **TT I – 4b** yang bersesuaian dengan **TT II – 7b**, dan **TT I – 4c** yang bersesuaian dengan **TT II – 7c** terbukti bahwa Turut Terbantah I telah melakukan peringatan kepada Pembantah sebanyak 3 (tiga) kali pada tanggal 12 Desember 2023, 9 Januari 2023 dan 7 Februari 2023 untuk melakukan pembayaran kewajiban Pembantah dengan rincian:

Anggsuran Pokok:

- 0206.02.000084.10.3 total USD 208,333.33;
- 0206.02.500225.15.2 total USD 41,666.67
- 9991.01.000088.15.7 total USD 800,000,000

Bunga:

- 0206.02.000084.10.3 total USD 484,323.60;
- 0206.02.500225.15.2 total USD 36,124.99
- 9991.01.000088.15.7 total USD 210,205,479.45

Dengan total kewajiban angsuran pokok dan bunga sebesar USD 770,558.59 atau IDR1,010,205,479.45.

- Bahwa berdasarkan bukti **TT I – 4d** yang bersesuaian dengan **TT II – 3a** terbukti bahwa oleh karena Turut Terbantah I telah melakukan beberapa kali peringatan kepada Pembantah namun tidak menyelesaikan kewajibannya samapai dengan batas waktu yang ditentukan dan kondisi kolektibilitas Pembantah masuk dalam kategori macet maka tanggal 25 September 2023 Turut Terbantah telah menyatakan Pembantah dalam keadaan *default*;

- Bahwa berdasarkan bukti **TT II – 3b** terbukti bahwa Turut Terbantah I menyatakan bahwa Pembantah telah mengalami kredit macet dan hingga saat ini belum dapat diselesaikan sehingga Turut Terbantah menyatakan penyelesaian kredit macet Pembantah dengan melakukan penjualan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Turut Terbantah I menyatakan barang jaminan tidak sedang dalam status sengketa mau disita akibat pailit serta Bank

*Halaman 141 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanggungjawab apabila terjadi gugatan dan membebaskan Pejabat lelang dari segala gugatan atau tuntutan yang timbul;

- Bahwa berdasarkan bukti **TT II – 4** terbukti terdapat 6 (enam) hasil penilaian terhadap Tanah Objek Sengketa yang dibuat oleh KJPP Nana dan Rekan terhadap Tanah Objek Sengketa sebagaimana dalam nomor laporan:

- 00111/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023 (limit lelang terlampir);
- 00112/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023 (limit lelang terlampir);
- 00113/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023 (limit lelang terlampir);
- 00114/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023 (limit lelang terlampir);
- 00115/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023 (limit lelang terlampir);
- 00116/2.1701-00/PI/07/0054/1/XI/2023 tanggal 17 November 2023 (limit lelang terlampir);

Yang mana total nilai total limit agunan atas Tanah Objek Sengketa sebesar Rp1.900.000.000.000,00 (satu triliun sembilan ratus miliar Rupiah);

- Bahwa berdasarkan bukti **TT I – 5c** yang bersesuaian dengan bukti **TT II – 9** terbukti bahwa Turut Terbantah I telah memberitahukan Jadwal Pelaksanaan lelang atas Tanah Objek Sengketa kepada Pembantah berdasarkan surat tanggal 01 Desember 2023 dan telah dikirim kepada Pembantah berdasarkan bukti pengiriman Pos Aja pada tanggal 01 Desember 2023 Pukul 13.43.00;

- Bahwa berdasarkan bukti **TT I – 5a** dan **TT I – 5b** yang bersesuaian dengan bukti **TT II – 10a** dan **TT II – 10b** terbukti bahwa terhadap Tanah Objek Sengketa telah dilakukan pengumuman pertama eksekusi hak tanggungan oleh Turut Terbantah I pada tanggal 29 November 2023 dan pengumuman lelang kedua yaitu tanggal 14 Desember 2023;

*Halaman 142 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik*

#### 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)



- Bahwa berdasarkan bukti **TT II – 6a** sampai dengan **TT II – 6o** terbukti bahwa Turut Terbantah II telah meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Objek Sengketa kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi sehubungan dengan permohonan lelang Pasal 6 UUHT atas nama Pembantah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi telah mengeluarkan sebanyak 14 (empat) belas Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Objek Sengketa.

**(3.3.42)** Menimbang bahwa untuk membuktikan **Tahapan Penetapan Waktu Pelaksanaan Lelang** memenuhi ketentuan peraturan lelang maka Turut Terbantah II telah mengajukan bukti **TT II – 8** berupa Surat dari KPKNL Pekanbaru Nomor S-3013/KNL.0303/2023 tanggal 28 November 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Pasal 5 UUHT PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk (a.n PT Tri Bakti Sarimas) yang pada pokoknya terbukti bahwa Turut Terbantah II telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada hari Kamis tanggal 28 Desember 2023 pada pukul 09.00 Wib sampai 10.00 Wib melalui Alamat Domain <https://lelang.go.id> dan tempat lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru;

**(3.3.43)** Menimbang bahwa untuk membuktikan **Tahapan Pengumuman Lelang** memenuhi ketentuan peraturan lelang maka Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II telah mengajukan bukti **TT I – 5a** dan **TT I – 5b** yang bersesuaian dengan bukti **TT II – 10a** dan **TT II – 10b** terbukti bahwa terhadap Tanah Objek Sengketa telah dilakukan pengumuman pertama eksekusi hak tanggungan oleh Turut Terbantah I pada tanggal 29 November 2023 dan pengumuman lelang kedua yaitu tanggal 14 Desember 2023. Dimana pengumuman lelang dilakukan sebanyak 2 (dua) kali dengan selang waktu 15 hari kalender.

**(3.3.44)** Menimbang bahwa untuk membuktikan **Tahap Penawaran Lelang** dan **Tahap Penetapan Pembeli** memenuhi ketentuan peraturan lelang maka Terbantah, Turut Terbantah I, dan Turut Terbantah II telah mengajukan bukti sebagai berikut **T-5** dan **TT I – 6** yang bersesuaian dengan **TT II – 1** terbukti bahwa Terbantah adalah pemenang lelang eksekusi atas Tanah Objek Sengketa dengan harga lelang sebesar Rp1.900.000.000.000,00 (satu triliun

Halaman 143 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik



Sembilan ratus milyar Rupiah) dimana harga lelang tersebut telah memenuhi syarat sebagai harga minimal karena sesuai dengan nilai limit objek lelang.

(3.3.45) Menimbang bahwa untuk membuktikan **Tahap Pelunasan dan Penyetoran, Tahap Penyerahan Dokumen Kepemilikan barang, dan Tahap Risalah Lelang** memenuhi ketentuan peraturan lelang maka Terbantah, Turut Terbantah I, Turut Terbantah II, Turut Terbantah III, dan Turut Terbantah IV telah mengajukan bukti sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti **T-6** sampai dengan **T-21**, **TT IV – 1** dan **TT IV – 2** terbukti bahwa Terbantah telah melakukan pelunasan terhadap Tanah Objek Sengketa dengan total Rp1.938.000.000.000,00 (satu triliun Sembilan ratus tiga puluh delapan milyar Rupiah) dengan rincian pokok sebesar Rp1.900.000.000.000,00 (satu triliun Sembilan ratus milyar Rupiah) dan bea lelang sebesar Rp38.000.000.000,00 (tiga puluh delapan milyar Rupiah);
- Bahwa berdasarkan bukti **T-23** sampai dengan **T-57** dan bukti **TT III – 1** sampai dengan **TT III – 14** terbukti bahwa Turut Terbantah I telah menyerahkan asli sertifikat Tanah Objek Sengketa kepada Terbantah dan telah dilakukan roya atas seluruh hak tanggungan pada Tanah Objek Sengketa tersebut. Selanjutnya Terbantah telah melakukan pendaftaran hak atas Tanah Objek Sengketa berdasarkan pembelian lelang dan kemudian Tanah Objek Sengketa telah beralih menjadi atas nama Terbantah;
- Bahwa berdasarkan bukti **T-21** yang bersesuaian dengan **TT I – 6** dan **TT II – 1** dan berdasarkan **T- 22** terbukti telah dibuat dokumen risalah lelang sebagai bentuk pelaksanaan elalng dan untuk pembeli sudah mendapatkan grosse risalah lelang sebagai salinan;

(3.3.46) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena Terbantah mampu membuktikan sangkalannya bahwa pelaksanaan **lelang eksekusi hak tanggungan (termasuk penetapan harga lelang)** telah sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimana harga lelang yang dibeli oleh



Terbantah sesuai dengan minimal harga lelang yang diatur oleh hukum yakni minimal sesuai nilai limit objek lelang.

**(3.3.47)** Menimbang bahwa Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pembantah tidak dapat membuktikan dalil bantahannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

**(3.3.48)** Menimbang bahwa oleh karena bantahan Pembantah ditolak, maka Pembantah dihukum untuk membayar biaya perkara

**(3.3.49)** Memperhatikan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM PROVISI:**

- 1) Menolak Provisi Pembantah;

**DALAM EKSEPSI**

- 1) Menolak eksepsi Terbantah, Turut Terbantah I, Turut Terbantah II, dan Turut Terbantah IV untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

- 1) Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp522.500,00 (lima ratus dua puluh dua ribu lima ratus Rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Teluk Kuantan pada hari Kamis tanggal 25 Juli 2024 oleh kami, Guntur Pambudi Wijaya, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Yosep Butar Butar, S.H., dan Faiq Irfan Rofii, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 23 Agustus 2024, oleh Yosep Butar Butar, S.H., sebagai Hakim Ketua, Faiq Irfan Rofii, S.H. dan Agung Rifqi Pratama, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan surat penetapan ketua pengadilan negeri Teluk Kuantan nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk tanggal 07 Agustus 2024, dengan dihadiri oleh Dani

*Halaman 145 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tlk*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Rahmat Effendi, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Faiq Irfan Rofii, S.H

Yosep Butar Butar, S.H.

Agung Rifqi Pratama, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

Dani Rahmat Effendi, S.H

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....A	:	Rp50.000,00;
TK .....	:	
4.....P	:	Rp60.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp362.500,00;
anggihan .....	:	
6.....P	:	Rp30.000,00;
endaftaran .....	:	
Jumlah	:	<u>Rp522.500,00;</u>
( lima ratus dua puluh dua ribu lima ratus Rupiah)		

Halaman 146 dari 146 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2024/PN Tik