



**P U T U S A N**

**Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ARNIS USMAN**, bertempat tinggal di Perumahan Sakinah II Blok D No. 7, RT/RW 005/001, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri maupun atas nama **CV. HBB PARTNER** dan telah memberikan kuasa kepada **Muskaldi Indra, S.H, Ardansyah, S.H., Yuka Noprul Nata, S.H., M.H** dan **Iga Muhendra, S.H.**, kesemuanya adalah **Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MUSKALDI INDRA & ASSOCIATES**, yang berkantor di Jalan Arifin Ahmad Komplek Bisnis Sepupu Satria Blok C No. 4, Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1010/III/2019/XVIII/MI tertanggal 26 Maret 2019 yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan register nomor 287/SK/PDT/2019/PN Pbr, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Melawan**

**PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk di Jakarta casu quo BANK RAKYAT INDONESIA CABANG PEKANBARU SUDIRMAN**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 316, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dan telah memberikan kuasa kepada **Agung Dewandono, Ridho Yamina Putra, David Dwi Khrisandy, Surya Pratama, Ilham, Zulkifri, Ricko Sitohang, Mardiyanto** kesemuanya adalah **Pegawai PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.1735/KC.XVII/HKM/05/2019 tertanggal 13 Mei 2019 yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan register nomor 491/SK/PDT/2019/PN Pbr, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

*Halaman 1 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA *casu quo* KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA *casu quo* DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA *casu quo* KANTOR WILAYAH DJKN RIAU, SUMATERA BARAT dan KEPULAUAN RIAU *casu quo* KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan **LELANG PEKANBARU**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 24 Simpang Tiga, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dan telah memberikan kuasa kepada **Rina Yulia, Syaiful Adli, Engkus Kusumah Permana, Endratno, Kafrizal Nanang, Maria Arini Diah Hartiningtias, David Sihombing, Christian Junyanto Sinaga dan Dianita Irmayanti** kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG PEKANBARU**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-195/MK.6/KN.8/2019 tertanggal 24 April 2019 yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan register nomor 611/SK/PDT/2019/PN Pbr, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**MELATY RUSLY selaku pemenang lelang**, beralamat di Jalan Sutrisno Nomor 61-131, Kelurahan Sei Rengas, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Propinsi Sumatra Utara dan telah memberikan kuasa kepada **Elman Simangunsong, S.H., M.H., Posman Simangunsong, S.H., M.H. dan Robert H.M. Pangaribuan, S.H.** kesemuanya adalah Kantor Advokat **ELMAN SIMANGUNSONG, S.H., M.H. & REKAN**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor tertanggal 4 Mei 2019 yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan register nomor 435/SK/PDT/2019/PN Pbr, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

*Halaman 2 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*

#### Disclaimer

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



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 29 Maret 2019 dalam Register Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Penggugat** adalah nasabah dari **Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Pekanbaru (Persero) Tbk)**, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 316, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, berawal dari tahun 2009 **Penggugat** telah mendapatkan pinjaman atau kredit dari **Tergugat I** ;
2. Bahwa awal **Penggugat** mendapat pinjaman atau kucuran kredit dari **Tergugat I** sejumlah Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) yaitu pada kira tahun 2009, dengan jenis kredit bernama **KREDIT MODAL KERJA**, dengan jangka waktu satu tahun. Sebagai jaminan atas pinjaman **Penggugat** adalah Sertifikat Hak Milik No. 1023 tanggal 12 Agustus 2003, atas nama **Penggugat** ;
3. Bahwa jenis kredit yang diberikan kepada **Penggugat** berupa kewajiban yang harus dibayar setiap bulannya hanya bunganya saja. Dalam artian hutang pokok tetap sampai akhir kontrak. **Penggugat** hanya berkewajiban membayar cicilan setiap bulannya hanya bunga saja dari besar pinjaman atau kredit yang diberikan kepada **Penggugat** oleh **Tergugat I** ;
4. Bahwa Kredit Modal Kerja yang **Penggugat** peroleh dari **Tergugat I** adalah untuk usaha bengkel dan jual beli mobil bekas atau showroom mobil bekas. Pada awalnya sewaktu usaha **Penggugat** berjalan dengan lancar, kewajiban membayar bunga pinjaman berjalan dengan lancar setiap bulannya. Oleh karena **Penggugat** selalu membayar kewajiban setiap bulannya lancar dan tidak ada tunggakan, maka setiap akhir kontrak **Penggugat** diberi kesempatan untuk memperpanjang dan menambah jumlah pinjaman, sehingga akhirnya pinjaman **Penggugat** kepada **Tergugat I** berjumlah Rp.730.000.000 (*tujuh ratus tiga puluh juta rupiah*) ;
5. Bahwa pada akhir bulan Desember 2014 angsuran **Penggugat** kepada **Tergugat** sudah mulai macet disebabkan kemacetan usaha **Penggugat**, berawal dari putusnya kontrak **Penggugat** dengan **PT. ELNUSA**, yaitu

Halaman 3 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



kerjasama **Penggugat** dengan **PT. ELNUSA** dalam hal servis kendaraan tangki **PT. ELNUSA** ;

6. Bahwa dari awal kemacetan sampai dengan akhir tahun 2017 **Penggugat** masih sering berkomunikasi dengan **Tergugat I** baik bertemu langsung maupun melalui telepon (handphone). Bahkan pihak **Tergugat I** sering berkunjung ke bengkel **Penggugat** yang terletak di Jalan Hangtuah Ujung. Diantara orang **Tergugat I** yang datang ke bengkel **Penggugat** dalam rangka membicarakan penyelesaian pinjaman **Penggugat** kepada **Tergugat I** adalah **HENDRI YUSRA** dan **RIANCE**, setau **Penggugat** tugas mereka adalah dibidang HO/Marketing ;
7. Bahwa **Tergugat I** juga pernah menyampaikan kepada **Penggugat** supaya **Penggugat** menjual jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1023 untuk melunasi pinjaman **Penggugat**. Saran **Tergugat I** tersebut **Penggugat** tanggapi dengan baik dan juga meminta bantuan kepada **Tergugat I** untuk mencari pembelinya ;
8. Bahwa pada awal bulan November tahun 2018 **Penggugat** ada diberi tahu oleh **Tergugat I** melalui bapak **ZUL** Pegawai **Tergugat I** menyampaikan kepada **Penggugat** bahwa jaminan **Penggugat** sudah dijual lelang. Pada saat itu **Penggugat** tidak percaya karena tidak pernah ada pemberitahuannya kepada **Penggugat**. **Tergugat I** katakan **Penggugat** sudah menandatangani surat persetujuan untuk dilakukan penjualan jaminan **Penggugat** melalui pelelangan umum. Namun sewaktu **Penggugat** meminta surat persetujuan yang telah **Penggugat** tandatangani tersebut. Tidak dapat diperlihatkan **Tergugat I** kepada **Penggugat**, dicari-cari **Tergugat I** pada saat itu tetapi tidak diketemukan;
9. Bahwa pada akhir Desember 2018 **Penggugat** dikagetkan dengan surat dari kantor Advokat **ELMAN SIMANGUNSONG**, meminta **Penggugat** mengosongkan Ruko **Penggugat** karena kliennya yaitu **Tergugat III** adalah sebagai pemenang lelang ;
10. Bahwa perbuatan **Tergugat I** menjual jaminan **Penggugat** melalui Pelelangan Umum tanpa terlebih dahulu memberitahukan kepada **Penggugat** adalah **perbuatan melawan hukum** ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa berdasarkan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No. PER-6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 6 ayat (5) huruf g harus ada pemberitahuan melalui surat kepada debitur jika terhadap jaminan akan dilakukan pelelangan ;
12. Bahwa kenyataannya **Penggugat** tidak pernah menerima surat pemberitahuan dari **Tergugat I** bahwa objek jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1023 akan dilakukan pelelangan melalui pelelangan umum. Jika seandainya surat pemberitahuan itu ada diserahkan kepada **Tergugat II** untuk melengkapi persyaratan lelang, maka surat tersebut adalah rekayasa **Tergugat I** semata, karena **Penggugat** tidak pernah menerima Surat Pemberitahuan mau dilelang dari **Tergugat I** ;
13. Bahwa jika **Tergugat I** beralasan tidak mengetahui tempat tinggal **Penggugat** karena **Penggugat** sudah pindah dari tempat tinggal semula yaitu di JL.H.R Subrantas No.8-96 Panam ke tempat tinggal **Penggugat** sekarang di Jalan Hangtuh Ujung Gang RCTI No. 63, adalah tidak beralasan hukum. Karena **Penggugat** pindah ke Jalan Hangtuh semenjak tahun 2013 disamping itu **Tergugat I** mempunyai nomor telepon (handphone) **Penggugat**. Setelah **Penggugat** pindah tempat tinggal ke Jalan Hangtuh tersebut, **Penggugat** masih ada berkomunikasi dengan **Penggugat** baik melalui telepon maupun bertemu langsung. Bahkan sampai dengan tahun 2017 **Tergugat I** masih ada datang ke bengkel **Penggugat** di Jalan Hangtuh sebagaimana telah **Penggugat** sampaikan diatas ;
14. Bahwa dengan tidak adanya pemberitahuan dari **Tergugat I** kepada **Penggugat** terhadap jaminan **Penggugat** mau dilakukan pelelangan dimuka umum menunjukkan adanya itikad tidak baik dari **Tergugat I** dan ini juga bertentangan dengan prinsip-prinsip sebuah bank yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup nasabahnya bukan membikin nasabah atau debiturnya melarat ;
15. Bahwa oleh karena ada persyaratan yang tidak dipenuhi oleh **Tergugat I** untuk syahnya dilakukan pelelangan terhadap hak tanggungan, maka berdasarkan hukum terhadap lelang hak tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 1023 atas nama **Penggugat** dibatalkan ;
16. Bahwa **Tergugat III** selaku pemenang lelang terhadap lelang eksekusi yang tidak memenuhi persyaratan khusus lelang hak tanggungan, maka

Halaman 5 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



berdasarkan hukum menghukum **Tergugat III** untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1023 kepada **Tergugat I** dan meminta ganti kerugian kepada **Tergugat I** ;

17. Bahwa disamping itu **Tergugat I** menetapkan harga limit terhadap jaminan **Penggugat** sangat tidak wajar karena jauh dibawah pasaran. Sertifikat Hak Milik Nomor 1023 yang berdiri Ruko berlantai tiga di atasnya dibeli pemenang lelang dengan harga sangat jauh dibawah pasaran yaitu seharga Rp. 950.541.000,- (*sembilan ratus lima puluh juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah*). Sementara harga pasaran ruko disekitar ruko **Penggugat** adalah seharga Rp. 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) ;
18. Bahwa perbuatan **Tergugat I** menjual jaminan **Penggugat** jauh dibawah harga pasar adalah **perbuatan melawan hukum** dan sangat merugikan **Penggugat**, bertentangan dengan prinsip lelang hak tanggungan dimana dimaksudkan untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi ;
19. Bahwa **Tergugat II** yang telah melaksanakan lelang dengan menerima begitu saja terkait harga yang terlalu rendah atau jauh dibawah harga pasaran sehingga sangat merugikan **Penggugat** adalah **perbuatan melawan hukum** ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang **Penggugat** sampaikan diatas, **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan yang diajukan **Penggugat** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan **Tergugat I** melakukan **perbuatan melawan hukum** karena tidak memenuhi syarat lelang eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah dengan bangunan ruko di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1023 seluas 233 m<sup>2</sup> terletak di Jalan H.R Subrantas Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 ayat (5) huruf g Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara No. PER-6/KN/2013 Tentang Petunjukan Teknis Pelaksanaan Lelang ;
3. Menyatakan perbuatan **Tergugat I** menetapkan harga limit jauh dibawah pasaran terhadap hak tanggungan atas sebidang tanah dengan bangunan ruko di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1023 seluas 233 m<sup>2</sup> terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan H.R Subrantas Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru adalah **perbuatan melawan hukum** ;

4. Menyatakan **Tergugat II** melakukan **perbuatan melawan hukum** karena menerima begitu saja permohonan **Tergugat I** untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak memenuhi syarat sahnya sebuah pelelangan ;
5. Menyatakan perbuatan **Tergugat II** melaksanakan lelang dengan menerima begitu saja terkait harga yang terlalu rendah atau jauh dibawah harga pasaran sehingga sangat merugikan **Penggugat** adalah **perbuatan melawan hukum** ;
6. Menyatakan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas sebidang tanah dengan bangunan ruko di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1023 seluas 233 m<sup>2</sup> terletak di Jalan H.R Subrantas Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru adalah **cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum** ;
7. Membatalkan lelang hak tanggungan atas sebidang tanah dengan bangunan ruko di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1023 seluas 233 m<sup>2</sup> terletak di Jalan H.R Subrantas Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru ;
8. Menyatakan kewajiban **Penggugat** membayar hutang kepada **Tergugat I** sejumlah Rp.730.000.000,- (*tujuh ratus tiga puluh juta rupiah*);
9. Menghukum **Tergugat I** membayar ganti kerugian kepada **Tergugat III** selaku pemenang lelang sesuai jumlah uang yang telah dikeluarkannya ;
10. Menghukum **Tergugat III** mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1023 kepada **Tergugat I** ;
11. Menghukum **Tergugat I** membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap diwakili oleh Kuasa Hukumnya, Tergugat I, dan Tergugat II yang hadir diwakili Kuasanya serta Tergugat III hadir pula menghadap diwakili Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 7 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mahyudin, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Juli 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil maka kepada Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat yang menyatakan tidak ada perubahan dan tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan jawaban tertanggal 30 Juli 2019 serta mengajukan eksepsi sebagai berikut:

## **DALAM KONPENSI :**

**Dalam Eksepsi :**

### **Eksepsi I :**

**Penggugat Dalam Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Adalah Kurang Pihak Sebagai Penggugat dan Tergugat (*Plurium Litis Consortium*)**

- I. 1.a. Bahwa Disebutkan awal mulanya perbuatan hukum antara penggugat dengan tergugat I adalah berdasarkan Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya;
- 1.b. Bahwa Dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" M. Yahya Harahap, S.H Penerbit Sinar Grafika, halaman 112:  
*Bentuk error in persona yang lain disebut Plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat : tidak lengkap, masih ada yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;*
- 1.c. Bahwa Berdasarkan Akta Perjanjian Membuka Kredit No 17 tanggal 05 Juni 2008 dibuat dihadapan Indah Retno Widayati, SH, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Pekanbaru, dalam bagian komparasi disebutkan secara tegas adalah "masing-masing bertindak untuk dan atas nama diri sendiri maupun bersama-sama sebagai peminjam secara tanggung renteng (hoofdelijk)"

Halaman 8 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



1.d. Bahwa Gugatan penggugat berdasarkan register perkara nomor 79/Pdt.G/2019/PN.Pbr tanggal 1 April 2019 pihak sebagai penggugat hanya terdapat **Arnis Usman**, yang sepatutnya untuk menjunjung tinggi suatu tujuan hukum yang menciptakan kepastian hukum maka sepatutnya secara bersama-sama sebagai penggugat adalah Nyonya Yunaida Syafna dalam kedudukan pihak tanggung renteng (*hoof delijk*);

1.e. Bahwa Selain dari pada itu, untuk keadilan para pihak yang mengikat satu sama lain dalam suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka hukum mewajibkan seluruh pihak yang berkepentingan untuk dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar putusan dapat dijalankan;

II 2.a. Bahwa Dalam doktrin hukum yang dianut dalam eksepsi diatas, di rumusan gugatan penggugat halaman 2 angka 5 "*usaha penggugat macet karena putusnya kontrak penggugat dengan PT. ELNUSA*";

2.b. Bahwa Untuk memenuhi syarat formil sepatutnya menarik sebagai pihak tergugat adalah PT. ELNUSA untuk memberikan keterangan dan bukti secara menyeluruh atas pihak yang dianggap memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana gugatan penggugat *a quo*;

#### **EKSEPSI II**

#### **Gugatan Oleh Penggugat Dalam Petitumnya Adalah Kabur (*Obscuur Libel*)**

II. 1.a Bahwa Pendapat Ahli Hukum dalam bukunya M. Yahya harahap, S.H yang berjudul "Hukum Acara Perdata" dalam halaman 65 sekira dalam tengah paragraf dengan tulisannya/pendapatnya "*...Namun terlepas dari itu, agar gugatan tidak terjebak kearah cacat formil OBSCUUR LIBEL, dituntut rumusan petitum yang tegas dan spesifik meminta apa yang dikehendaki sesuai dengan dalil gugatan...*"

1.b Bahwa Petitum penggugat nomor 3 "*...menetapkan harga limit jauh dibawah harga pasaran terhadap hak tanggungan atas sebidang tanah dengan bangunan...*"

Halaman 9 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



1.c Bahwa Definisi harga limit dan harga lelang adalah hal berbeda berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya tidak terdapat definisi secara hukum mengenai "jauh dibawah harga pasaran" serta petitum penggugat tidak didukung oleh dalil-dalil yang tegas dan nyata didalam fundamental petendi dalam gugatan perkara *a quo*, sehingga patutlah disangkakan bahwa petitum penggugat mengandung cacat formil atas petitum yang tidak jelas spesifik permintaan sesuai dalil gugatan;

**M a k a :** berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, TERGUGAT I mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini TERGUGAT I mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut;
2. Bahwa hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I;
4. Bahwa TERGUGAT I adalah merupakan Badan Hukum Milik Negara sebagai Lembaga Keuangan Bank (LKB) yang sebagian besar sahamnya adalah milik Negara Indonesia, yang telah dibentuk dan berdiri untuk meningkatkan roda perekonomian negara dan membangun wirausahawan yang lebih profesional untuk bersaing di dunia bisnis domestik maupun internasional;
5. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka TERGUGAT I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum bahwasannya TERGUGAT I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku yang kebenarannya tidak

*Halaman 10 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



dapat dibantah dan disangkal lagi, sebagai berikut :

Bahwa PENGGUGAT merupakan nasabah dari TERGUGAT I yang mendapatkan fasilitas kredit modal kerja berdasarkan Akta Surat Perjanjian Membuka Kredit No 17 tanggal 05 Juni 2008 dibuat dihadapan notaris Indah Retno Widayati SH , dengan plafon kredit sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilakukan penambahan jumlah pinjaman/suplesi berdasarkan Akta Addendum Suplesi Kredit Nomor 75 tanggal 16 Juni 2009, Akta Addendum Suplesi Kredit Nomor 191 tanggal 21 Mei 2010 , Akta Addendum Perjanjian Kredit No 75 Tanggal 20 Juni 2012 dibuat dihadapan notaris Indah Retno Widayati , SH sehingga total plafond keseluruhan pinjaman sebesar Rp.730.000.000 (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) , diperpanjang berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 17 Tanggal 28 Juni 2013 dan Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 62 tanggal 2 juli 2014 yang dibuat dihadapan notaris Risnaldi SH , dan telah diakukan addendum terakhir yaitu addendum perjanjian kredit nomor : B.128/KC-XVII/ADK/PK/08/2015 tanggal 31 Agustus 2015 dan telah di waarmeking oleh Notaris Risnaldi SH dengan jatuh tempo kredit pada tanggal 28 Februari 2016;

6. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, telah dijaminan sebagai agunan berupa Sertifikat Hak Milik No.1023/Sidomulyo Barat tanggal 12 Agustus 2003 seluas 233 M2 tertulis atas nama PENGGUGAT yang telah dipasang pengikatan secara nyata dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan I No.6790/2008 sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah ) tanggal 27 Oktober 2008 ,Hak Tanggungan II No.4295/2009 sebesar Rp.220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) tanggal 09 September 2009 , Hak Tanggungan III No.5565/2010 sebesar Rp.210.000.000 (dua ratus sepuluh juta rupiah) Tanggal 07 September 2010 dan Hak Tanggungan IV No.8964/2012 sebesar Rp.220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) tanggal 22 Oktober 2012 , Dengan dijaminannya SHM tersebut membawa akibat hukum bahwa SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan

*Halaman 11 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit serta TERGUGAT I sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak eksekutorial dan hak Preferen apabila ternyata kredit tersebut tidak dapat dilunasi / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut;

7. Bahwa Dalam perjalanan kreditnya penggugat telah tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran utang pokok, bunga, denda, maupun biaya lainnya yang timbul pada terlawan I sesuai Akta Perjanjian Kredit berikut addendum-addendurnya sampai dengan batas waktu perjanjian yaitu tanggal 6 Juni 2015 ;

Selanjutnya tergugat I dengan melaksanakan haknya berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia untuk memberikan surat peringatan/somasi kepada penggugat, sebagai berikut :

- I. Surat nomor B.0285-KC-XVII/ADK/01/2016 tanggal 19 Januari 2016 perihal surat peringatan I.
- II. Surat nomor B.0518-KC-XVII/ADK/02/2016 tanggal 02 Februari 2016 perihal surat peringatan II
- III. Surat nomor B.0788a-KC-XVII/ADK/02/2016 tanggal 17 Februari 2016 perihal surat peringatan III.

8. Bahwa Berdasarkan pengakuan-pengakuan PENGGUGAT dalam posisinya angka ke 5 dan ke 6 menerangkan dan menegaskan bahwa PENGGUGAT telah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya serta TERGUGAT I telah secara patut memperingatkan PENGGUGAT akan kewajiban nya melalui surat-surat peringatan yang dimaksud diatas dan surat tersebut diterima oleh PENGGUGAT serta PENGGUGAT mengetahuinya , maka daripada itu dikarenakan PENGGUGAT telah tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang tertuang di dalam perjanjian kredit yang dibuat secara notarill tersebut, maka TERGUGAT I berdasarkan UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai pemegang Hak

*Halaman 12 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



Tanggungannya mempunyai hak eksekutorial dan hak preferen terhadap agunan dimaksud sehingga patut dan pantas lah TERGUGAT I untuk melakukan Pelelangan umum terhadap agunan yang telah diikat hak tanggungan tersebut;

9. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam posisinya angka ke 8 dapat TERGUGAT I jelaskan bahwa PENGGUGAT telah menandatangani SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ) dan/atau APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) dimana seharusnya PENGGUGAT telah memahami dan mengerti terkait dengan agunan yang dijamin di TERGUGAT I telah dilakukan pengikatan hak tanggungan dimana apabila PENGGUGAT lalai dalam melaksanakan prestasinya maka TERGUGAT I dapat melakukan pelelangan umum terhadap hak tanggungan tersebut , maka daripada itu dalil-dalil tersebut merupakan alasan yang dicari-cari dikarenakan dalam SKMHT telah dibubuhkan tanda tangan PENGGUGAT sehingga patut lah dianggap PENGGUGAT memahami isi daripada SKMHT dan/atau APHT tersebut;

Pemberian informasi-informasi kepada penggugat tidak terbatas pada informasi agunan terjual, namun sejak penggugat melakukan wanprestasi dan dinyatakan dalam surat peringatan wanprestasi dalam jawaban angka ke 7 oleh tergugat I telah diupayakan untuk penyelesaian secara sukarela namun tidak dimanfaatkan secara baik oleh penggugat;

10. Bahwa Perlu TERGUGAT I sampaikan pada tanggal 11 April 2016 antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT telah membuat kesepakatan terkait dengan penyelesaian pinjaman dimaksud , dimana dalam angka ke 6 berbunyi " *jika PIHAK KEDUA tidak mampu melakukan penjualan agunan atau pelunasan sampai tanggal 31 mei 2016 maka PIHAK PERTAMA akan melakukan penyelesaian sesuai dengan ketentuan yang berlaku*"
11. Bahwa TERGUGAT I menolak posita penggugat angka ke 10, 11, 12, 13, 14 karena dalil-dalil yang disampaikan adalah dalil lemah tanpa dasar hukum yang nyata, namun dapat kami sampaikan dalam Peraturan Menteri Keuangan RI nomor 27/PMK.06/2016 tentang

Halaman 13 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur secara tersendiri dan khusus mengenai Bab Pengumuman Lelang Bagian Kesembilan pasal 15 s/d pasal 62 yang tidak terdapat kewajiban untuk memberitahukan secara personal kepada Penggugat;

12. Bahwa Seluruh itikad baik telah dilakukan oleh TERGUGAT I sebagaimana asas kepatutan yang sepatutnya dijalankan sebagai kreditur dalam perjanjian kredit, dan telah memberikan upaya-upaya penyelesaian sejak tahun 2016 yaitu sejak PENGGUGAT melakukan perbuatan wanprestasi, sampai dengan TERGUGAT I melakukan permohonan pelelangan umum kepada pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
13. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT angka 15 karena TERGUGAT I telah menjalankan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan peraturan pelaksanaannya Peraturan Menteri Keuangan RI nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
14. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT angka 17, 18 karena TERGUGAT I memenuhi penetapan harga limit dan harga lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimana TERGUGAT I dalam hal melakukan penetapan nilai limit telah menggunakan Jasa KJPP Penilaian Publik sehingga nilai yang ditetapkan sudah bersifat objektif dan independen;  
TERGUGAT I menyatakan dengan tegas tidak melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan seluruh tindakan yang dilakukan TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;  
Dalil-dalil PENGGUGAT merupakan dalil-dalil yang lemah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga patut dan pantas gugatan PENGGUGAT untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara a quo;

**Maka :** TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan Gugatan yang

*Halaman 14 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh PENGGUGAT tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan di atas, sudah tepat kiranya jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

### **A. Dalam Eksepsi**

- Menerima eksepsi TERGUGAT I ;

### **B. Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya ;
2. Menghukum PENGGUGAT membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aquo et bono*).

**Maka TERGUGAT I dengan segala hormat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa perkara a quo apabila berpendapat lain mohon untuk putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II juga memberikan jawaban tertanggal 24 Juli 2019 dan mengajukan eksepsi sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi**

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;

### **A. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 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. Cabang

Halaman 15 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



Pekanbaru Sudirman *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa:

"(2) Penjual bertanggung jawab terhadap Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)."

2. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi atas jaminan/objek perkara *a quo* adalah hak PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru Sudirman sebagai pemegang Hak Tanggungan sehingga **PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru Sudirman bertanggung jawab dan membebaskan KPKNL Pekanbaru berikut seluruh karyawannya apabila terjadi Gugatan**, bantahan, eksepsi, verzet atau permasalahan-permasalahan hukum lainnya **baik perdata maupun pidana yang diajukan oleh pihak manapun.**
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab hukum apabila terjadi Gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya, termasuk Gugatan *a quo*, sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

#### B. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*

1. Bahwa Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II merupakan Gugatan yang salah alamat karena Tergugat II sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan antara Tergugat II dengan Penggugat pun sama sekali tidak terdapat hubungan hukum.
2. Bahwa dikarenakan sudah jelas yang dipermasalahkan oleh Penggugat terkait pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil

Halaman 16 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



penjualan tersebut. Hal ini dilakukan karena Debitur *in casu* Penggugat tidak bisa memenuhi kewajiban pembayaran angsuran untuk pelunasan kredit dalam waktu yang telah disepakati dan menjadi kredit macet.

3. Bahwa perlu dipahami bersama, kedudukan Tergugat II dalam melaksanakan lelang atas objek perkara *a quo* adalah dalam rangka menjalankan amanat undang-undang dan tugas serta fungsi yang diemban oleh KPKNL Pekanbaru *in casu* Tergugat II sehingga tidak dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa dengan demikian, telah jelas Gugatan Penggugat dengan dalil dan tuntutan kepada Tergugat II yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan Gugatan yang salah alamat (*error in persona*).
5. Bahwa selain itu, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa, "*Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.*"
6. Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum atau pun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### C. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa apabila Tergugat II dapat didudukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* padahal secara nyata Tergugat II hanya menjalankan amanah undang-undang, maka Tergugat II memandang Gugatan Penggugat tidak sempurna dan sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima sehubungan dengan masih terdapat pihak yang sepatutnya dimasukkan dalam perkara.
2. Bahwa demi terangnya duduk perkara, sudah sepatutnya pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk diikutkan sebagai pihak dalam Gugatan *a quo* sehingga pemeriksaan atas perkara dapat dilakukan secara tuntas dan jelas, dengan alasan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru merupakan instansi yang menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah/SKPT atas objek perkara *a quo*, SKPT Nomor 445/2016 tanggal 29 September 2016 sehingga diperoleh keyakinan Tergugat II atas status objek perkara.

Halaman 17 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, Gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan:

*"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

Demikian juga dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan :

*"Bahwa tidak dapat diterimanya Gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat".*

4. Bahwa atas dasar di atas sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### D. Eksepsi *Obscuur Libel*

1. Bahwa Gugatan Penggugat sudah selayaknya dinyatakan kabur/tidak jelas dengan pertimbangan penyebutan nama instansi Tergugat II yang tidak sesuai.
2. Bahwa Gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Tergugat II yang tidak tepat dan keliru.
3. Bahwa selanjutnya, hal ini berakibat pada Gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang Gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.
4. Bahwa walaupun penyebutan *persoon* Tergugat II tidak tepat dan sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tidak diterima, apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain, Tergugat II akan menanggapi Gugatan Penggugat selebihnya guna terangnya duduk perkara *a quo* serta menghormati pertimbangan Majelis Hakim tersebut.

#### Dalam Pokok Perkara

Halaman 18 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan Gugatan, khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah seluas 233 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Sidomulyo Barat atas nama Arnis Usman, terletak di Jalan HR. Subrantas Nomor No. 110 RT 06/01, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampian, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, untuk selanjutnya disebut "**objek perkara**".
3. **Bahwa tindakan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.**
  - 3.1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 12 sampai dengan 19 halaman ketiga sampai keempat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
  - 3.2. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (PMK 90/2016). Penjualan lelang terhadap objek sengketa tersebut juga telah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT").

Halaman 19 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



- 3.3. Bahwa Penggugat dalam posita surat Gugatannya pada angka 2 halaman kedua telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat dan Tergugat I (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru Sudirman) telah mengadakan hubungan hukum sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dengan jaminan objek perkara a quo yang dibebani dengan Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I.
- 3.4. Bahwa Penggugat telah dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat I sehubungan dengan dinyatakan kredit yang bersangkutan sebagai kredit macet yang dibuktikan dengan adanya surat peringatan I s.d. surat peringatan III.
- 3.5. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.
- 3.6. Bahwa dikarenakan Debitur *in casu* Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan ditetapkan menjadi kredit macet/wanprestasi, Tergugat I, melalui Surat B.0034/KC-XVII/ADK/01/2018 tanggal 03 Januari 2018 perihal Permohonan Lelang Ulang Eksekusi HT, mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a quo kepada Tergugat II.
- 3.7. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek perkara tersebut adalah atas permintaan Tergugat I sebagai Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- 3.8. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Halaman 20 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.9. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
- 3.10. Bahwa atas permohonan tersebut, tidak ada kewenangan Tergugat II untuk tidak menerimanya atau bahkan menolaknya sepanjang dokumen persyaratan telah lengkap dan memenuhi legalitas objek dan subjek lelang sebagaimana Pasal 13 PMK Lelang.
- 3.11. Bahwa terkait dengan persyaratan lelang tersebut, Tergugat I telah menyampaikan kepada Tergugat II, diantaranya sebagai berikut:
  - 3.11.1. Salinan/fotokopi Perjanjian Membuka Kredit, Addendum Suplesi Kredit, Addendum Perjanjian Kredit, yang dibuat dihadapan Notaris;
  - 3.11.2. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6790/2008 tanggal 27 Oktober 2008 dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 328/2008 tanggal 05 Juni 2008;
  - 3.11.3. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4295/2009 tanggal 09 September 2009 dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 233/2009 tanggal 16 Juni 2009;
  - 3.11.4. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5565/2010 tanggal 07 September 2010 dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 278/2008 tanggal 21 Mei 2010;
  - 3.11.5. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 8964/2012 tanggal 22 Oktober 2012 dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 284/2012 tanggal 20 Juli 2012;

Halaman 21 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.11.6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Kel. Sidomulyo Barat atas nama Arnis Usman;
- 3.11.7. Perincian Hutang Nasabah/Debitur yang harus dipenuhi sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perincian Hutang Nasabah Nomor : B.0036/KC-XVII/ADK/01/2018 tanggal 03 Januari 2018;  
Hal ini membuktikan bahwa Debitur *in casu* Penggugat masih memiliki kewajiban yang sudah selayaknya harus dipenuhi kepada Kreditur *in casu* Tergugat I sesuai dengan perjanjian diantara keduanya.
- 3.11.8. Salinan/fotokopi bukti bahwa Debitur wanprestasi, berupa:
  - a. Surat Nomor B-0285-KC-XVII/ADK/01/2016 tanggal 19 Januari 2016 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
  - b. Surat Nomor B-0518-KC-XVII/ADK/02/2016 tanggal 02 Februari 2016 perihal Surat Peringatan II (Kedua);
  - c. Surat Nomor B-0788a-KC-XVII/ADK/02/2016 tanggal 17 Februari 2016 perihal Surat Peringatan III (Ketiga).
- 3.11.9. Surat Pernyataan tanggal 09 Oktober 2017, yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pekanbaru Sudirman selaku Kreditur/Penjual bertanggung jawab apabila terjadi Gugatan perdata atau tuntutan pidana yang terkait dengan objek lelang *a quo*;
- 3.11.10. Salinan/fotokopi Surat Nomor B.0238/KC-XVII/ADK/01/2018 tanggal 16 Januari 2018 perihal Pemberitahuan Lelang Agunan, yang memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada Debitur, namun Debitur tidak melakukan upaya hukum atas pemberitahuan tersebut dilengkapi dengan bukti fotokopi pengiriman pemberitahuan;  
Dengan demikian, pelaksanaan lelang *a quo* telah memenuhi asas keterbukaan dan telah sesuai dengan persyaratan sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terhadap objek lelang *in cas* objek perkara;
- 3.11.11. Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran tanggal 16 Januari 2018 sebagai pengumuman pertama dan melalui

Halaman 22 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



Surat Kabar Harian "Haluan Riau" yang terbit pada hari Rabu tanggal 31 Januari 2018 sebagai pengumuman kedua

Dengan demikian, pelaksanaan lelang *a quo* telah memenuhi asas publisitas sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terhadap objek lelang *in casu* objek perkara dan khalayak ramai mengetahui akan adanya pelaksanaan lelang;

3.11.12. Surat Pernyataan Penetapan Harga Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.0038/KC-XVII/ADK/01/2018 tanggal 03 Januari 2018 yang pada pokoknya menyampaikan penetapan limit lelang atas objek perkara *a quo* sebesar Rp950.000.000,- dan uang jaminan Rp190.000.000,-.

3.11.13. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 445/2017 tanggal 12 September 2017 dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Bahwa SKPT dimaksud menerangkan atas objek perkara *a quo* telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01023/Kel. Sidomulyo Barat a.n. Arnis Usman yang dibebani Hak Tanggungan, nama Pemegang Hak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) yang berkedudukan di Jakarta;

Bahwa dengan demikian, atas objek perkara *a quo* berlaku ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, termasuk ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

3.12. Bahwa pada hari Rabu tanggal 14 Februari 2018, KPKNL Pekanbaru c.q Pejabat Lelang pada KPKNL Pekanbaru telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 115/10/2018 yang dalam lelang tersebut ditetapkan sebagai pemenang adalah Melaty Rusli karena merupakan peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang telah mencapai/melampaui harga limit yang ditetapkan oleh Penjual *in casu* Tergugat I.

Halaman 23 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



- 3.13. Bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai **kekuatan pembuktian sempurna** sebagaimana Pasal 1 angka 35 PMK Lelang.
- 3.14. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:
- Adanya suatu perbuatan;
  - Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
  - Adanya kerugian bagi korban;
  - Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
- 3.15. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - Melanggar hak subyektif orang lain;
  - Melanggar kaidah tata susila;
  - Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
- 3.16. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**.
- 4. Bahwa Pelelangan yang dilakukan melalui perantara KPKNL Pekanbaru telah memenuhi asas keterbukaan melalui Pengumuman Lelang atas objek perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan**
- 4.1. Bahwa khusus terkait dengan pengumuman pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah diatur dalam PMK Lelang yang pada pokoknya menyatakan:
- 4.1.1. Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan (Pasal 1 angka 3 PMK Lelang);

Halaman 24 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



- 4.1.2. Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual (Pasal 51 ayat (1) PMK Lelang);
- 4.1.3. Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak, dilakukan 2 (dua) kali, yaitu pengumuman pertama dapat **dilakukan melalui selebaran** dan pengumuman kedua harus **dilakukan melalui surat kabar harian** paling singkat 14 hari kalender sebelum pelaksanaan lelang (Pasal 54 PMK Lelang).
- 4.2. Bahwa berdasarkan ketentuan yang disebut dalam angka 4 di atas, nampak dengan jelas bahwa pengumuman lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yang dibuktikan dengan:
  - 4.2.1. Pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 16 Januari 2018 sebagai Pengumuman Pertama;
  - 4.2.2. Pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian "Haluan Riau" yang terbit pada hari Rabu tanggal 31 Januari 2018 sebagai Pengumuman Kedua.
- 4.3. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah cacat hukum merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

#### 5. Nilai Limit atas Objek Lelang menjadi tanggung jawab penjual

- 5.1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 19 halaman keempat dalam surat gugatannya yang menyatakan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan lelang dengan menerima begitu saja limit yang disampaikan oleh Tergugat I;
- 5.2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, Tergugat II bukanlah sebagai penjual lelang barang jaminan melainkan instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menyelenggarakan proses lelang.

Halaman 25 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



- 5.3. Bahwa sebagaimana ketentuan tentang lelang, penetapan nilai limit lelang yang merupakan harga minimal barang yang akan dilelang ditentukan oleh Penjual (*in casu* Tergugat) dan Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit lelang dimaksud. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) yang berbunyi "*Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan Nilai Limit*".
- 5.4. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut telah jelas bahwa terkait dengan pelaksanaan lelang *a quo* Tergugat II tidak menentukan nilai limit barang apalagi menentukan harga jual barang dimaksud. Oleh karenanya pemahaman dan tuntutan Penggugat yang kepada Tergugat II jelas merupakan tuntutan yang keliru dan salah alamat.
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat II terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan immateriil;
7. Bahwa dalil tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;
8. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh KPKNL Pekanbaru *in casu* Tergugat II 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 j.o. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## KESIMPULAN TANGGAPAN/JAWABAN TERGUGAT II

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam Gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II dan juga tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang dideritanya, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Halaman 26 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan KPKNL Pekanbaru *in casu* Tergugat II berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad* 1930:85 j.o. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa tidak ada satupun dalil dari Penggugat yang membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah berdasar hukum. Dengan demikian, lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.  
Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:  
***“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”***
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi:**

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II baik sebagian ataupun seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Halaman 27 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
3. Menyatakan tindakan Tergugat II terkait dengan pelaksanaan lelang atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Kel. Sidomulyo Barat seluas 233 m<sup>2</sup> atas nama Arnis Usman yang terletak di Jalan HR. Subrantas Nomor 110 RT 06/01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku.
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 115/10/2018 tanggal 14 Februari 2018 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi baik secara materiil maupun immateriil yang dimintakan Penggugat.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Dan apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III juga turut memberikan jawaban tertanggal 31 Juli 2019 sekaligus mengajukan gugatan rekonsvansi sebagai berikut:

**A. Dalam Eksepsi**

**1. Tentang Eksepsi Kompetensi Absolut**

- Bahwa Tergugat III membantah dalil Penggugat dalam point 16 halaman 4 Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III selaku Pemenang Lelang yang tidak memenuhi persyaratan khusus lelang Hak Tanggungan maka berdasarkan hukum menghukum Tergugat III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik nomor 1023 kepada Penggugat dan meminta ganti Rugi kepada Tergugat I;
- Bahwa tidak benar Tergugat III selaku Pemenang Lelang tidak memenuhi persyaratan khusus lelang Hak Tanggungan, karena

*Halaman 28 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



Tergugat III adalah sebagai Pemenang Lelang sesuai/berdasarkan dengan RISALAH LELANG NOMOR 115/10/2018 Tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Pekan Baru/Tergugat II yaitu atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr2 yang terletak dijalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru dimana Tergugat III dinyatakan selaku pembeli lelang melakukan Pembayaran Pokok Lelang dan Bea Lelang pembeli lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);

- Bahwa sesuai dengan Yurisprudenci Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor register; 150 K/TUN/1994/ tertanggal 7 September 1995 menyatakan Kaedah Hukum bahwa RISALAH LELANG adalah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara maka pemeriksaan melalui suatu badan Peradilan sebagaimana tercantum dalam pasal 2 UU nomor 5 tahun 1986;
- Bahwa oleh karena itu seyogianya Penggugat dalam perkara a quo mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara sesuai kompetensinya yang berwenang mengadili perkara a quo bukan di Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan atau memutuskan bahwa Peradilan Negeri Pekanbaru tidak berwenang mengadili perkara a quo

## 2. Tentang gugatan kurang pihak

- Bahwa dalil Penggugat dalam point 2 hal 2 menyatakan ... Sebagai jaminan atas Pinjaman Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1023 tanggal 12 Agustus atashnama Penggugat;
- Bahwa seiring proses hukum lelang eksekusi sebagaimana tersebut perkara aquo maka berdasarkan Risalah Lelang NOMOR 115/10/2018 Tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Pekan Baru/Tergugat II maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru telah membalik namakan sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Sidomulyo Barat seluas

*Halaman 29 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



233 Mtr2 yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru telah menjadi atasnama Melaty Rusli selaku pembeli lelang yang beritikad baik;

- Bahwa sehubungan dengan balik nama sertifikat Hak Milik tersebut yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru maka yang bersangkutan seyogyanya harus dilibatkan atau ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;
- Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menggugat Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru sebagai pihak yang berkompeten melaksanakan balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut;
- Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat kurang pihak maka patut di nyatakan gugatan tidak dapat diterima.

### 3. Tentang gugatan Penggugat adalah Kabul (obscuur libel )

- Bahwa gugatan Penggugat adalah Kabul (obscuur libel ) karena petitum gugatan Penggugat tidak didukung dalam posita;
- Bahwa dalam petitum a gugatan Penggugat menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat I karena tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan dalam melakukan permohonan lelang eksekusi;
- Bahwa dilain pihak dalam gugatan Penggugat pada point 2 menyatakan mendapat pinjaman dari Tergugat I kira kira tahun 2009 dan selanjutnya mengakui sejak tahun 2014 telah mengalami kemacetan;
- Bahwa menurut pasal 6 UU Hak Tanggungan menyatakan *apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT) yo - Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang*

Halaman 30 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



*Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT).*

- Bahwa oleh karena itu petitum Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak didukung alasan hukum dalam posita malah sebaliknya Penggugat lah yang terbukti ingkar janji / lalai untuk melaksanakan atau melunasi pinjamannya sehingga dilaksanakan Lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum lelang eksekusi Hak tanggungan

Bahwa berdasarkan uraian juridis sebagaimana diuraikan diatas maka gugatan Penggugat adalah kabur ( Obscur libel ) oleh karena mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat yodak dapat di terima

**B. Dalam Pokok perkara**

- Bahwa hal hal yang diuraikan dalam eksepsi secara mutatis mutandis dianggap telah diuraikan dalam Pokok Perkara
  - Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak gugatan penggugat kecuali secara tegas diakui dalam jawaban ini sebagai berikut
1. Bahwa benar Tergugat III adalah Pemenang Lelang atas Tanah dan Bangunan, yaitu atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr2 yang terletak dijalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampar Kota Pekanbaru berdasarkan RISALAH LELANG NOMOR 115/10/2018 Tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Pekan Baru/Tergugat II
  2. Bahwa sehubungan dengan itu Tergugat III telah melakukan Pembayaran Pokok Lelang dan Bea Lelang. Sebesar Rp. 969,551,820.00 dengan perincian:

- Pokok Lelang	: Rp	950.541.000,00
- Hasil Bersih Lelang	: Rp	907.766.655,00
- Bea Lelang Penjual	: Rp	19.010.820,00
- PPH Final	: Rp	23.763.525,00

*Halaman 31 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selain itu Tergugat III telah melakukan pembayaran Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (sspd - BPHTB), Berfungsi sebagai surat pemberitahuan objek pajak , pajak bumi dan bangunan (spop-Pbb). Jumlah yang di setor (dengan angka) Rp. 44.527.050,00 , (empat puluh empat juta lima ratus dua puluh tujuh ribu lima puluh rupiah);
4. Bahwa berdasarkan tanda terima tanggal 28 februarui 2018 dari BRI KC PEKAN BARU SUDIRMAN Telah di serahkan SHM No. 1023/ Sidomulyo Barat Tanggal 12 Agustus 2003 an. Arnis Usman kepada Melaty Rusli;
5. Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik nomor 1023/ Sidomulyo Barat tersebut telah dibalik namakan oleh Kepala Kantor Pertahanan Kota Pekan Baru, Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah Dan Pembinaan PPAT kepada atas Nama MELATY RUSLI Lahir 23 September 1959. Dalam hal mana Tergugat III juga dibebani biaya balik nama
6. Bahwa atas pembayaran seluruh kewajiban sebagaimana disebutkan diatas maka sesuai dalam Pasal 22 Vendu Reglement dan Pasal 71 ayat (1) PMK Nomor 106/PMK.06/2013, pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila pemenang lelang belum melaksanakan kewajibannya, pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai obyek.
7. Bahwa, selanjutnya berdasarkan RISALAH LELANG NOMOR 115/10/2018 Tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Pekan Baru/Tergugat II dimana Tergugat III adalah Pemenang Lelang atas Tanah dan Bangunan, yaitu atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr2 yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru tersebut dan di balik nama menjadi atas nama MELATY RUSLI
4. Bahwa oleh karena itu Peralihan hak melalui risalah lelang tersebut telah sesuai dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Halaman 32 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena itu pula, sesuai dengan Pasal 76 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang lelang yang memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang adalah Vendu Reglement, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
6. Bahwa sekalipun Tanah dan Bangunan, Sertifikat Hak Milik No. 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr<sup>2</sup> yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru tersebut dan di balik nama menjadi atas nama MELATY RUSLI akan tetapi hingga saat Penggugat tetap menguasai tanah tersebut secara melawan hukum;
7. Bahwa sesuai dengan yurisprudency Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 menyatakan bahwa pembelian dimuka hukum melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi Undang Undang
8. Bahwa demikian juga dalam Yurisprudency Putusan Mahkamah Agung nomor 323/K/Sip/1986 menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib di berikan perlindungan hukum
9. Bahwa tentang Pembeli Lelang yang beritikad baik diatur dalam Verdu Reglement Stbbld 1908 pasal 1 ayat 1 dinyatakan :
  - 1) Cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan
  - 2) Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkan untuk mengumpulkan peserta lelang
  - 3) Dilaksanakan dengan cara penawaran secara lisan atau tertutup yang bersifat kompetitif
  - 4) Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang
10. Bahwa Tergugat II dalam jawabannya pada persidangan a quo pada point 4 halaman 4 sampai dengan point 8 telah sangat jelas menguraikan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan hukum

Halaman 33 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Sertifikat Hak Milik No. 1023/Sidomulyo Barat tersebut;

11. Bahwa benar Tergugat III telah menyampaikan somasi kepada Penggugat dan Penghuni agar bersedia mengosongkan Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr2 yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru secara baik baik meninggalkan tanah dan bangunan terperkara namun Penggugat tidak bersedia untuk mengosongkannya
12. Bahwa oleh karena Penggugat tidak bersedia mengosongkan tanah dan rumah maka Tergugat III melalui kuasanya telah menyampaikan permohonan Eksekusi Pengosongan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan surat tertanggal 19 Desember 2018 dan selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru telah mengaanmang Penggugat pada tanggal 2 April 2-10 agar paling lama tujuh hari setelah diaanmanaing harus mengosongkan sendiri tanah dan rumah tersebut.
13. Bahwa, bukannya Penggugat mematuhi perintah Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk mengosongkan tanah dan bangunan terperkara malahan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagaimana dalam perkara a quo.
14. Bahwa sebagaimana diuraikan diatas perlunya Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil. Dan apabila terjadi gugatan, seharusnya pemenang lelang tidak turut serta sebagai tergugat.
15. Bahwa Tergugat III adalah selaku pemenang lelang yang harus dilindungi karena dalam hal pembelian Objek lelang yaitu tanah dan bangunan adalah secara beretikad baik yang dalam hukum perjanjian mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam perjanjian, yaitu: Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya; Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak; Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang

Halaman 34 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

16. Bahwa oleh karena itu Tergugat III seyogyanya tidak menjadi Tergugat dalam perkara a qua dan harus dilindungi dan harus dibebaskan dari segala tututan hukum sebagaimana dalam Gugatan Penggugat.
17. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yuridis sebagaimana dikemukakan diatas kami mohon Kepada Bapak Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

### C. DALAM REKONVENSII

- Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi, dalam Pokok Perkara dianggap telah diuraikan dalam Gugatan Rekonvensi ini, maka tidak perlu diulang.
- Bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III dalam Konvensi dengan tegas menolak dan membantah Gugatan Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat I dalam Rekonvensi
- Bahwa sehubungan dengan Gugatan dari Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat I dalam rekonvensi bersama ini Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Dalam Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi <Gugat Balik> sebagai berikut:
  1. Bahwa benar Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat III Dalam Konvensi adalah Pemenang Lelang atas Sertifikat Hak Milik No. 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr2 yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru berdasarkan RISALAH LELANG NOMOR 115/10/2018 Tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Pekanbaru/Tergugat II
  2. Bahwa Bahwa sehubungan dengan itu Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat III Dalam Konvensi telah melakukan Pembayaran Pokok Lelang dan Bea Lelang. Sebesar Rp. 969,551,820.00 dengan rincian:

a. - Pokok Lelang	: RP 950.541.000,00
b. - Hasil Bersih Lelang	: Rp 907.766.655,00
c. - Bea Lelang Penjual	: RP 19.010.820,00
d. - PPH Final	: RP 23.763.525,00

Halaman 35 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selain itu Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat III Dalam Konvensi telah melakukan pembayaran Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (sspd - BPHTB), Berfungsi sebagai surat pemberitahuan objek pajak , pajak bumi dan bangunan (spop-Pbb). Jumlah yang di setor (dengan angka) Rp. 44.527.050,00 , (dengan Huruf) empat puluh empat juta lima ratus dua puluh tujuh ribu lima puluh rupiah.
4. Bahwa berdasarkan tanda terima tanggal 28 februarui 2018 dari BRI KC PEKAN BARU SUDIRMAN Telah di serahkan SHM No. 1023/ Sidomulyo Barat Tanggal 12 Agustus 2003 an. Arnis Usman kepada Melaty Rusli / Penggugat dalam Rekonvensi
5. Bahwa, selanjutnya berdasarkan RISALAH LELANG NOMOR 115/10/2018 Tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Pekan Baru/Tergugat II dimana Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat III adalah Pemenang Lelang atas Tanah dan Bangunan, yaitu atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr2 yang terletak dijalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru tersebut yelah di balik nama menjadi atas nama MELATY RUSLI / Penggugat dalam Rekonvensi
6. Bahwa atas pembayaran seluruh kewajiban sebagaimana disebutkan diatas maka sesuai dalam Pasal 22 Vendu Reglement dan Pasal 71 ayat (1) PMK Nomor 106/PMK.06/2013, pemenang lelang sebagai pembeli yang sah memiliki kewajiban terkait pembayaran lelang dan pajak/pungutan sah lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila pemenang lelang belum melaksanakan kewajibannya, pemenang lelang tidak diperbolehkan untuk menguasai obyek.
7. Bahwa oleh karena itu Peralihan hak melalui risalah lelang tersebut telah sesuai dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
8. Bahwa oleh karena itu pula, sesuai dengan Pasal 76 ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang lelang yang memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas

Halaman 36 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan obyek lelang adalah Vendu Reglement, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

9. Bahwa sekalipun Tanah dan Bangunan, Sertifikat Hak Milik No. 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr<sup>2</sup> yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru tersebut dan di balik nama menjadi atas nama MELATY RUSLI akan tetapi hingga saat Terugat dalam Rekonvensi / Penggugat tetap menguasai tanah tersebut secara melawan hukum;
10. Bahwa sesuai dengan yurisprudency Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 menyatakan bahwa pembelian di muka hukum melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi Undang Undang
11. Bahwa demikian juga dalam Yurisprudency Putusan Mahkamah Agung nomor 323/K/Sip/1986 menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib di berikan perlindungan hukum
12. Bahwa tentang Pembeli Lelang yang beritikad baik diatur dalam Verdu Reglement Stbbld 1908 pasal 1 ayat 1 dinyatakan :
  - 1) Cara penjualan yang dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan
  - 2) Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkan untuk mengumpulkan peserta lelang
  - 3) Dilaksanakan dengan cara penawaran secara lisan atau tertutup yang bersifat kompetitif
  - 4) Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang
13. Bahwa Tergugat II dalam jawabannya pada persidangan a quo pada point 4 halaman 4 sampai dengan point 8 telah jelas menguraikan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan hukum terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Sertifikat Hak Milik No. 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr<sup>2</sup> yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT

Halaman 37 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru

14. Bahwa benar Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat III telah menyampaikan somasi kepada Penggugat dan Penghuni agar bersedia mengosongkan Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr2 yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru secara baik baik meninggalkan tanah dan bangunan terperkara namun Penggugat tidak bersedia untuk mengosongkannya
15. Bahwa oleh karena Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat tidak bersedia mengosongkan tanah dan rumah maka Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat III melalui kuasanya telah menyampaikan permohonan Eksekusi Pengosongan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan surat tertanggal 19 Desember 2018 dan selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru telah mengaanmang Penggugat pada tanggal 2 April 2019 agar paling lama tujuh hari setelah diaanmanaing harus mengosongkan sendiri tanah dan rumah tersebut.
16. Bahwa bukannya Tergugat dalam Rekonvensi /Penggugat mematuhi perintah Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk mengosongkan tanah dan bangunan terperkara malahan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagaimana dalam perkara a quo.
17. Bahwa sebagaimana diuraikan diatas perlunya Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang/pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang dapat menguasai obyek lelang yang telah dimilikinya secara yuridis maupun secara materiil. Dan apabila terjadi gugatan, seharusnya pemenang lelang tidak turut serta sebagai tergugat.
18. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat III adalah selaku pemenang lelang yang beriteked baik maka harus dilindungi karena dalam hal pembelian Objek lelang yaitu tanah dan bangunan adalah secara beretikad baik yang dalam hukum perjanjian mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam perjanjian, yaitu: Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya; Kedua, para

*Halaman 38 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak; Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

19. Bahwa oleh karena itu Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat III Tergugat III seyogyanya tidak menjadi Tergugat dalam perkara a qua dan harus dilindungi dan harus dibebaskan dari segala tututan hukum sebagaimana dalam Gugatan Penggugat.

20. Bahwa Perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi yang tidak bersedia mengosongkan tanah dan Bangunan, Sertifikat Hak Milik No. 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr2 yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Dalam Rekonvensi baik materiil maupun immaterial sebagai berikut;

#### **A. Kerugian Material**

1. Keuntungan yang diharapkan dari sewa rumah tersebut sejak Penggugat Dalam Rekonvensi dinyatakan sebagai Pemenang lelang akan tetapi ternyata tidak dapat menguasai tanah dan bangunan Terperkara sehingga sudah cukup alasan untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar sewa tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.1. 000.000,- < satu juta rupiah > perhari terhitung sejak Penggugat dalam Rekonvensi dinyatakan sebagai Pemenang Lelang sesuai dengan RISALAH LELANG NOMOR 115/10/2018 Tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Pekan Baru sampai dengan Gugatan Rekonvensi berkekuatan hukum tetap.

2. Biaya – biaya yang dikeluarkan Penggugat dalam Rekonpesi /Tergugat dalam Rekonvensi termasuk biaya yang di dikeluarkan untuk honorarium Pengacara sebesar Rp.300.000.000.- < tiga ratus juta rupiah >

#### **21. Kerugian Immaterial**

Bahwa karena Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat menguasai tanah dan rumah terperkara nama baiknya menjadi tercemar dan terbebani pikirannya dan mengalami tekanan secara fisik dan mental, hal

*Halaman 39 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak dapat dinilai dengan uang. Namun untuk memudahkan perhitungannya, Penggugat meminta ganti rugi sebesar **Rp 3.000.000.000,-** ( Tiga Milyar Rupiah).

Bahwa agar gugatan perkara ini tidak menjadi hampa kelak di kemudian hari karena adanya kekhawatiran dan sangka yang beralasan dari Penggugat bahwa Para Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain sehubungan dengan adanya perkara ini dan berdasarkan Pasal 227 HIR mengenai sita jaminan (conservatoir beslag), oleh karenanya Kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ini agar berkenan meletakkan sita jaminan atas harta bergerak atau tidak bergerak milik Tergugat dalam rekompensi baik atas nama sendiri maupun atas nama isterinya :

22. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan kepada bukti-bukti yang cukup serta autentik, maka cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan putusan dapat di laksanakan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*Uit voerbaar bij voerraad*) ;

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan Penggugat di atas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat eputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili

## I Dalam Kompensi

### A. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi dari Tergugat III

### B. Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Kompensi untuk seluruhnya

## II. Dalam Rekonpensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonpensi sebagai Pemilik yang sah tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr2 yang terletak di jalan

Halaman 40 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat,  
Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru aras nama Rusly Melati

3. Menyatakan Perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi yang menguasai dan tidak bersedia mengosongkan tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr2 yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru aras nama Rusly Melati adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat dalam Rekonvensi
4. Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi atau orang lain menguasai tanah dan bangunan terpaksa untuk mengosongkan tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr2 yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru aras nama Rusly Melati tanpa syarat.
5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi untuk membayar Ganti Kerugian baik materiil maupun immaterial sebagai berikut;

#### A. Kerugian Material

- 1.Keuntungan yang diharapkan dari sewa rumah tersebut sejak Penggugat Dalam Rekonvensi dinyatakan sebagai Pemenang lelang akan tetapi ternyata tidak dapat menguasai tanah dan bangunan Terperkara sehingga sudah cukup alasan untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar sewa tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.1000.000,- < satu juta rupiah > perhari terhitung sejak Penggugat dalam Rekonvensi dinyatakan sebagai Pemenang Lelang sesuai dengan RISALAH LELANG NOMOR 115/10/2018 Tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Pekanbaru sampai dengan Gugatan Rekonvensi berkekuatan hukum tetap.

Halaman 41 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



2. Biaya – biaya yang dikeluarkan Penggugat dalam Rekonpesi /Tergugat dalam Rekonpensi termasuk biaya yang di keluarkan untuk honorarium Pengacara sebesar Rp.300.000.000.- < tiga ratus juta rupiah >

**6. Kerugian Immateril**

Bahwa karena Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat menguasai tanah dan rumah terperkara nama baiknya menjadi tercemar dan terbebani pikirannya dan mengalami tekanan secara fisik dan mental, hal tersebut tidak dapat dinilai dengan uang. Namun untuk memudahkan perhitungannya, Penggugat meminta ganti rugi sebesar **Rp 3.000.000.000,-** ( Tiga Milyar Rupiah).

Menyatakan sah berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas rumah terperkara ;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta meskipun ada perlawanan Banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
8. Menghukum Tergugat I dan II untuk mematuhi putusan ini
9. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi /Penggugat dalam Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**ATAU :**

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain maka Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aquo et bono )

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab diantara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dimana Penggugat mengajukan Replik terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat III pada tanggal 28 Agustus 2019 dan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III telah mengajukan duplik masing-masing pada tanggal 4 September 2019 dan juga tanggal 11 September 2019 pada persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah dilegalisir dan diberi materai secukupnya, dengan detail sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (*Offering Letter*) Nomor B-4628-KC.XVII/ADK/06/2012 tanggal 18 Juni 2012 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pekanbaru Sudirman (Tergugat II) kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Arnis Usman (Penggugat) , yang telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (*Offering Letter*) Nomor R.264-KC.XVII/ADK/07/2014 tanggal 22 Juli 2012 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pekanbaru Sudirman (Tergugat II) kepada Arnis Usman (Penggugat), yang telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda bukti **P-2**;
  3. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor B-0285 -KC-XVII/ADK/01/2016 tanggal 19 Januari 2016 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pekanbaru Sudirman (Tergugat II) telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda bukti **P-3**;
  4. Fotokopi dari fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 115/10/2018 tanggal 23 Februari 2018 dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru diberi tanda bukti **P-4**;
  5. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1023, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampar, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, Surat Ukur Nomor 2791/Sid.Barat/2003 dengan luas 233 M2 (meter persegi) tanggal 7 Agustus 2003 atas nama Arnis Usman (Penggugat), dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Pekanbaru tanggal 12 Agustus 2003 diberi tanda bukti **P-5**;
  6. Fotokopi dari fotokopi Salinan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang diberi tanda bukti **P-6**;
  7. Fotokopi Surat Somatie/Teguran Hukum Mengosongkan Rumah Nomor 09/ESS-APPH/XII/2018 tanggal 21 Desember 2018 dari Kuasa Hukum Melaty Rusli (Tergugat III), telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **P-7**;
  8. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 23 Mei 2018 antara Arnis Usman (Penggugat) dengan Lai Min Tjhung yang dibuat dihadapan Marry Berlian Pahalmas, S.H., M.Kn., Notaris di Pekanbaru, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **P-8**;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu : saksi **MASRIZAL JAMBAK**, yang menerangkan di bawah sumpah dan memberikan keterangan sebagaimana

Halaman 43 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diuraikan di dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Tergugat I telah mengajukan alat bukti berupa surat yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Notariil Perjanjian Membuka Kredit Nomor : 17 tanggal 05 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Indah Retno Widayati, S.H., Notaris di Pekanbaru, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-1**;
2. Fotokopi Akta Notariil Addendum Perjanjian dan Suplesi Nomor : 75 tanggal 16 Juni 2009 yang dibuat dihadapan Indah Retno Widayati, S.H., Notaris di Pekanbaru, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-2**;
3. Fotokopi Akta Notariil Addendum Perjanjian dan Suplesi Nomor : 191 tanggal 21 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Indah Retno Widayati, S.H., Notaris di Pekanbaru, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-3**;
4. Fotokopi Akta Notariil Addendum Perjanjian Kredit Nomor : No 75 Tanggal 20 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Indah Retno Widayati, S.H., Notaris di Pekanbaru, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-4**;
5. Fotokopi Akta Notariil Addendum Perjanjian Kredit Nomor :17 Tanggal 28 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Risnaldi, S.H., Notaris di Pekanbaru, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-5**;
6. Fotokopi Akta Notariil Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 62 tanggal 2 juli 2014 yang dibuat dihadapan Risnaldi, S.H., Notaris di Pekanbaru, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-6**;
7. Fotokopi dari fotokopi yang sudah disahkan Akta Notariil Addendum Perjanjian Kredit Nomor : B.128/KC-XVII/ADK/PK/08/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Risnaldi, S.H., Notaris di Pekanbaru, diberi tanda bukti **T.I-7**;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1023/Sidomulyo Barat atas nama Arnis Usman telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-8**;

Halaman 44 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (HT I) nomor 6790/2008 tanggal 27-10-2008 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-9**;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (HT II) nomor No.4295/2009 tanggal 09-09-2009 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-10**;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (HT III) nomor 5565/2010 tanggal 07-09-2010 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-11**;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (HT IV) nomor 8964/2012 tanggal 22-10-2012 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-12**;
13. Fotokopi rekening koran pinjaman debitur an CV HBB Partner telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-13**;
- 14.** Fotokopi Pay off pinjaman debitur an CV HBB Partner telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-14**;
15. Fotokopi surat peringatan nomor B.0285-KC-XVII/ADK/01/2016 tanggal 19 Januari 2016 perihal surat peringatan I telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-15**;
16. Fotokopi surat peringatan nomor B.0518-KC-XVII/ADK/02/2016 tanggal 02 Februari 2016 perihal surat peringatan II telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-16**;
17. Fotokopi surat peringatan nomor B.0788a-KC-XVII/ADK/02/2016 tanggal 17 Februari 2016 perihal surat peringatan III telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-17**;
18. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor B. 0238/KC-XVII/ADK/01/2018 tanggal 16 Januari 2018 Perihal Surat Pemberitahuan Lelang Jaminan, diberi tanda bukti **T.I-18**;
19. Fotokopi Pengumuman lelang melalui surat kabar harian Haluan Riau tertanggal 31 Januari 2018 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-19**;
20. Fotokopi dari fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 115/10/2018 tanggal 23 Februari 2018 dan diberi tanda bukti **T.I-20**;
- 21.** Fotokopi dari fotokopi Laporan Penilaian Properti Kantor Jasa Penilaian Publik KJPP Aditya Iskandar dan Rekan Nomor 215/KJPP-AI/LPL-PKU/VII/2016 tanggal 12 Juni 2016 diberi tanda bukti **T.I-21**;

Halaman 45 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi Laporan Penilaian Jaminan Tanah Milik Arnis Usman oleh PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk tanggal 2 Agustus 2017, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.I-22**;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan alat bukti saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Tergugat II telah mengajukan alat bukti berupa surat yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I dari TERGUGAT I kepada Penggugat Nomor B-0285-KC-XVII/ADK/01/2016 tanggal 19 Januari 2016 perihal Surat Peringatan I (Pertama), diberi tanda bukti **T.II-1a**;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II dari TERGUGAT I kepada Penggugat Nomor B-0518-KC-XVII/ADK/02/2016 tanggal 02 Februari 2016 perihal Surat Peringatan II (Kedua), diberi tanda bukti **T.II-1b**;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III dari TERGUGAT I kepada Penggugat Nomor B-0788a-KC-XVII/ADK/02/2016 tanggal 17 Februari 2016 perihal Surat Peringatan III (Ketiga), diberi tanda bukti **T.II-1c**;
4. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Eksekusi HT dari Tergugat I kepada TERGUGAT II B.0034/KC-XVII/ADK/01/2018 tanggal 03 Januari 2018 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.II-2**;
5. Fotokopi Surat Pernyataan dari TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan kepada TERGUGAT II tanggal 03 Januari 2018 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.II-3**;
6. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Kepala KPKNL Pekanbaru *in casu* TERGUGAT II kepada TERGUGAT I Nomor S-154/WKN.03/KNL.03/2018 tanggal 09 Januari 2019, hal Penetapan Jadwal Lelang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.II-4**;
7. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 16 Januari 2018 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.II-5a**;
8. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Haluan Riau" tanggal 31 Januari 2018 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.II-5b**;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Agunan dari TERGUGAT I kepada Sdr. Arnis Usman *in casu* Penggugat Nomor B.0238/KC-XVII/ADK/01/2018

Halaman 46 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 Januari 2018, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.II-6;**

10. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 445/2016 tanggal 29 September 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.II-7;**
11. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 115/10/2018 tanggal 14 Februari 2018 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.II-8;**
12. Fotokopi Surat Penetapan dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II Nomor B.0038/KC-XVII/ADK/01/2018 tanggal 03 Januari 2019 hal Penetapan Harga Limit telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.II-9;**

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Tergugat III telah mengajukan alat bukti berupa surat yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat hak milik No.1023/Sidomulyo Barat seluas 233 M<sup>2</sup> yang terletak di jalan HR.Subrantas No 110 RT 06/01 Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru dimana Sertifikat hak milik No 1023 tersebut telah dibalik namakan menjadi atas nama MELATY RUSLI telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.III-1;**
2. Fotokopi KUTIPAN RISALAH LELANG NOMOR 115/10/2018 Tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru, diberi tanda bukti **T.III-2;**
3. Fotokopi Kwitansi Tanda terima Nomor :92/2018 tertanggal 22 February 2018 uang sebesar Rp. 969.551.820.- dari Melaty Rusli /Tergugat III yang dikeluarkan KEMENTRAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH DJKN Riau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru sehubungan KUTIPAN RISALAH LELANG NOMOR NOMOR 115/10/2018 Tanggal 14 Februari 2018 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru, diberi tanda bukti **T.III-3;**

Halaman 47 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak dari Melaty Rusli sebesar Rp. 23.763.525 tertanggal bayar 22 February 2018 yang dikeluarkan KEMENTRIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT PAJAK KANTOR PELAYANAN PAJAK KPP Pratama Pekanbaru Tampan, diberi tanda bukti **T.III-4**;
5. Fotokopi Surat Nomor 09/ESS-APPH/XII/2018 tertanggal 21 Desember 2018 tentang Somasi/Teguran Hukum Mengosongkan Rumah , telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.III-5**;
6. Surat Nomor 01/ESS-APPH/I/2019 tertanggal 3 January 2019 tentang Somasi ke Ili/Teguran Hukum Mengosongkan Rumah, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.III-6**;
7. Fotokopi Kwitansi Surat Kuasa Membayar <SKUM> Nomor 08/Pdt,Aanm/Eks/HT/2019/Pn.Pbr tertanggal 19 February 2019 an.Elman Simangunsong,/kuasa sebesar Rp 686.000.- untuk pembayaran biaya aanmaning terdahap Penggugat telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.III-7**;
8. Fotokopi Surat Nomor 035/ESS-APPH/IV/2019 tertanggal 12 April 2019 tentang Permohonan Eksekusi Pengosongan tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik No.1023/Sidomulyo Barat an Melaty Rusli seluas 233 M<sup>2</sup> yang terletak dijalan HR.Subrantas No 110 RT 06/01 Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda bukti **T.III-8**;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan alat bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas letak dan posisi tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Rabu, tanggal 16 Oktober 2019 sebagaimana diuraikan dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Kesimpulan masing-masing yaitu Penggugat pada tanggal 29 Oktober 2019, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 30 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini

*Halaman 48 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*

#### Disclaimer

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



dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang diajukan lagi di dalam persidangan dan mohon putusan kepada Majelis Hakim terhadap perkara *aquo*;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan eksepsi sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa dari seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, dalam hal ini Majelis menyimpulkan pada pokoknya terdapat eksepsi sebagai berikut:

1. Tentang Kompetensi Absolut;
2. Tentang Gugatan Kurang Pihak;
3. Tentang Gugatan Kabur;
4. Tentang *Error In Persona*;
5. Tentang Dikeluarkan Sebagai Pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat memberikan tanggapan melalui repliknya yang pada intinya menolak seluruh eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut karena eksepsi tidak berdasar dan beralasan secara hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

#### **Ad. 1. Eksepsi tentang kewenangan mengadili;**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat III mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut. Majelis Hakim memandang bahwa untuk menentukan apakah dalam peristiwa ini murni perbuatan aparat negara dalam lapangan hukum Tata Usaha Negara atau perbuatan yang masuk dalam lapangan hukum perdata, untuk itu masih perlu adanya bukti bukti yang harus dipertimbangkan dan ternyata Tergugat III tidak mengajukan bukti permulaan yang cukup di persidangan saat mengajukan eksepsi ini sehingga Majelis

*Halaman 49 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



Hakim tidak memutuskan tentang eksepsi ini di dalam putusan sela melainkan bersamaan dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak yaitu bukti **P-1, P-2, P-5, T.I-1** sampai **T.I-12**, perkara ini diawali dari adanya perjanjian utang piutang yang didalamnya terdapat jaminan berupa Sertifikat Tanah milik Penggugat dan telah dibebankan hak tanggungan atas objek tersebut;

Menimbang, bahwa dikarenakan adanya kredit macet sebagaimana bukti surat **P-3** yang sama dengan **T.I-15** dan **T.II-1a, T.I-16, T.I-17** yang sama dengan **T.II-1b, T.II-1c**, sehingga pihak pemberi hutang dalam hal ini Tergugat I melaksanakan lelang atas objek jaminan yang telah dibebankan hak tanggungan tersebut sebagaimana bukti surat **P-4, P-5, T.I-18** sampai dengan **T.I-22, T.II-2** sampai dengan **T.II-9** dimana atas lelang yang dilakukan melalui Tergugat II dimenangkan oleh Tergugat III sebagaimana bukti surat **T.III-1, T.III-3, T.III-4**;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut menunjukkan bahwa yang dijadikan objek gugatan oleh Penggugat bukanlah berupa kebijakan atau putusan dari pejabat atau aparat hukum semata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai penetapan harga limit dan prosedur lelang yang tidak sesuai dengan peraturan sebagaimana yang didalilkan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, dengan kata lain Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara ini menyangkut masalah keperdataan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak, dengan demikian Pengadilan Negeri Pekanbaru berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

## **Ad. 2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak:**

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak lantaran di dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I berikut perubahannya terdapat pihak lain yang turut terikat dalam perjanjian tersebut yaitu Nyonya Yunaida

*Halaman 50 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syafna yang memiliki kedudukan sebagai pihak peminjam secara tanggung renteng baik bertindak untuk dan atas nama sendiri maupun bersama-sama dengan Tergugat I. Bahwa selain itu juga terdapat pihak lain yang perlu dilibatkan dalam perkara ini dalam hal ini PT Elnusa yang kedudukannya sebagai rekanan bisnis Penggugat yang telah memutus kontrak bisnis dengan Penggugat sehingga pembayaran kredit Penggugat kepada Tergugat I macet;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan gugatan kurang pihak karena terdapat pihak lain yang perlu terlibat dalam perkara *a quo* yaitu Nyonya Yunaida Syafna dan PT Elnusa. Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Nyonya Yunaida Syafna perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Memperhatikan bukti **T.I-1** sampai dengan **T.I-7** dan **P.1**, **P.2**, menunjukkan bahwa Nyonya Yunaida Syafna turut ikut sebagai pihak dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yang dapat bertindak untuk dan atas nama sendiri maupun bersama-sama dengan Penggugat. Berdasarkan bukti-bukti tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa klausul di dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yang menyebutkan bahwa "masing-masing bertindak untuk dan atas nama diri sendiri maupun bersama-sama sebagai peminjam" memiliki maksud dan makna bahwa Penggugat dan Nyonya Yunaida Syafna terhadap perjanjian dengan Tergugat I dapat bertindak untuk kepentingan perjanjian secara sendiri maupun bersama-sama. Sehingga melalui klausul tersebut, Penggugat dapat mengajukan gugatan secara sendiri tanpa harus bersama dengan Nyonya Yunaida Syafna dengan demikian dalam perkara ini Nyonya Yunaida Syafna tidak harus turut mengajukan gugatan dalam perkara ini. Kemudian mengenai PT Elnusa, Majelis Hakim berpendapat bahwa PT Elnusa tidak memiliki keterkaitan dalam perkara yang mana dalil Penggugat adalah mengenai terjadi perbuatan melawan hukum dalam proses pelelangan objek perkara ini yang menjadi jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I. Sedangkan PT Elnusa hanya merupakan rekan bisnis dari Penggugat yang tidak ada kaitan dengan proses pelelangan, dengan demikian jelas PT Elnusa tidak perlu dilibatkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat II mendalilkan bahwa penarikan Tergugat II sebagai pihak tergugat oleh Penggugat dalam perkara ini merupakan hal yang keliru karena Tergugat II menganggap tidak memiliki

*Halaman 51 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum. Namun demikian, Tergugat II berpendapat bahwa apabila Tergugat II yang tidak memiliki hubungan hukum saja dapat didudukkan sebagai pihak, maka Tergugat II memandang masih terdapat pihak lain yang perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini yaitu Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru selaku instansi yang menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas objek perkara *aquo* yaitu SKPT Nomor 445/2016 tanggal 29 September 2016, hal mana Tergugat III juga mendalilkan sama bahwa perlu untuk menarik pihak tersebut;

Menimbang, bahwa apakah gugatan penggugat kurang pihak sebagaimana dalil Tergugat II dan Tergugat III. Majelis Hakim tidak sependapat dengan hal tersebut, karena Penggugat dalam gugatannya mendalilkan terjadinya proses pelelangan atas objek perkara *a quo* yang menjadi jaminan terhadap utang Penggugat kepada Tergugat I, yang mana hal ini tidak ada kaitannya dengan dokumentasi, bukti-bukti surat atau tata administrasi dari proses penerbitan pendaftaran tanah yang menjadi objek perkara *a quo*. Sehingga kehadiran Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru selaku instansi yang menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas objek perkara *aquo* tidak memiliki urgensi dalam perkara ini

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas. Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

### **Ad. 3. Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*Obscuur Liebel*):**

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) dikarenakan petitum Penggugat tidak didukung oleh dalil-dalil yang tegas dan nyata. Selain itu Penggugat dalam dalil gugatannya menyinggung tentang harga limit jauh di bawah harga pasaran, menurut Para Tergugat hal tersebut kabur dan tidak jelas karena harga limit jauh di bawah pasaran tidak diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kemudian Tergugat II menganggap gugatan Penggugat kabur karena penyebutan subjek Tergugat II sebagai instansi di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru. Seharusnya jika Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* ditujukan kepada Pemerintah Pusat;

Halaman 52 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim tidak sependapat, karena menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat sudah jelas komposisi petitum dan posita saling bersesuaian. Tentang harga limit jauh di bawah pasaran sebagaimana dalil Penggugat juga cukup dapat dipahami dengan baik, bahwa yang dimaksud Penggugat adalah harga limit yang ditetapkan Tergugat I untuk proses lelang tidak didasari estimasi harga jual dengan pemasaran yang layak terhadap properti yang spesifiknya serupa dengan objek perkara. Kemudian tentang penyebutan Tergugat II di dalam gugatan, Majelis Hakim justru berpendapat bahwa penyebutan Tergugat II sebagai instansi yang digugat oleh Penggugat sudah lengkap dan benar, karena dalam gugatannya Penggugat telah menuangkan secara jelas secara hierarki struktur instansi dari Tergugat II yang mana gugatan diajukan kepada **Pemerintah Republik Indonesia casu quo Kementerian Keuangan Republik Indonesia casu quo Direktorat Jenderal Kekayaan Negara casu quo Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau casu quo Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru**, dengan demikian terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut ini haruslah dinyatakan ditolak;

#### **Ad. 4. Gugatan Penggugat Error In Persona;**

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menganggap gugatan yang diajukan Penggugat merupakan salah alamat karena menurut Tergugat II kedudukannya sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditambah antara Penggugat dan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum. Bahwa menurut Tergugat II hal yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang proses pelaksanaannya melalui Tergugat II atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini dilakukan karena debitur *in casu* Penggugat tidak bisa memenuhi kewajiban pembayaran angsuran untuk pelunasan kredit dalam waktu yang telah disepakati dan menjadi kredit macet. Oleh karena itu kedudukan Tergugat II yang melaksanakan lelang atas objek perkara *a quo* adalah dalam rangka menjalankan amanah undang-undang dan tugas serta fungsi yang diemban oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Halaman 53 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



Lelang Pekanbaru *in casu* Tergugat II sehingga tidak dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim memandang bahwa Penggugat melalui gugatannya mendalilkan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum terkait proses pelelangan atas objek perkara *a quo* yang menjadi jaminan utangnya kepada Tergugat I. Bahwa diketahui dalam proses lelang terdapat pihak pemohon lelang yakni Tergugat I dan pelaksana lelang yakni Tergugat II, yang mana Majelis Hakim memandang kedua pihak tersebut baik Tergugat I dan Tergugat II merupakan pihak yang jelas dan nyata terlibat dalam proses pelelangan. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah barang tentu Penggugat yang mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses pelelangan mengajukan gugatan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pelelangan dimaksud, dengan demikian Penggugat tidak keliru dalam mendudukkan Tergugat II sebagai pihak di dalam perkara *a quo*. Tentang apakah Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat. Hal itu akan dibuktikan dalam pokok perkara berdasarkan alat bukti yang diajukan Para Pihak dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas. Majelis Hakim menyatakan bahwa eksepsi Tergugat II tersebut patut untuk ditolak;

#### **Ad. 5. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak;**

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan kedudukannya dalam perkara *aquo* merupakan pihak yang memiliki wewenang untuk melaksanakan proses pelelangan secara umum atas permintaan dari Tergugat I. Dalam melaksanakan kewenangannya tersebut, Tergugat II dibebaskan dari tanggung jawab perdata dan pidana bilamana dikemudian hari terdapat gugatan atau penuntutan, karena menurut Tergugat II berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan didukung surat permohonan dari Tergugat I, kedudukannya dibebaskan dari tanggung jawab perdata dan pidana yang kesemuanya beralih menjadi tanggung jawab penjual *in casu* Tergugat II;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak karena Tergugat II merupakan pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan lelang atas objek perkara *aquo* yang dijadikan jaminan utang terhadap Tergugat I;

Halaman 54 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



Menimbang, bahwa apakah Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menjalankan prosedur lelang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana didalilkan oleh Penggugat yang digugat merupakan hak nya penggugat mana pihak yang digugat. Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut juga telah masuk dalam pokok perkara yang kebenarannya diketahui dalam materi pertimbangan pokok perkara yang masih perlu proses pembuktian lebih lanjut yaitu melalui tahap pemeriksaan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara ini. Dengan demikian terhadap materi eksepsi dari Tergugat II tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan bersamaan dalam pokok perkara;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah untuk menyatakan bahwa proses pelelangan yang melibatkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidaklah sah dan sesuai dengan prosedur sehingga harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I terikat dengan suatu hubungan hutang piutang sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 5 Juni 2008, dibuat dihadapan Indah Retno Widayati, S.H. dan telah dilakukan Addendum melalui Akta Notariil Addendum Perjanjian dan Suplesi Nomor : 75 tanggal 16 Juni 2009, Akta Notariil Addendum Perjanjian dan Suplesi Nomor : 191 tanggal 21 Mei 2010, Akta Notariil Addendum Perjanjian Kredit Nomor : No 75 Tanggal 20 Juni 2012, Akta Notariil Addendum Perjanjian Kredit Nomor :17 Tanggal 28 Juni 2013, Akta Notariil Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 62 tanggal 2 juli 2014 dan Akta Notariil Addendum Perjanjian Kredit Nomor: B.128/KC-XVII/ADK/PK/08/2015 tanggal 31 Agustus 2015 dengan jumlah kredit pokok sebesar Rp 730.000.000 (*tujuh ratus tiga puluh juta rupiah*);
2. Bahwa benar terdapat jaminan berupa sebidang tanah beralaskan Sertipikat Hak Milik Nomor 1023, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, Surat Ukur Nomor

Halaman 55 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2791/Sid.Barat/2003 dengan luas 233 M2 (dua ratus tiga puluh tiga meter persegi) tanggal 7 Agustus 2003 atas nama Arnis Usman;

3. Bahwa benar atas Agunan kredit yang diserahkan oleh Penggugat sebagaimana tersebut butir 2 di atas, telah diikat Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Tanggungan (HT I) nomor 6790/2008 tanggal 27-10-2008;
- Sertifikat Hak Tanggungan (HT II) nomor No.4295/2009 tanggal 09-09-2009;
- Sertifikat Hak Tanggungan (HT III) nomor 5565/2010 tanggal 07-09-2010;
- Sertifikat Hak Tanggungan (HT IV) nomor 8964/2012 tanggal 22-10-2012;

4. Bahwa benar Penggugat kemudian tidak menjalani kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan, sehingga Kredit atas nama Penggugat masuk dalam kategori Kolektibilitas Macet;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah perihal penentuan harga yang dinilai tidak sesuai dengan penaksiran dari Penggugat dan perihal prosedur lelang yang tidak sesuai dengan peraturan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti **P-1** sampai dengan **P-8** dan Saksi yaitu **MASRIZAL JAMBAK**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat **P-1**, **P-2** dan **P-3** pada pokoknya untuk menerangkan bahwa Penggugat dalam keadaan lalai karena tidak melakukan kewajiban untuk membayar angsuran kredit kepada Tergugat I yang didasarkan perjanjian kredit;

Menimbang, bahwa kemudian dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat **P-5** pada pokoknya untuk menerangkan bahwa Penggugat menyerahkan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1023, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, Surat Ukur Nomor 2791/Sid.Barat/2003 dengan luas 233 M2 (meter persegi) tanggal 7 Agustus 2003 atas nama Arnis Usman (Penggugat),

Halaman 56 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Pekanbaru tanggal 12 Agustus 2003 atas perjanjian kredit yang telah dibuat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa selain itu dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat **P-4**, **P-6** dan **P-7** pada pokoknya untuk menerangkan bahwa terhadap jaminan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I telah dijual melalui pelelangan umum yang dilaksanakan Tergugat II dan terjual kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa alat bukti Penggugat lainnya yaitu alat bukti surat **P-8** dan saksi **MASRIZAL JAMBAK** diajukan di persidangan pada pokoknya untuk menerangkan bahwa nilai limit atas jaminan yang dilakukan pelelangan tidak sesuai dengan nilai atau harga pasar;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti **T.I-1** sampai dengan **T.I-22**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat **T.I-1** sampai dengan **T.I-12** pada pokoknya menunjukkan adanya Perjanjian Kredit (perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I), Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Tanggungan, kemudian untuk bukti surat **T.I-13** sampai **T.I-17** tentang Surat Peringatan dari Tergugat I untuk segera melunasi kewajiban karena Penggugat dalam keadaan lalai, serta bukti **T.I-18** hingga **T.I-22** yang pada intinya menerangkan bahwa pelelangan sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur;

Menimbang, bahwa Tergugat II, untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti **T.II-1** sampai dengan **T.II-9**;

Menimbang, bahwa dari alat – alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu alat bukti surat **T.II-1a**, **T.II-1b** dan **T.II-1c** yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat berada dalam keadaan lalai karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran kredit kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa kemudian dari alat – alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu alat bukti surat **T.II-2** sampai dengan **T.II-9** pada pokoknya menerangkan bahwa pelelangan sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur;

Menimbang, bahwa Tergugat III, untuk menguatkan dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti berupa **T.III-1** sampai **T.III-8** yang pada intinya menerangkan bahwa pembelian yang telah dilakukan oleh Tergugat III dari pelelangan terhadap objek perkara telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur;

*Halaman 57 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang hal-hal yang menjadi pokok persengketaan diantara kedua belah pihak yaitu perbuatan melawan hukum karena pelelangan tidak sesuai ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa disamping itu untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Melanggar hak subyektif orang lain;
- 3) Melanggar kaidah tata susila;
- 4) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan yang pertama adalah tentang penetapan nilai limit yang dinilai oleh Penggugat terlalu rendah dan tidak sesuai dengan harga pasar yang mana nilai limit dalam proses pelelangan tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 06 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK Lelang**”);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 44 ayat (1) dan (2) PMK Lelang disebutkan “(1) *Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan Penilaian oleh Penilai; (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya*”;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 46 PMK Lelang disebutkan: “*Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang* dan dalam Pasal 49 PMK Lelang disebutkan: “*Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi*”;

Halaman 58 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, khususnya bukti Penggugat yang memiliki kualifikasi untuk menerangkan tentang nilai limit yaitu bukti **P-8** dan saksi **MASRIZAL JAMBAK** tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya. Majelis Hakim berpendapat justru penetapan nilai limit yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang diatur dalam PMK tersebut sebagaimana dibuktikan berdasarkan bukti **T.I-21** yang mana Tergugat I menetapkan Harga Limit Lelang eksekusi hak tanggungan atas objek tersebut senilai Rp 771.800.000 (tujuh ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) sebagai harga likuidasi berdasarkan Laporan Penilaian Properti Milik ARNIS USMAN yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Aditya Iskandar dan Rekan;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi persengketaan diantara kedua belah pihak yaitu mengenai prosedur lelang yang tidak sesuai dengan peraturan sebagaimana pelelangan terhadap jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan PMK tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 UUHT ayat (1) *“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”*

Menimbang, bahwa kemudian dalam pasal 14 PMK Lelang disebutkan (1) *Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi pasal 6 UUHT*

Halaman 59 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tidak dapat dilaksanakan (2)“Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi”.*

Menimbang, bahwa dalam pasal 11 PMK Lelang disebutkan “Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang yang disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum sebagaimana unsur-unsur yang telah disebutkan di atas karena pelaksanaan pelelangan yang tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III justru dapat memberikan petunjuk bahwa pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan dan kaidah yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T.I-13** sampai dengan **T.I-17**, dan **T.II-1b** sampai dengan **T.II-1c**, menunjukkan dan membuktikan bahwa Tergugat I telah memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat tertanggal 19 Januari 2016, 2 Februari 2016 dan 17 Februari 2016 untuk segera melunasi kewajibannya dengan jumlah Rp 773.611.255 (tujuh ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus sebelas ribu dua ratus lima puluh lima rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T.I-17** dan **T.I-18**, pada pokoknya menunjukkan dan membuktikan bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat bahwa akan dilaksanakan pelelangan terhadap jaminan apabila Penggugat tidak segera melaksanakan kewajibannya;

Menimbang, bahwa atas pemberian peringatan dan pemberitahuan tersebut, Majelis Hakim berpendapat telah ada itikad baik dari Tergugat I kepada Penggugat, namun Penggugat tetap tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti **T.I-13** sampai dengan **T.I-22** dan **T.II-2** sampai dengan **T.II-9** pokoknya telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelaksanaan pelelangan yang dilakukan oleh Terugat I

Halaman 60 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat II telah sesuai dengan UUHT dan memenuhi prosedur permohonan yang diwajibkan dalam PMK Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut di atas, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan karenanya petitum Penggugat nomor 2 dan 4 yang intinya meminta agar perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum secara hukum tidak beralasan hukum dan karena itu dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan petitum Penggugat lainnya dikarenakan petitum lainnya tersebut merupakan hal-hal yang menjadi hukuman apabila Tergugat I dan Tergugat II terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa karena seluruh pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat Majelis Hakim nyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara akan Majelis Hakim pertimbangkan di dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti lain yang belum dipertimbangkan di dalam Konvensi ini, akan Majelis Hakim pertimbangkan di dalam Rekonvensi;

## **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi juga turut mengajukan gugatan rekonvensi sebagaimana dimuat secara bersamaan di dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam konvensi *mutatis mutandis* dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan hukum dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi pada pokoknya adalah menganggap bahwa yang melakukan perbuatan melawan hukum bukanlah Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi, akan tetapi Tergugat

*Halaman 61 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/ Penggugat Konvensi lah yang melakukan perbuatan melawan hukum karena menduduki tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi yang beralaskan Sertipikat Hak Milik Nomor 1023, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, Surat Ukur Nomor 2791/Sid.Barat/2003 dengan luas 233 M2 (meter persegi) tanggal 7 Agustus 2003 yang telah dibalik nama dari Arnis Usman menjadi Melaty Rusli berdasarkan pembelian yang dilakukan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi melalui pelelangan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dengan nilai Rp 950.000.000 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah). Disamping itu Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak bersedia mengosongkan rumah tersebut sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi pada pokoknya sebagaimana dalil gugatan konvensi bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melaksanakan pelelangan sesuai prosedur. Disamping itu Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menganggap gugatan rekonvensi cacat formil karena ditujukan kepada Pengadilan Negeri Medan sedangkan pemeriksaan perkara gugatan konvensi di Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai dalil Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tentang gugatan rekonvensi cacat formil. Tentang hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi ditujukan kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru dikarenakan pokok perkara dari gugatan rekonvensi sama dengan gugatan konvensi yaitu tentang prosedur lelang terhadap objek perkara yang letaknya berada pada yurisdiksi Pengadilan Negeri Pekanbaru. Adapun di dalam petitum gugatan rekonvensi tentang sita jaminan tertulis di Pengadilan Negeri Medan, Majelis Hakim berpendapat telah terjadi salah pengetikan yang mana tidak mengakibatkan gugatan rekonvensi menjadi cacat formil;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak dalam gugatan rekonvensi yaitu perbuatan melawan hukum yang

*Halaman 62 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi karena menguasai dan menduduki tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara tanpa hak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal diantaranya bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menguasai dan menduduki tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara;

Menimbang, bahwa di dalam Konvensi, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum dan sebaliknya Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi melalui bantahannya membuktikan telah memenuhi prosedur dan ketentuan pelelangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi telah mengajukan alat bukti surat yaitu bukti **T.III-1** sampai dengan **T.III-8** yang pokoknya menerangkan bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi merupakan pemilik yang sah atas objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi, hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim terhadap objek perkara *a quo* dan juga hal-hal yang terbukti dalam Konvensi. Majelis Hakim memandang bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi merupakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang beralaskan Sertipikat Hak Milik Nomor 1023, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, Surat Ukur Nomor 2791/Sid.Barat/2003 dengan luas 233 M2 (meter persegi) tanggal 7 Agustus 2003 yang telah dibalik nama dari Arnis Usman menjadi Melaty Rusli;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan tersebut, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang menguasai dan menduduki tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dijelaskan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan Konvensi di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka

*Halaman 63 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi dalam gugatan rekonvensinya;

Menimbang, bahwa petitum pertama gugatan rekonvensi pada pokoknya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi meminta agar seluruh gugatannya dikabulkan. Mengenai hal ini akan Majelis Hakim mempertimbangkannya setelah mempertimbangkan seluruh petitum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi;

Menimbang, bahwa petitum kedua gugatan rekonvensi meminta agar Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi III dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan beralaskan Sertipikat Hak Milik Nomor 1023, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, Surat Ukur Nomor 2791/Sid.Barat/2003 dengan luas 233 M2 (meter persegi) tanggal 7 Agustus 2003 yang telah dibalik nama dari Arnis Usman menjadi Melaty Rusli. Terhadap petitum ini, Majelis Hakim memandang bahwa petitum ini beralasan hukum sebagaimana Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi berhasil membuktikan dalilnya sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ketiga gugatan rekonvensi meminta agar Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dinyatakan perbuatan melawan hukum karena menguasai dan menduduki tanah dan bangunan beralaskan Sertipikat Hak Milik Nomor 1023, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, Surat Ukur Nomor 2791/Sid.Barat/2003 dengan luas 233 M2 (meter persegi) tanggal 7 Agustus 2003 yang telah dibalik nama dari Arnis Usman menjadi Melaty Rusli;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut oleh karena Majelis Hakim sebelumnya telah mempertimbangkan mengenai perbuatan melawan hukum dan telah terbukti, dengan demikian petitum ini beralasan secara hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum keempat Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi meminta agar Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi atau orang lain yang menguasai objek perkara dapat segera mengosongkan tanah dan bangunan beralaskan Sertipikat Hak Milik Nomor 1023, Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, Surat Ukur Nomor 2791/Sid.Barat/2003 dengan luas 233 M2 (meter persegi) tanggal 7 Agustus 2003 yang telah dibalik nama dari Arnis Usman menjadi Melaty Rusli;

*Halaman 64 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum tersebut karena telah terbukti Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi merupakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut dan terbukti pula bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menguasai dan mendudukinya, dengan demikian petitum tersebut patut Majelis Hakim kabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi dalam petitum keempat meminta agar Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi membayar kerugian materil berupa hilangnya keuntungan hasil sewa dari objek perkara sejumlah Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari terhitung sejak Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi dinyatakan sebagai pemenang lelang dan biaya pengacara dalam perkara ini sejumlah Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) serta kerugian immateril karena tercemar dan terbebannya pikiran Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi secara fisik dan mental dengan perhitungan sejumlah Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim menganggap karena dari seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi, tidak ada satupun yang dapat membuktikan tentang petitum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi tersebut sehingga tidak beralasan hukum dan karenanya patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berikutnya petitum keenam Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi meminta agar dinyatakan sah berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas objek perkara. Mengenai hal ini Majelis Hakim berpendapat oleh karena selama proses pemeriksaan perkara tidak ada sita jaminan yang dilakukan terhadap objek perkara, maka petitum ini patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi di dalam petitum ketujuh meminta supaya menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi, dari Tergugat. Bahwa dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001, ternyata gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) RBg dan kedua surat edaran dimaksud, maka petitum tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

*Halaman 65 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berikutnya dalam petitum kedelapan gugatan rekonvensinya meminta agar menghukum Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi untuk mematuhi putusan ini. Majelis Hakim memandang bahwa dalam gugatan rekonvensi, kedua pihak tersebut tidak didudukkan sebagai pihak tergugat dan disamping itu mendudukkan Tergugat dalam Konvensi sebagai Tergugat juga dalam Rekonvensi bertentangan dengan tata tertib beracara, dengan demikian terhadap petitum ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa di dalam petitum terakhir Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi meminta agar Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dibebankan biaya perkara. Hal ini akan Majelis Hakim pertimbangkan dalam Konvensi dan Rekonvensi;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa karena gugatan konvensi Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah ditolak, sedangkan gugatan rekonvensi dikabulkan untuk sebagian sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim di atas, maka dengan demikian Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dihukum dan dibebankan biaya perkara dengan jumlah sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 11, Pasal 14, Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 46, Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 6, Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 191 ayat (1), Pasal 283 RBg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI**

#### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi tentang kompetensi absolut dari Tergugat III;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Pekanbaru berwenang mengadili perkara ini;
- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selain dan selebihnya;

#### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI**

*Halaman 66 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 M2 (dua ratus tiga puluh tiga meter persegi) yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru atas nama Rusly Melati;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang menguasai dan tidak bersedia mengosongkan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 M2 (dua ratus tiga puluh tiga meter persegi) yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru atas nama Rusly Melati adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi;
4. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi atau orang lain menguasai tanah dan bangunan berperkara untuk mengosongkan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Sidomulyo Barat seluas 233 Mtr2 yang terletak di jalan HR.Subrantas Nomor 110 RT 08 RW 01 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru atas nama Rusly Melati tanpa syarat;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi untuk selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.749.000 (dua juta tujuh ratus empat puluh Sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Rabu tanggal 13 November 2019, oleh kami, Saut Maruli Tua Pasaribu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mangapul, S.H., M.H. dan Estiono, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr tanggal 6 November 2019, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 20 November 2019 dalam

*Halaman 67 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Novita Sari Ismail, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat I serta Kuasa Hukum Tergugat III tanpa dihadiri Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

MANGAPUL, S.H., M.H.

SAUT MARULI TUA PASARIBU, S.H., M.H.

ESTIONO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

NOVITA SARI ISMAIL, S.H.

## Perincian biaya

1. Biaya Pendaftaran Perkara	= Rp	30.000
2. Pangilan Sidang	= Rp	1.443.000
3. Pemeriksaan Setempat	= Rp	1.090.000
4. Redaksi	= Rp	10.000
5. Materai	= Rp	6.000
6. PNPB	= Rp	30.000
7. ATK	= Rp	50.000
8. Pos	= Rp	90.000
		+
Jumlah		Rp 2.749.000

Halaman 68 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr

### Disclaimer

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



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

(dua juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu rupiah)

Halaman 69 dari 69 halaman Putusan Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Pbr