



PUTUSAN
Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

EMI BR SINAGA, bertempat tinggal di Jl 26 RT 002 RW 007, Perintis, Rimbo Bujang, Kabupaten Tebo, Jambi dalam hal ini memberikan kuasa kepada **INDRA SETIAWAN, S.H., M.H., DANI ALVIAN HARDI, S.H., DAN RIDHO SANTOSO, S.H** yang tergabung dalam lembaga bantuan hukum Pelita Keadilan, yang beralamat kantor di Komplek Ruko Zaki Jl. Rm Thaher Kelurahan Cadika Kecamatan Rimbo Tengah Kabupaten Bungo Provinsi Jambi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal Nomor: 01/SKK/Pdt.G/LBH-PK/IV/2024 tanggal 18 April 2024, selanjutnya disebut sebagai **Pembantah**;

Lawan:

- BANK BRI CABANG RIMBO BUJANG**, bertempat tinggal di Jl. Pahlawan Nomor 12-12B, Wirotho Agung, Rimbo Bujang, Kabupaten Tebo, Propinsi Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANANG KURNIAWAN S.H., ADELA REGINA, S.H., MUHAMMAD RINANDAR, S.H., DENTA FEBRIANDA, S.H., AHMAD AZHARI, S.H., ALFID PERDANA, OKI LISSANDY dan M. SYAFI'I** berdasarkan Surat Kuasa Nomor B.290/KC.IV/ADK/05/2024 tanggal 27 Mei 2024 selanjutnya disebut sebagai **Terbantah I**;
- KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAMBI**, bertempat tinggal di Jl. Dokter Sutomo No.17, Pasar Jambi, Pasar Jambi, Kota Jambi, Propinsi Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DARNADI, MUH. HASBI HANIS, DWI NUGROHANDHINI, MUHAMMAD YOSE RIZAL, GARNITA AMALIA DAN BRILLY FARASADI** berdasarkan surat kuasa Nomor SKU-306/MK.6.KN.7/2024 tanggal 14 mei 2024 selanjutnya disebut sebagai **Terbantah II**;



3. **ALIPATI MENDROFA**, bertempat tinggal di Jl. 1 Unit 12, Wirotho Agung, Rimbo Bujang, Kabupaten Tebo, Jambi, sebagai **Terbantah III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Pembantah yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembantah;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat gugatan tanggal 26 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebo pada tanggal 29 April 2024 dalam Register Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Pendahuluan

Bahwa menurut SEMA Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014 memberikan pedoman "Dalam hal pemilik barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela kepada pemenang lelang dan pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, maka dalam hal pengosongan objek (Eksekusi) belum selesai, maka upaya hukum yang diajukan Pihak Terlelang adalah Perlawanan.

B. Dasar Hukum

Bahwa dasar hukum Pengugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Terlawan adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., dan Ajaran Para Ahli Hukum/doktrin, sebagai berikut;

Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia menyebutkan bahwa :
tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah :

1. Adanya perbuatan (melawan hukum/onrechtmatig)
2. Adanya kerugian (*schadel*), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*)
3. Kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*).

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, yakni sebagai berikut:

1. Suatu perbuatan melawan hukum-adanya perbuatan Terlawan yang bersifat melawan hukum;

Halaman 2 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt



2. Kerugian-adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri penggugat;
3. Kesalahan dan kelalaian-adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Terlawan;
4. Hubungan kausal-adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan.

Sedangkan menurut Wirjono prodjodikoro, menyebutkan bahwa :“dalam hal perbuatan melawan hukum, penggugat dalam gugatannya harus mengutarakan tidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (schuld) dari pihak Terlawan” (Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, Halaman 103, CV. Mandar maju, bandung, 2000).

Bahwa kewenangan penyelesaian sengketa hak milik pada pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum bersifat umum dalam arti menjangkau segala bentuk sengketa hak milik atas tanah. Peradilan Umum dalam menangani dan menyelesaikan sengketa pertanahan berdasarkan Undang-Undang Peradilan Umum didasarkan pada ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004, Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, Pasal 3 ayat (2), Pasal 4, Pasal 6, Pasal 11, Pasal 50 dan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986.

Bahwa kewenangan Peradilan Umum dalam menangani dan menyelesaikan sengketa tanah telah diperjelas dan dipertegas oleh beberapa yurisprudensi, yaitu diantaranya oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701K/Pdt/1997 tanggal 24-3-1999, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22-04-1992

Bahwa Pelawan dan Para Terlawan serta objek sengketa bertempat kedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Muara Tebo, maka sesuai ketentuan hukum acara perdata, Pengadilan Negeri Muara Tebo berwenang memeriksa perkara aquo.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka berdasarkan Peraturan perundang-undangan dan hukum acara perdata yang berlaku, Peradilan Umum yang dalam hal ini Pengadilan Negeri Muara Tebo, berwenang untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara perdata tentang perselisihan hak atas tanah yang mengandung Perbuatan Melawan Hukum.

C. Kedudukan Para Pihak

1. Pelawan adalah debitur yang mendapatkan fasilitas kredit dari Terlawan I dengan pinjaman Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan agunan berupa tanah beserta bangunan diatasnya dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama Emi Br Sinaga



2. Terlawan I adalah kreditur yang memberikan fasilitas kredit kepada Pelawan sekaligus sebagai pemegang hak agunan atas dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama Emi Br Sinaga

3. Terlawan II diketahui sebagai Pemenang Lelang agunan tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama Emi Br Sinaga

4. Terlawan III adalah Pelaksana Lelang atas permintaan dari Terlawan I

D. OBJEK SENGKETA

Objek sengketa adalah tanah beserta bangunan di atasnya seluas 1.116 m² dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama EMI BR SINAGA yang terletak di Jl. 26 Unit 1 Desa Perintis Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo Provinsi Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hasan

Sebelah Barat berbatas dengan tanah alm Meri

Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan

Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Samihun

E. Kronologi

1. Bahwa Pelawan adalah kreditur yang menggunakan fasilitas kredit Terlawan I dengan pinjaman Rp.250.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan kontrak tanggal 14 Januari tahun 2010 dengan agunan berupa tanah beserta bangunan di atasnya dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama Emi Br Sinaga.

2. Bahwa sepanjang tahun 2010 sampai dengan tahun 2016 Pelawan telah melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran secara tertib dan lancar. Namun pada tahun 2017 Pelawan mengalami kesulitan financial disebabkan karena Pelawan menderita sakit yang berkepanjangan dan membutuhkan pengobatan yang menguras biaya yang mana berdampak pada kewajiban angsuran kredit.

3. Bahwa nilai kredit sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) setelah dikurangi dengan angsuran maupun lelang SHM Nomor 1883 tersisa hutang saat ini yakni sebesar Rp.236.804.500 (dua ratus tiga puluh enam juta delapan ratus empat ribu lima ratus rupiah).

4. Bahwa Terlawan I tidak pernah mengirimkan Somasi/Surat Peringatan kepada Pelawan dan atau memberikan kesempatan bagi Pelawan untuk menjual objek sengketa guna pelunasan hutang.

5. Bahwa kemudian tanpa persetujuan dari Pelawan, Terlawan secara diam-diam menerbitkan Pengumuman Lelang Eksekusi Pertama pada tanggal 03 Agustus 2023 dan Pengumuman Lelang Eksekusi Kedua pada 20 Juli 2023. Tindakan Terlawan I ini dapat dikualifikasi sebagai *parate*



executie yang bersandar pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UU HT). Namun Pasal 6 UU HT merupakan hukum materiil sedangkan hukum yang mengatur tentang acara mengenai eksekusi Hak Tanggungan ini mengacu pada Pasal 224 HIR / 258 Rbg yang mensyaratkan bahwa untuk eksekusi Hak Tanggungan harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Namun sangat disayangkan, Terlawan I melaksanakan eksekusi pada tanggal 03 Agustus 2023 dan Eksekusi pada 20 Juli 2023 tanpa memenuhi syarat formil sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 224 HIR / 258 Rbg.

6. Bahwa padahal berdasarkan perjanjian dalam Akta diterangkan bahwa Dalam hal Debitor i.c Pelawan Cidera Janji, maka Pihak Kedua i.c Terlawan I diberi kuasa untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan yang bersangkutan.

7. Bahwa pada kenyataannya, Terlawan tanpa surat kuasa dan tanpa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri i.c Ketua Pengadilan Negeri Tebo telah bertindak tanpa memenuhi syarat-syarat formil yang telah diperjanjikan yakni tanpa persetujuan dan tanpa surat kuasa.

8. Bahwa Pelawan mengetahui objek sengketa telah dilelang oleh Terlawan I yaitu pada saat Pelawan menerima surat pemberitahuan (Anmaning) dari Pengadilan Negeri Muara Tebo tanggal 12 Januari 2024. Barulah Pelawan mencari tahu dan meminta berkas dari Terlawan I termasuk adanya Pengumuman Lelang tersebut.

F. Analisis yuridis perbuatan melawan hukum para terlawan

Bagian i

Penentuan cidera janji dilakukan secara sepihak

9. Bahwa Terlawan I tidak pernah memberikan Somasi/Surat Peringatan atau gugatan wanprestasi kepada Pelawan sedangkan Terlawan I bukanlah pihak yang diberi kewenangan untuk menyatakan wanprestasi.

Dalam tataran pengadilan, terdapat beberapa putusan pengadilan yang menyatakan bahwa somasi merupakan suatu kewajiban yang mendahului sebelum mengajukan suatu gugatan wanprestasi di pengadilan yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung (selanjutnya disebut MA) Nomor 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan bahwa apabila perjanjian menentukan secara tegas kapan debitur dinyatakan lalai memenuhi kewajiban, secara hukum debitur belum dapat dikatakan alpa dalam menjalankan kewajibannya sebelum kealpaan tersebut dinyatakan oleh pihak kreditur;

Halaman 5 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt



- Putusan MA Nomor 17 K/Sip/1956 tanggal 12 Juni 1957 yang menyatakan bahwa dikarenakan pihak tergugat asli tidak ditegur terlebih dahulu oleh penggugat, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima; dan
- Putusan MA Nomor 52/K/Sip/1972 menyatakan bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi harus terlebih dahulu dilakukan suatu penagihan resmi yang dilakukan oleh juru sita (somasi). Dikarenakan somasi dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum para tergugat yang telah melakukan wanprestasi, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Poin yang hendak Pelawan sampaikan adalah sebelum pihak satu menyatakan pihak lainnya wanprestasi, terdapat kewajiban hukum memberikan somasi terlebih dahulu kepada pihak lainnya yang dianggap wanprestasi. Poin kedua adalah pihak dalam perjanjian tidak dapat menyatakan pihak lainnya wanprestasi melainkan harus melalui pejabat yang berwenang yakni melalui gugatan wanprestasi sepanjang tidak ada kesepakatan tentang wanprestasi diantara pihak tersebut.

10. Bahwa Pelawan menyadari tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana mestinya sehingga mengalami kredit macet disebabkan Pelawan mengalami sakit stroke yang berkepanjangan. Namun meskipun Pelawan tidak memiliki kemampuan pembayaran kredit, bukan suatu alasan pembenar bagi Terlawan secara sepihak menyatakan Pelawan Cidera Janji jika tidak dilengkapi Surat Pernyataan Pengakuan Cidera Janji secara sukarela dari Pelawan.

11. Bahwa meskipun berlaku Pasal 1238 KUHPerdara, namun Cidera janji tidak ditentukan secara sepihak oleh kreditur, tetapi atas dasar kesepakatan antara kreditur dengan debitur atau atas dasar upaya hukum yang menentukan telah terjadinya cidera janji. Oleh karenanya anggapan Cidera Janji Pelawan yang ditentukan secara sepihak dan/atau tanpa melalui pejabat yang berwenang adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak sah.

Bagian II

12. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

“Apabila debitur 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.”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun sehubungan belum adanya aturan pelaksana, maka implementasi Pasal 6 adalah merujuk pada Pasal 224 HIR/258 Rbg, maka pelaksanaan Lelang Eksekusi harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, bukan melalui perantara Terlawan II;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

14. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas terhadap bentuk lelang dapat dikulifikasikan menjadi 3 (tiga) macam eksekusi hak tanggungan yaitu: a. *Title Executorial* b. *Parate Executie*,c. Eksekusi Dibawah Tangan.

Perbedaan ketiga macam eksekusi hak tanggungan tersebut yaitu terletak pada prosedur pelaksanaannya. Eksekusi hak tanggungan dengan *Title Executorial* yaitu penjualan barang eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang dilakukan melalui tata cara sesuai dengan Hukum Acara Perdata. *Parate Executie* yakni atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Sedangkan untuk Eksekusi Dibawah Tangan harus memenuhi unsur yang tercantum dalam Pasal 20 UUHT yaitu adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

15. Bahwa Bank BRI Cabang Rimbo Bujang i.c Terlawan I melalui KPKNL Jambi i.c. Terlawan II telah melakukan Lelang Ekekusi hak tanggungan / objek sengketa dengan sistem *closed bidding* (penawaran tertutup) yakni pada tanggal 03 Agustus 2023 dengan nilai limit Rp.125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah), maka jenis pelelangan ini dapat dikualifikasi sebagai *parate executie*.



Menurut Penjelasan Umum Angka 9 UU HT mengatur agar parate eksekusi pelaksanaannya didasarkan kepada Pasal 224 HIR/258 RBg yakni melalui Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan.

Dalam praktik, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu *ratio decidendi* putusan MARI, lelang umum yang bertentangan dengan Pasal 224 H.I.R., mengakibatkan pelelangan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum. Jadi menurut putusan tersebut pelaksanaan *parate executie* harus dengan penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri.

Dalam aturan internal Peradilan Umum, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 angka XIII dari Sub Kamar Perdata Umum, menyatakan bahwa:

Pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela.

Sertifikat Hak Tanggungan dengan titel Eksekutorial dikaitkan dengan Pasal 224 HIR/258Rbg tidak serta merta membuat kreditor in casu Terlawan bebas melaksanakan lelang secara mandiri namun dibutuhkan penetapan Ketua Pengadilan untuk lelang eksekusi. Namun yang terjadi dalam perkara ini adalah sebaliknya, Terlawan I melaksanakan Lelang Eksekusi tanpa dibekali Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri sehingga mengakibatkan Lelang Eksekusi yang digelar oleh Terlawan I melalui perantara Terlawan II adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Bahwa berdasarkan norma hukum Lelang Eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan melalui KPKNL Jambi tanpa Penetapan / Fiat Ketua Pengadilan untuk melaksanakan Lelang Eksekusi bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan mengakibatkan Lelang Eksekusi terhadap objek sengketa menjadi tidak sah.

Bagian III

PERMOHONAN EKSEKUSI NOMOR 01/PDT.EKS/2024/ PN.MRT
CACAT HUKUM

16. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama EMI BR SINAGA telah dibebani Hak Tanggungan dari Pelawan kepada Terlawan I dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo, serta Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 03 /2010 tanggal 01 April 2010 adalah dari Pelawan kepada Terlawan I, maka secara formil hanya Terlawan I berwenang untuk mengajukan Eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karenanya Terlawan II yang mengajukan permohonan eksekusi nomor

Halaman 8 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt



01/pdt.eks/2024/ PN.MRT terhadap objek hak tanggungan yang mana bukan sebagai penerima hak tanggungan adalah cacat formil, dan haruslah dibatalkan.

17. Bahwa Eksekusi Lelang sebagai *parate executie* yang didasarkan pada Pasal 6 UU HT hanya terbatas pada ruang lingkup pelaksanaan lelang sampai dengan adanya pemenang lelang yang dilegitimasi dengan Berita Acara atau Risalah Lelang dari Penyelenggara Lelang i.c Terlawan III. Akan tetapi lelang Eksekusi tersebut tidak mengandung perintah hukum bagi termohon lelang untuk mengosongkan objek lelang, pengosongan objek lelang hanya terdapat dalam perjanjian/akta pemberian hak tanggungan yang pelaksanaannya harus direpresentasikan dalam amar putusan pengadilan. Mengingat Lelang Eksekusi bukan merupakan Lelang Sukarela maka, maka perintah pengosongan harus didasari oleh suatu konstituir hukum. Jika tidak demikian maka perintah pengosongan hanya didasari oleh subjektifas pihak yang potensi melampaui batas kesewenangan atau setidaknya mengabaikan asas keseimbangan bagi para pihak.

18. Bahwa Eksekusi Nomor 01/PDT.EKS/2024/ PN.MRT tanpa adanya konstituir hukum / penetapan hukum yang mengandung perintah pengosongan adalah tindakan hukum yang sewenang-wenang dan tanpa dasar hukum yang sah serta tidak mengandung kesimbangan hukum. Oleh karenanya Eksekusi Nomor 01/PDT.EKS/2024/ PN.MRT haruslah dinyatakan batal demi hukum.

Bagian IV

NILAI LIMIT OBJEK LELANG I.C. OBJEK SENGKETA DIBAWAH HARGA PASARAN

19. Bahwa turan teknis tentang *parate* eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) i.c Terlawan III adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK.06/2010 jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013 jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016.

20. Bahwa tujuan *parate* eksekusi menurut undang-undang hak tanggungan adalah untuk pemenuhan hutang debitor (i.c Pelawan) kepada kreditor (i.c Terlawan I) dan tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 03 Tahun 2010 dinyatakan bahwa :

Untuk menjamin pelunasan hutang debitor sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah)/ sejumlah uang yang ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas dan penambahan,

Halaman 9 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt



perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp312.500.000,00 (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).

Akan tetapi nilai limit minimum objek jaminan yang dilelang atas nama Emi Br Sinaga ditetapkan secara sepihak oleh Terlawan I sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)

21. Bahwa ketentuan nilai limit barang yang dilelang menurut Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016, maka nilai limitnya ditentukan oleh Penilai Independen (Appraisal Independen) atau penaksir yang melakukan penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

22. Bahwa penentuan nilai limit barang yang dilelang selain ditentukan menurut ketentuan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016, maka dapat pula dilakukan atas dasar kesepakatan antara Pemohon Lelang (Kreditor) dengan Termohon Lelang (Debitor) dan dalam hal ini kesepakatan antara Pemohon Lelang (Kreditor) dengan Termohon Lelang (Debitor) telah dituangkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 03 Tahun 2010 yaitu nilai limit agunan sebesar sebesar Rp312.500.000,00 (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa dampak dari penjualan dibawah nilai limit agunan yang telah disepakati antara Pemohon Lelang (Kreditor) dengan Termohon Lelang (Debitor) telah menimbulkan kerugian bagi Pelawan. Oleh karena itu penetapan nilai limit minimum lelang atas nama Emi Br Sinaga yang ditetapkan secara sepihak oleh Terlawan II sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) adalah perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Pelawan, oleh karenanya penetapan pemenang lelang yang menetapkan pembeli lelang i.c Terlawan II tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan uraian di atas, maka Pelawan mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa serta mengadili perkara A Quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

G. PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan III atas permintaan Terlawan I adalah perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan batal atau setidak-tidaknya menunda Permohonan Eksekusi Nomor 01/Pdt.Eks/2024/PN.MRT sampai dengan perkara ini memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap.



4. Menyatakan surat-surat yang terbit untuk dan atas nama Terlawan II yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum.

5. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

H. PENUTUP

Tanpa mengurangi rasa hormat, izinkan Pelawan menyampaikan firman Allah SWT dalam Al-Quran Surat An-Nisa' Ayat 58, yang artinya: "Dan apabila menghukum di antara manusia, hendaklah menghukum dengan adil", begitu juga yang termuat dalam Al-Quran Surat Al-Maaidah Ayat 42 yang artinya "jika kamu memutuskan perkara diantara mereka, maka putuslah dengan adil. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang adil".

Semoga Allah SWT memberi petunjuk dan kekuatan kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya, dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Tebo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pembantah hadir secara prinsipal dengan didampingi Kuasanya tersebut, Terbantah I hadir Kuasanya, Terbantah II hadir melalui kuasanya dan Terbantah III hadir sendiri namun di persidangan berikutnya Terbantah II dan Terbantah III tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, serta tidak pula mengirim wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ria Permata Sukma, S.H, M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tebo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Pembantah tersebut pihak Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pembantah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembantah tersebut Terbantah I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:



Obscuur Libel (Gugatan Tidak Jelas/Kabur);

Bahwa setelah Terlawan I cermati Gugatan Pelawan, terlihat jelas bahwa Gugatan a quo merupakan gugatan yang mengada-ada tanpa didasari hukum melainkan hanya itikad buruk dari Pelawan untuk menghalangi hak hukum Terlawan I untuk memperoleh kepastian hukum atas pengembalian tunggakan kredit Pelawan yang telah terjadi sekian lama;

Bahwa bukti gugatan Pelawan a quo merupakan gugatan yang tidak berdasar sehingga mengakibatkan gugatannya menjadi tidak jelas dan kabur dapat dilihat dalam gugatan Pelawan yang tidak jelas menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terlawan I Dalam gugatannya secara mengada-ada Pelawan mendalilkan Terlawan I melakukan perbuatan-perbuatan melawan hukum tanpa menyebutkan secara rinci perbuatan mana yang dimaksud;

Bahwa memperhatikan tidak jelas dasar hukum yang digunakan Pelawan dalam gugatannya tersebut, maka sangat jelas bahwasannya gugatan a quo merupakan gugatan yang obscuur libel;

Bahwa pada posita Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan pada huruf E angka 1 menyebutkan bahwa "Pelawan merupakan Kreditur yang menggunakan fasilitas kredit Terlawan I", dapat Terlawan I jelaskan bahwa kedudukan Terlawan I pada Perjanjian Kredit Nomor 06 tanggal 14 Januari 2010 yang dibuat secara Notaril dihadapan Agus Sutrisno, Sarjana Hukum, Notaris di Muara Bungo adalah sebagai Kreditur yang memberikan fasilitas kredit kepada Pelawan dan Pelawan sendiri kedudukannya dalam perjanjian kredit dimaksud adalah sebagai Debitur yaitu pihak yang menikmati fasilitas kredit yang diberikan oleh Terlawan I.

Bahwa pada posita gugatan Perlawanan Pelawan pada Huruf F Bagian I angka 9 menyebutkan bahwa Terlawan I tidak pernah memberikan somasi atau surat peringatan kepada Pelawan, hal ini sungguh berbanding terbalik dengan bukti kenyataan yang ada bahwa Terlawan I telah berulang kali memberikan Peringatan kepada Pelawan melalui Surat Peringatan I Nomor. B. 98/IV-KC/ADK/01/17 tanggal 06 Januari 2017, Surat Peringatan II Nomor. 68B/IV-KC/ADK/02/17 tanggal 06 Februari 2017 dan Surat Peringatan III Nomor. 183.A/IV-KC/ADK/03/2017 tanggal 06 Maret 2017;

Memperhatikan tidak jelas dasar hukum yang digunakan Pelawan dalam gugatan perlawanannya tersebut, maka sangat jelas bahwasannya gugatan a quo merupakan gugatan yang obscuur libel;

Bahwa selain itu dalil-dalil petitum Pelawan sama sekali tidak didukung oleh posita yang menjelaskan sehingga Pelawan memiliki dasar untuk mengajukan petitum dimaksud. Seperti Petitum ganti rugi tidak dirinci dalam posita, Pelawan meminta ganti kerugian materil maupun immaterial terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan I namun tidak dijelaskan dan dibuktikan dalam gugatannya kerugian apa dan terhadap perbuatan yang mana yang dimaksud;

Bahwa berdasarkan Yurispruensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan bahwa:

“karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Serta Yurisprudensi MA RI No. 663 K/Sip/1973 tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa :

“Petitum yang tidak mengenai hal yang menjadi objek dalam perkara harus ditolak”.

Maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo untuk menyatakan Gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima mengingat disusunnya gugatan a quo nyatanya tidak didasari kepastian ataupun kenyataan sebenarnya;

Plurium Litis Consortium (Gugatan Pelawan Kurang Pihak)

Bahwa dalam gugatan Pelawan mendalilkan dengan jelas salah satunya adalah tentang Perjanjian Kredit yang menjadi dasar Pelawan untuk melakukan gugatan kepada Terlawan I.

Bahwa berkaitan dengan Perjanjian Kredit, Pelawan harus mengingat bahwa Perjanjian Kredit dibuat dalam Akta Notariil yaitu berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 06 tanggal 14 Januari 2010 yang dibuat secara Notaril dihadapan Agus Sutrisno, Sarjana Hukum, Notaris di Muara Bungo serta akta Adendum Suplesi dan Perjanjian Kredit Nomor. 18 tanggal 04 Agustus 2011 serta Adendum Suplesi dan perjanjian kredit Nomor. 20 tanggal 13 September 2012 yang dibuat secara notaril dihadapan Ferry Irwanto, S.H., M.Kn., Akta Notariil sendiri dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris maka sudah sepatutnya Notaris Agus Sutrisno, Sarjana Hukum serta Notaris Ferry Irwanto, S.H., M.Kn., ditarik menjadi pihak dalam perkara ini. Mengingat Notaris memiliki kualifikasi yang sangat menentukan mengenai isi dan pelaksanaan perjanjian kredit tersebut.

Bahwa dalam faktanya Pelawan sama sekali tidak menarik Notaris Agus Sutrisno, Sarjana Hukum serta Notaris Ferry Irwanto, S.H., M.Kn., sebagai pihak dalam perkara mengakibatkan kemungkinan pemeriksaan perkara menjadi kurang terang dan tidak terarah. Bahwa alangkah baiknya apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menetapkan agar Notaris turut ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo;

Bahwa maka, melalui kebijaksanaan dan persetujuan yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat sekiranya menetapkan agar Notaris Agus Sutrisno, Sarjana Hukum serta Notaris Ferry Irwanto, S.H., M.Kn., dapat ditarik menjadi pihak sehingga proses pemeriksaan

Halaman 13 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt



perkara menjadi jelas dan juga sebagai bentuk perlindungan atas hak dari kedua pihak tersebut dimata hukum sebagai salah satu bentuk pelaksanaan prinsip Equality Before The Law.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Terlawan I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut

2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;

3. Bahwa Terlawan I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan I;

4. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, akan Terlawan I jelaskan fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti, bahwa antara Pelawan dan Terlawan I telah terjadi hubungan hukum perdata, yaitu hubungan hutang piutang sebagaimana diterangkan dalam:

A. akta Perjanjian Kredit Nomor 06 tanggal 14 Januari 2010, Pelawan telah menerima Fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman 36 (tiga puluh enam) bulan sejak akad kredit sampai dengan 14 Januari 2013.

- dengan bunga pinjaman sebesar 16 % (enam belas persen) pertahun
- dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor. 2355/perintis yang terdaftar atas nama Emi Br. Sinaga

B. Adendum Suplesi dan Perjanjian Kredit Nomor. 18 Tanggal 04 Agustus 2011, dimana dalam adendum ini menambah plafond fasilitas kredit modal kerja debitur sehingga total kredit yang dinikmati adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) serta menambah jangka waktu kredit menjadi 36 (tiga puluh enam bulan) terhitung sejak tanggal 04 Agustus 2011 sampai dengan tanggal 04 Agustus 2014.

- Dengan bunga pinjaman sebesar 14.50 % (empat belas koma lima nol persen) pertahun reviewable
- Dengan tambahan pengikatan hak tanggungan peringkat II atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 2355/perintis yang terdaftar atas nama Emi Br. Sinaga sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

C. Adendum Suplesi dan perjanjian kredit Nomor. 20 tanggal 13 September 2012, dimana dalam adendum ini menambah kembali total plafond kredit kmk yang dinikmati Debitur sehingga total faslitas



kredit yang dinikmati menjadi sebesar Rp375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) serta menambah jangka waktu kredit menjadi 36 bulan terhitung sejak tanggal 13 September 2012 sampai dengan tanggal 13 September 2015

- Dengan bunga pinjaman sebesar 14,00 % (empat belas koma nol nol persen) pertahun reviewable
- Dengan menambahkan 1 (satu) jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1883/Perintis atas nama Emi Br Sinaga yang diikat Hak Tanggungan sebesar Rp 138.000.000,00 (seratus tiga puluh delapan juta rupiah)

5. Bahwa objek Sengketa telah dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor. 003/2010 tanggal 1 April 2010 yang dibuat dihadapan PPAT Eni Suprpti, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan No.100/2010 atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 2355/Kel. Perintis atas nama Emi Br Sinaga dan Hak Tanggungan Peringkat II berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor.564/2011 tanggal 12 September 2011 yang dibuat dihadapan Ferry Irwanto, SH., M.Kn., sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor. 717/2011 atas Sertipikat Hak Milik Nomor. 2355/Kel. Perintis atas nama Emi Br Sinaga serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor. 184/2014 tanggal 10 Februari 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Ferry Irwanto, SH., M.Kn sehingga terbit Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Atas berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1883/Perintis atas nama Emi Br Sinaga.

Dengan diikatnya Objek Sengketa melalui Hak Tanggungan membawa akibat hukum apabila ternyata Debitur tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit, maka agunan tersebut dapat dilelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku, serta hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang Debitur;

6. Berdasarkan Pasal 8 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 (UU Hak Tanggungan), kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, yang terdiri dari tahap pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, berada pada pemilik obyek Hak Tanggungan;

7. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pelawan seharusnya sadar dan paham bahwa obyek sengketa telah dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang Pelawan yang sewaktu-waktu dapat dilelang apabila Pelawan wanprestasi. B a h w a Hingga saat ini Pelawan tidak dapat melunasi hutang kepada Terlawan I (wanprestasi), dengan tunggakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang sesuai Perincian Hutang/Jumlah Kewajiban Debitur Yang Harus Dipenuhi an. Emi Br. Sinaga tanggal 2 Juli 2024 sebagai berikut :

Kredit KMK Nomor Rekening 0607-01-000472-15-2

- Tunggakan pokok	Rp. 236.804.500,00
- Denda, Bunga & Biaya Lain	Rp. 893.236.735,00
- Total Kewajiban KMK	Rp. 1.130.041.235,00

Total Kewajiban KMK adalah sebesar Rp1.130.041.235,00 (satu milyar seratus tiga puluh juta empat puluh satu ribu dua ratus tiga puluh lima rupiah)

8. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, Pelawan telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan I ;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji/wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

10. Bahwa berkenaan dengan wanprestasi Pelawan tersebut di atas, Terlawan I tidak serta merta melaksanakan hak Terlawan I untuk menjual atau melelang agunan;

11. Bahwa dalam hal ini Terlawan I masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana Surat Peringatan yaitu sebagai berikut :

- Surat Peringatan I Nomor. B. 98/IV-KC/ADK/01/17 tanggal 06 januari 2017
- Surat Peringatan II Nomor. 68B/IV-KC/ADK/02/17 tanggal 06 Februari 2017
- Surat Peringatan III Nomor. 183.A/IV-KC/ADK/03/2017 tanggal 06 Maret 2017

12. Bahwa meskipun Pelawan telah diberi kesempatan untuk menyelesaikan tunggakan hutangnya kepada Terlawan I, namun Pelawan tetap tidak memiliki itikad baik menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan I ;

13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pelawan lah yang telah melakukan wanprestasi atas kesepakatan yang dibuat bersama-sama dengan Terlawan I, dan tidak memiliki itikad baik untuk membayar kewajiban Pelawan sesuai dengan kesepakatan (Akta Perjanjian Kredit) dan kesempatan yang diberikan (Surat Peringatan)

Halaman 16 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt

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)



14. Bahwa Pelawan secara sadar dan sukarela dalam melakukan perbuatan hukum, mengikatkan diri melalui perjanjian kredit, dan menyerahkan agunan tambahan dengan kesediaannya untuk dbebankan hak tanggungan guna menjamin pelunasan kreditnya.

15. Sehubungan dengan hal tersebut, apa yang didalilkan Pelawan pada positanya adalah sepenuhnya mengada-ada, mengingat Terlawan I hanya melaksanakan konsekuensi dari perbuatan Pelawan yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak.

16. Mengingat dana yang dipergunakan oleh Pelawan merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Terlawan I menuntut pelunasan hutang tersebut dari lelang eksekusi hak tanggungan terhadap agunan kredit;

17. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Terlawan I memiliki hak untuk melakukan lelang atas obyek sengketa, karena tindakan Terlawan I telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

18. Dalam rangka melaksanakan hak Terlawan I tersebut, Terlawan I masih beritikad baik dengan menyampaikan pemberitahuan kepada Pelawan sebagai debitur, sesuai Surat Pemberitahuan Waktu Lelang No. B. 1680/KC-IV/ADK/11/2019 Tanggal 14 November 2019 untuk pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa pada hari Jum'at tanggal 20 Desember 2019 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) Jambi dan Surat Pemberitahuan Waktu Lelang Nomor 1296/KC-IV/ADK/11/2020 tanggal 09 November 2020 untuk pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa pada hari Kamis tanggal 26 November 2020 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) Jambi;

19. Terlawan I telah memberikan kesempatan kepada Pelawan guna menyelesaikan kewajiban Pelawan dengan salah satu caranya yaitu melalui penjualan objek jaminan kredit yang dilaksanakan sendiri oleh Pelawan, namun hingga pelaksanaan lelang dilangsungkan tidak ada itikad baik dari Pelawan guna menyelesaikan kewajiban Pelawan kepada Terlawan I;

20. Pemegang Hak Tanggungan berwenang penuh untuk menentukan Objek Hak Tanggungan tersebut, termasuk untuk menjual dan menentukan harga limit tanpa harus dengan persetujuan dari Pelawan sebagai pemilik barang jaminan. Meskipun Pelawan secara Yuridis masih tercatat sebagai pemilik barang Objek Hak Tanggungan, namun sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan dimana Pelawan telah memberikan



kuasa kepada Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan, untuk menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian untuk memenuhi atau melunasi hutang Debitur kepada Kreditur. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Kudus Perkara gugatan Perdata No. 01/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 26 Juni 2012;

21. Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, jelas dan tegas Terlawan I telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik.

Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I.

Berdasarkan pemaparan disertai fakta hukum di atas, nampak jelas apa yang didalilkan Pelawan dalam gugatannya tidak sesuai dan tentu saja hal hal yang dimintakan oleh Penguat dalam gugatan ini justru mengada-ada dan sepatutnya tidak dapat diterima bahkan dikabulkan.

22. Alasan-alasan sebagaimana diutarakan Pelawan hanyalah upaya mencari pembenaran dengan memberikan fakta-fakta yang menyesatkan (misleading);

23. Bukankah penagihan dan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan konsekuensi yuridis yang harus dilakukan pada saat Pengugat (debitur) wanprestasi;

24. Terlawan I dalam melakukan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan telah sesuai dengan peraturan perundangan yang ada, sehingga dalil gugatan dalam petitum Pelawan sudah sepatutnya tidak layak untuk dipertimbangkan dan karenanya sudah seharusnya tidak dikabulkan.

25. Total kewajiban debitur Rp1.130.041.235,00 (satu milyar seratus tiga puluh juta empat puluh satu ribu dua ratus tiga puluh lima rupiah) merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan lagi, maka pelunasan kewajiban yang timbul atas fasilitas yang diterima debitur, sudah sepatutnya untuk dilakukan baik dengan cara pelunasan sendiri oleh debitur maupun melalui pelaksanaan Lelang atas objek jaminan kredit;

26. Mengingat gugatan Pelawan tidak berdasar sama sekali dan sebaliknya sebagaimana jawaban Terlawan I tersebut di atas bahwa terbukti tindakan Terlawan I telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka Terlawan I memohon majelis hakim guna membebaskan biaya perkara kepada Pelawan serta dalam pokok perkara dan selebihnya tidak layak untuk dipertimbangkan dan karenanya sudah seharusnya tidak dikabulkan;

27. Terlawan I selaku kreditur yang beritikad baik dan telah melaksanakan kewenangannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku



sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Dengan kata lain seluruh posita dan petitum gugatan Pelawan tidak layak untuk dipertimbangkan dan sudah seharusnya tidak dapat dikabulkan termasuk dalil Pelawan mengenai permohonan penggantian kerugian materiil yang tidak berdasarkan fakta hukum yang ada.

Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, terlihat jelas bahwa Pelawan tidak layak melayangkan gugatan kepada Terlawan I, serta terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebo yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Pelawan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembantah, Terbantah II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Eksepsi *Obscuur Libel*

1. Bahwa dalam gugatan perlawanan Pelawan mengenai Perlawanan Eksekusi Nomor 01/Pdt.Eks/2024/PN.Mrtn namun dalam dalil-dalil perlawanan yang diajukan oleh Pelawan mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Bahwa kemudian dalam halaman 1 perlawanan Pelawan menyampaikan Kantor Pelayanan Kekakayaan Negara dan Lelang Jambi sebagai pihak Terlawan II dan Alipati Mendrofa sebagai Terlawan III, namun pada halaman 3 perlawanan Pelawan menyatakan kedudukan para pihak yaitu Terlawan II diketahui sebagai Pemenang Lelang agunan tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2355 tahun 2008 atas nama Emi Br Sinaga dan Terlawan III adalah Pelaksana Lelang atas permintaan dari Terlawan I.
3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, telah menjadi jelas bahwa perlawanan Pelawan tersebut adalah gugatan yang tidak jelas, kabur dan sulit untuk dipahami (*obscur libel*), sehingga cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa tindakan Pelawan menarik Terlawan II sebagai pihak Terlawan dalam perkara *a quo* adalah tidak tepat karena sesuai dengan kaidah hukum perdata yang menyatakan bahwa syarat



untuk mengajukan gugatan adalah harus terdapat perselisihan hukum antara kedua pihak yang bersangkutan.

2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 telah menyatakan bahwa syarat mutlak untuk menuntut orang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.

3. Bahwa kemudian perlu Terlawan II sampaikan bahwa posisi hukum dari Terlawan II dalam melaksanakan lelang adalah sebagai perantara lelang sesuai dengan kewajiban hukum Terlawan II sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3* yang mengatur bahwa “Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.”

4. Bahwa selain itu, berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “PMK Lelang”) juga menegaskan :

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

5. Bahwa dengan demikian dapat dipahami bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan terkait perkara *a quo* merupakan permintaan/permohonan lelang Terlawan I yang dilaksanakan melalui perantara Terlawan II adalah merupakan kewajiban hukum yang harus dilaksanakan dan pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, oleh karenanya tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan yang melawan hukum, maka tindakan Pelawan yang menarik Terlawan II (*dhi. selaku* perantara lelang) adalah tindakan yang tidak tepat dan keliru. Oleh karenanya gugatan Penggugat secara nyata telah mengandung cacat formal, untuk itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*).

Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terlawan II tidak akan menjawab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan sepanjang hanya mengenai pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Terlawan II atas permohonan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kanto Cabang Rimbo Bujang *in casu* Terlawan I.

Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku Sehingga Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat.

1. Bahwa Terlawan II tegaskan bahwa lelang terhadap objek perkara telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) berbunyi :

“Apabila debitur 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”

jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”,

3. Bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama (dalam hal ini Terlawan I, selaku pemegang hak tanggungan yang terakhir) yang mempunyai kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dapat melakukan penjualan objek tanggungan terhadap Debitur yang telah melakukan cidera janji.

4. Bahwa oleh karena Pelawan selaku Debitur tidak mampu memenuhi kewajiban kreditnya, Terlawan I bermaksud menggunakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.

5. Bahwa sebagaimana permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Rimbo Bujang sesuai Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B-471.a/KC-IV/IADK/06/2023 tanggal 20 Juni 2023 diajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo*.

6. Bahwa hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (2) PMK Lelang, yang mengatur : *“Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual”*. jo Pasal 26 ayat (1) PMK Lelang, yang mengatur: *“Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.”*

Halaman 21 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt



7. Bahwa berdasarkan Perjanjian Membuka Kredit Nomor 6 tanggal 14 Januari 2010, Emi Br. Sinaga *in casu* Pelawan sebagai Debitur dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk *in casu* Terlawan I sebagai Kreditur telah melakukan perjanjian kredit dengan jaminan utang berupa obyek perkara.

8. Bahwa terhadap jaminan utang tersebut telah diikat Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 100/2010 tanggal 18 Mei 2010 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 083/2010 tanggal 01 April 2010.

9. Bahwa kemudian, Penggugat selaku Debitur telah melakukan cidera janji (wanprestasi), walaupun telah diberikan peringatan-peringatan oleh Kreditur untuk memenuhi kewajiban pembayaran utangnya namun Debitur tidak juga menunjukkan itikad baik untuk membayar/melunasi utangnya tersebut.

10. Bahwa setelah menerima surat permohonan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Rimbo Bujang tersebut, Terlawan II menindaklanjuti dengan melakukan penelitian terhadap legalitas formal subjek dan objek sengketa serta dokumen-dokumen persyaratan lelang, yang kemudian dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas.

11. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Terlawan I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek sengketa, maka Terlawan II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang mengatur:

"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."

12. Bahwa terhadap surat permohonan dari Terlawan I tersebut, Terlawan II telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan serta telah memberitahukan kepada Pemohon Lelang bahwa pelaksanaan lelang ditetapkan pada tanggal 3 Agustus 2023.

13. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran tanggal 5 Juli 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian "Jambi Independent" tanggal 20 Juli 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, hal ini telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) PMK Lelang yang menyatakan :

(1) "Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang."



(2) "Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual"

14. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, terhadap objek perkara telah terbit Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Nomor 4003/2023 tanggal 14 Maret 2023, antara lain terdapat catatan Dibebani Hak Tanggungan 00100/2010 Peringkat I di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.

15. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 3 Agustus 2023 telah dilaksanakan melalui perantaraan Terlawan II atas permohonan dari Terlawan I terhadap obyek perkara dengan hasil lelang telah laku terjual kepada Alipati Mendrofa *in casu* Terlawan III.

16. Bahwa berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan*";

17. Bahwa terhadap apa yang Terlawan II uraikan di atas, jelas terlihat bahwa pelaksanaan lelang oleh Terlawan II atas permohonan dari Terlawan I telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pelaksanaannya telah sah secara hukum dan perbuatan Terlawan II dalam melaksanakan lelang *a quo* adalah perbuatan yang berdasar hukum. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa "*Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*"

18. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II adalah sah menurut hukum, tidak melanggar hukum, serta tidak memiliki itikad buruk dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat, dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 711/13/2023 tanggal 3 Agustus 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan.

Tanggapan atas Dalil Pelawan yang Menyatakan Bahwa Pelaksanaan Lelang Yang Dilakukan Oleh Terlawan II Tanpa Penetapan / Fiat Ketua Pengadilan untuk melaksanakan Lelang Eksekusi bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan mengakibatkan Lelang Eksekusi terhadap objek sengketa menjadi tidak sah.

19. Bahwa objek perkara *a quo* merupakan barang jaminan kredit Pelawan pada Terlawan I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit dan telah diikat Hak Tanggungan sebagaimana telah Terlawan II uraikan diatas.



20. Bahwa dengan pengikatan Hak Tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan.

21. Bahwa Pelawan selaku Debitur telah terjadi wanprestasi, maka Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT :

Apabila debitur 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”

jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”,

22. Bahwa dalam APHT, pemegang hak tanggungan menjamin dengan janji-janji sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (2) UUHT yaitu:

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. *janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- b. *janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- c. *janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;*
- d. *janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;*
- e. **janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;**



- f. *janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;*
- g. *janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- h. *janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;*
- i. *janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;*
- j. *janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;*
- k. *janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).*

23. Bahwa salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berbunyi:

*"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:***

- a. ***menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;***
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan*
- f. *melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".*

24. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Terlawan I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Terlawan II



sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Terlawan I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Pelawan adalah tindakan yang telah sesuai dengan perturan perundang-undangan.

25. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Terlawan II tersebut di atas, maka jelas dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan yang dilakukan melalui perantara Terlawan II atas permohonan dari Terlawan I adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum, serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

26. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku maka dalil Para Pelawan tersebut sangatlah mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

Tanggapan atas Dalil Pelawan terkait Nilai Limit Objek Lelang i.c. Objek Sengketa Dibawah Harga Pasaran

27. Bahwa dasar hukum yang diajukan oleh Pelawan menggunakan Pasal 27/PMK.06/2016 telah tidak berlaku, hal ini telah sesuai dengan Pasal 112 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

28. Bahwa berdasarkan:

- a. ketentuan Pasal 47 ayat (2) PMK 213/2020, yang bertanggung jawab dalam menetapkan Nilai Limit adalah Penjual;
- b. ketentuan Pasal 48 ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :
 - a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. laporan hasil penaksiran oleh penaksir;
 - c. harga perkiraan sendiri.
- c. ketentuan Pasal 52 ayat (5), KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

29. Bahwa dengan demikian penetapan harga atau nilai limit bukanlah kewenangan dari Tergugat II seperti yang Pelawan dalilkan.

30. Bahwa dapat Terlawan II sampaikan bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, pihak Terlawan I telah menyampaikan persyaratan-persyaratan lelang termasuk penetapan harga limit yang sebelumnya telah dilakukan penilaian terlebih dahulu terhadap objek yang akan dilelang dengan memperhatikan harga pasar dari objek lelang tersebut.

31. Bahwa terhadap penetapan harga limit yang dibuat oleh Terlawan I tidak lain setelah mempertimbangkan faktor-faktor lain dan kondisi objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan sehingga Terlawan II tidak berwenang mempermasalahkan besaran nilai limit yang diajukan karena kewenangan tersebut mutlak ada pada Tergugat I.

Maka :Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Tebo yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Perlawanan Pelawant untuk seluruhnya;
- Menyatakan segala tindakan Terlawan II terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 711/13/2023 tanggal 3 Agustus 2023 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Terbantah III tidak ada mengajukan Jawaban ataupun Duplik;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Terbantah I dan Terbantah II, Pembantah telah mengajukan Replik pada tanggal 10 Juli 2024, kemudian Terbantah I dan Terbantah II telah mengajukan Duplik pada tanggal 17 Juli 2024, selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang bahwa Pembantah melalui Kuasanya untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi surat tanda kependudukan (KTP) atas nama Emir BR. Sinaga dengan NIK 1509046512620001 merupakan bukti fotocopy dari fotocopy dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Emir BR Sinaga merupakan bukti fotocopy dari fotocopy dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

Halaman 27 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt

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. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2355 pembukuan tanggal 15 September 2008 merupakan bukti fotocopy dari fotocopy telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Relas Panggilan Aanmaning Kepada Termohon Eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2024/PN Mrt tanggal 12 Januari 2024 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Constatering Eksekusi No 1/Pdt.Eks/2024/PN Mrt tanggal 8 Maret 2024 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Constatering Eksekusi No 1/Pdt.Eks/2024/PN Mrt tanggal 27 2024 merupakan bukti surat Fotocopy dari Fotocopy telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, penggugat melalui kuasanya telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Rohdiani Br Purba Binti Pasti Purba di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi merupakan Keponakan dari Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui tentang Rumah Pembantah yang sudah di lelang bank (Terbantah I);
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa Pembantah memiliki Utang di bank yang mana rumah Pembantah yang dijadikan Agunan untuk pinjaman bank tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa Pembantah melaksanakan Pinjaman Bank tersebut pada tahun sekitar 2015 keatas yang Saksi lupa tanggalnya;
 - Bahwa Saksi mengetahui ada 2 (dua) Anggunan milik Penggugat yang dijaminan kepada Bank untuk pinjaman tersebut yakni tanah kebun dan Rumah Pembantah sendiri;
 - Bahwa Pembantah mengalami kredit macet karena Pembantah mengalami Sakit pada tahun 2017;
 - Bahwa selama Pembantah Sakit tidak ada Somasi yang dilayangkan oleh pihak Bank;
 - Bahwa saksi mengetahui mengenai Pemberitahuan Lelang tahun 2019 yang diberitahukan oleh pihak bank tapi sepengetahuan Saksi itu hanya lelang untuk tanah kebun bukan rumah Pembantah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pihak Pembantah sudah berusaha menemui Terbantah I tetapi tidak ada niat baik untuk menyelesaikan masalah tunggakan Kredit Pembantah;

Atas keterangan Saksi ini, pihak Pembantah menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

2. Nur Aisyah Binti Buyung di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan Keponakan dari Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang Rumah Pembantah yang sudah di lelang bank (Terbantah I);
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Pembantah memiliki Utang di bank yang mana rumah Pembantah yang dijadikan Agunan untuk pinjaman bank tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Pembantah melaksanakan Pinjaman Bank tersebut pada tahun sekitar 2015 keatas yang Saksi lupa tanggalnya;
- Bahwa Saksi mengetahui ada 2 (dua) Anggunan milik Penggugat yang dijaminan kepada Bank untuk pinjaman tersebut yakni tanah kebun dan Rumah Pembantah sendiri;
- Bahwa Pembantah mengalami kredit macet karena Pembantah mengalami Sakit pada tahun 2017;
- Bahwa selama Pembantah Sakit tidak ada Somasi yang dilayangkan oleh pihak Bank;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai Pemberitahuan Lelang tahun 2019 yang diberitahukan oleh pihak bank tapi sepengetahuan Saksi itu hanya lelang untuk tanah kebun bukan rumah Pembantah;
- Bahwa pihak Pembantah sudah berusaha menemui Terbantah I tetapi tidak ada niat baik untuk menyelesaikan masalah tunggakan Kredit Pembantah;

Atas keterangan Saksi ini, pihak Pembantah menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

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

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 14 Januari 2010 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotokopi Adendum Suplesi dan Perjanjian kredit Nomor 18 tanggal 4 Agustus 2011 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-2;

Halaman 29 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt



3. Fotokopi Adendum Suplesi dan Perjanjian kredit Nomor 20 tanggal 13 September 2012 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotokopi Adendum Suplesi dan Perjanjian kredit Nomor 96 tanggal 30 April 2014 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-4;
5. Fotokopi Adendum Perjanjian Restrukturisasi dan Perjanjian kredit Nomor 4 tanggal 1 September 2015 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2355 pembukuan tanggal 15 September 2008 merupakan bukti fotocopy dari fotocopy telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor.003/2010 tanggal 1 April 2010 oleh PPAT Eni Suprpti merupakan bukti fotocopy dari fotocopy telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1883 pembukuan tanggal 14 Agustus 2001 merupakan bukti fotocopy dari fotocopy telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-8;
9. Fotokopi Pay Off Total kewajiban Debitur atas nama Emi Boru Sinaga 22 Juli 2024 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-9;
10. Fotokopi Surat peringatan I atas nama Emi Br Sinaga tanggal 6 Januari 2017 merupakan bukti fotocopy dari fotocopy dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-10;
11. Fotokopi Surat peringatan II atas nama EMI Br Sinaga tanggal 6 Februari 2017 merupakan bukti fotocopy dari fotocopy dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-11;
12. Fotokopi Surat peringatan III atas nama Emi Br Sinaga tanggal 6 Maret 2017 merupakan bukti fotocopy dari fotocopy dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Waktu Lelang kepada Emi Boru Sinaga tanggal 14 November 2019 merupakan bukti fotocopy dari fotocopy dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti T1-13;



14. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Emir BR Sinaga merupakan bukti fotocopy dari fotocopy dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-14

15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Waktu Lelang kepada Emi Boru Sinaga tanggal 27 Juni 2023 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-15;

16. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi di Koran tanggal tanggal 20 Juli 2023 merupakan bukti fotocopy dari fotocopy dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TI-16;

Menimbang, bahwa Terbantah I tidak ada mengajukan saksi untuk menguatkan dalilnya;

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

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Eksekusi nomor B.471.a./KC-IV/ADK/06/2023 tanggal 20 Juni 2023 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TII-1;

2. Fotokopi Surat Pernyataan BRI 3 Agustus 2023 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TII-2;

3. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang tanggal 26 Juni 2023 merupakan bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TII-3;

4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah BPN Nomor 4003/2023 tanggal 14 Maret 2023 bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TII-4;

5. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Emir BR Sinaga tanggal 5 Juli 2023 bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TII-5;

6. Fotokopi Pengumuman Kedua melalui surat kabar Harian Jambi Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Emir BR Sinaga bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TII-6;



7. Fotokopi Risalah lelang Nomor 711/13/2023 tanggal 3 Agustus 2023 bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah ditempel materai yang cukup dari kantor pos selanjutnya diberi tanda bukti TII-7;

Menimbang, bahwa Terbantah II tidak ada mengajukan saksi untuk menguatkan dalilnya;

Menimbang, bahwa Terbantah III tidak ada mengajukan Alat bukti surat ataupun saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 16 Agustus 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Pembantah telah mengajukan Kesimpulan masing tanggal 25 September 2024 Sedangkan Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi maupun hal utama yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan hal-hal terkait penggunaan istilah Perlawanan yang diajukan oleh Pemohon keberatan terhadap permohonan eksekusi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung (SK KMA) Nomor 359 Tahun 2022 tentang *Template* dan Pedoman Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada Empat Lingkungan Peradilan di Bawah Mahkamah Agung, istilah yang digunakan dalam pengajuan keberatan terhadap Permohonan Eksekusi adalah Bantahan (tidak lagi menggunakan istilah Perlawanan), dimana penyebutan para pihak dalam pengajuan keberatan terhadap Permohonan Eksekusi adalah Pembantah dan Terbantah, sehingga oleh karena itu untuk selanjutnya dalam penyebutan pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan menggunakan istilah Pembantah dan Terbantah;

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Terbantah I dan Terbantah II telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan bantahan Pembantah, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Terbantah 1 dan Terbantah 2 tersebut;

A. Obscur Libel (Gugatan Tidak Jelas/Kabur)



Menimbang, bahwa Terbantah I dan Terbantah II mengajukan eksepsi terkait gugatan tidak jelas atau kabur, bahwa bilamana dikembalikan kepada syarat-syarat pengajuan gugatan, M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa hal yang penting dirumuskan dalam suatu gugatan, yaitu:

1. Syarat Formil : gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif, diberi tanggal, ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya, serta adanya identitas para pihak;
2. Syarat Materil : dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*), dan tuntutan (*petitum*) penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kedua syarat tersebut serta surat gugatan bantahan yang diajukan oleh Pembantah, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat bantahan Pembantah telah memenuhi kedua syarat tersebut, dimana Gugatan Pembantah diajukan sesuai dengan kewenangan Relatif Pengadilan Negeri Tebo dan dasar tuntutan Pembantah adalah perbuatan melawan hukum dari Para Terbantah terkait Permohonan Eksekusi lelang Nomor 01/Pdt.Eks/2024/PN Mrt yang sudah cukup jelas menurut Majelis Hakim;

B. Plurium Consortium (Gugatan Pembantah kurang pihak)

Menimbang, bahwa Terbantah I mendalilkan bahwa gugatan Pembantah Kurang Pihak dimana Pembantah sama sekali tidak menarik Notaris Agus Sutrisno, Sarjana Hukum serta Notaris Ferry Irwanto, S.H., M.Kn., yang membuat akta perjanjian kredit terhadap Pembantah dan Terbantah sebagai pihak dalam perkara mengakibatkan kemungkinan pemeriksaan perkara menjadi kurang terang dan tidak terarah, bahwa Majelis Hakim menilai perkara ini merupakan bantahan Pembantah terhadap Permohonan Eksekusi lelang Nomor 01/Pdt.Eks/2024/PN Mrt yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Tebo dan dalam proses Eksekusi tersebut tidak perlu dilibatkan Notaris yang pada awalnya membuat akta perjanjian kredit terhadap Pembantah dan Terbantah dalam hubungannya terkait eksekusi sehingga Eksepsi terkait gugatan Pembantah Kurang Pihak haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Terbantah II mendalilkan bahwa seharusnya Terbantah II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jambi) dikeluarkan sebagai pihak karena dalam perkara *a quo* adalah **tidak tepat** karena sesuai dengan kaidah hukum perdata yang menyatakan bahwa syarat untuk mengajukan gugatan adalah harus terdapat perselisihan hukum antara kedua pihak yang bersangkutan, bahwa posisi hukum dari Terbantah II dalam melaksanakan lelang adalah sebagai perantara lelang sesuai dengan kewajiban



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum Terbantah II sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3* yang mengatur bahwa "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya."

Menimbang, bahwa majelis Hakim berpendapat Terbantah II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jambi) merupakan pihak yang melaksanakan Suatu permohonan Lelang ditarik sebagai pihak merupakan hal yang tepat karena pada nyatanya memang Pembantah dan Terbantah II saling berkaitan dan bersinggungan dalam suatu perkara karena dalil-dalil yang diajukan Pembantah terkait perkara *a quo* merupakan permintaan/permohonan lelang Terbantah I yang dilaksanakan melalui perantara Terbantah II walaupun perbuatan Terbantah II merupakan kewajiban hukum yang harus dilaksanakan dan pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tetapi hal tersebut tetap harus dibuktikan terlebih dahulu di dalam persidangan sehingga eksepsi Terbantah I dan Terbantah II terkait Kurang Pihak haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan Pembantah yang pada pokoknya adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan bantahan yang diajukan oleh Pembantah, berdasarkan surat Permohonan Eksekusi Nomor 01/Pdt.Eks/2024/ PN.Mrt di Pengadilan Negeri Tebo dimana Pembantah adalah kreditur yang menggunakan fasilitas kredit Terlawan I dengan pinjaman Rp250.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan kontrak tanggal 14 Januari tahun 2010 dengan agunan berupa tanah beserta bangunan diatasnya dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama Emi Br Sinaga (Pembantah) dan Perjanjian Kredit Nomor. 18 Tanggal 4 Agustus 2011, dimana dalam adendum ini menambah plafond fasilitas kredit modal kerja debitur sehingga total kredit yang dinikmati adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) serta menambah jangka waktu kredit menjadi 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 4 Agustus 2011 sampai dengan tanggal 4 Agustus 2014 dan Adendum Suplesi dan perjanjian kredit Nomor. 20 tanggal 13 September 2012, dimana dalam adendum ini menambah kembali total plafond kredit kmk yang dinikmati Debitur sehingga total faslitas kredit yang dinikmati menjadi sebesar Rp375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) serta menambah jangka waktu kredit menjadi 36 bulan terhitung sejak tanggal 13 September 2012 sampai dengan tanggal 13 September 2015 dengan menambahkan 1 (satu) jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor

Halaman 34 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1883/Perintis atas nama Emi Br Sinaga yang diikat Hak Tanggungan sebesar Rp138.000.000,00 (seratus tiga puluh delapan juta rupiah).

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Pembantah mendalilkan bahwa Terbantah I dan Terbantah II telah melakukan Perbuatan melawan Hukum terhadap Pembantah dengan tidak memberikan Somasi/Surat Peringatan dan telah melaksanakan lelang eksekusi Objek sengketa milik Pembantah dengan cacat Hukum ;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan menganalisa gugatan Pembantah, maka yang menjadi esensi dari gugatan pembantah dan harus dibuktikan oleh Pembantah adalah:

1. Apakah Terbantah I telah melakukan perbuatan Melawan Hukum terhadap Pembantah dengan tidak pernah memberikan Somasi/Surat Peringatan kepada Pembantah?
2. Apakah Lelang Eksekusi Objek Sengketa Cacat Hukum?
3. Apakah Permohonan Eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2024/PN Mrt cacat Hukum dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa substansi dari perbuatan melawan hukum sebagaimana terkandung dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yakni:

- a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
- b) Melanggar hak subyektif orang lain, atau melanggar kaidah tata susila, atau;
- c) Ada kerugian yang diderita;
- d) Bertentangan dengan azas "kepatutan", ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup masyarakat;
- e) Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang diderita;

sehingga untuk mengkategorikan suatu perbuatan menjadi perbuatan melawan hukum, maka menurut Majelis Hakim perbuatan tersebut harus mengandung salah satu subtansi-subtansi tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Pembantah tersebut telah disangkal oleh Terbantah I dan Terbantah II maka menurut hukum sesuai ketentuan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUH Perdata Pembantah diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa didalam dalil sangkalannya Terbantah I dan Terbantah II sekaligus meneguhkan suatu hak yang ada padanya, maka dalam perkara ini Majelis Hakim akan memberikan beban pembuktian secara seimbang, dimana Pembantah wajib membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Terbantah I dan Terbantah II membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyelesaikan perkara kedua belah pihak tersebut, Majelis Hakim akan memberikan penilaian yuridis

Halaman 35 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt



terhadap alat-alat bukti (*middel bewijs*) yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan yang akan dijadikan dasar untuk menentukan suatu keadaan menurut hukum apakah dalil-dalil Pembantah beralasan menurut hukum sehingga gugatan dikabulkan atau sebaliknya dalil-dalil sangkalan Terbantah I dan Terbantah II yang lebih beralasan menurut hukum sehingga gugatan bantahan ditolak karenanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Pembantah dan Para Terbantah secara bersamaan dan seimbang;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan bukti-bukti tersebut diatas Majelis hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak yang ada relevansinya dengan pokok perkara ini saja, sedangkan untuk bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahan, Pembantah telah mengajukan 6 (enam) bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 dimana surat-surat bukti tersebut semuanya telah diberi meterai yang cukup. Dan untuk surat bukti bertanda P-4 sampai dengan P-5 telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti surat yang sah, sedangkan untuk bukti P-1, P-2, P-3 dan P-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya hanya akan dijadikan referensi bagi Majelis Hakim untuk menemukan alat bukti persangkaan selain itu Pembantah juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi masing-masing dibawah sumpah atas nama Saksi Rohdiani Br Purba dan Saksi Nur Aisyah Binti Buyung;

Menimbang bahwa untuk menyangkal dalil bantahan Pembantah tersebut, Terbantah I telah mengajukan 16 (enam belas) bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-16 dimana surat-surat bukti tersebut bukti TI-1, TI-2, TI-3, TI-4, TI-5, TI-9 dan TI-15 telah dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti surat yang sah dan surat bukti bertanda TI-6, TI-7, TI-8, TI-10, TI-11, TI-12, TI-13, TI-14 dan TI-16 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya hanya akan dijadikan referensi bagi Majelis Hakim untuk menemukan alat bukti persangkaan;

Menimbang bahwa untuk menyangkal dalil bantahan Pembantah tersebut, Terbantah II telah mengajukan 7 (Tujuh) bukti surat bertanda TII-1 sampai dengan TII-7 dimana surat-surat bukti tersebut bukti TII-1, TII-2, TII-3, TII-5, TII-6 dan TII-7 telah dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti surat yang sah dan surat bukti bertanda TII-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya hanya akan dijadikan referensi bagi Majelis Hakim untuk menemukan alat bukti persangkaan;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Pembantah dan Para Terbantah Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang relevan dengan perkara *a quo* dengan demikian bukti-bukti yang tidak relevan dengan gugatan bantahan Pembantah *a quo* Majelis Hakim kesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Pembantah di persidangan sebagaimana tersebut diatas serta telah dilakukan pemeriksaan setempat, Majelis Hakim akan menghubungkan dengan petitum-petitum yang dimohonkan oleh Pembantah dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pembantah dan Terbantah I (Bank BRI cab. Rimbo Bujang) telah melakukan perjanjian kredit berdasarkan bukti TI-1 sampai dengan Bukti TI-5, dimana saat ini Pembantah memiliki tunggakan pokok dan denda, Bunga dan biaya lain kepada Terbantah II berdasarkan bukti TI-9 sebesar Rp1.132.958.824,00 (satu milyar seratus tiga puluh dua juta Sembilan ratus lima puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah) yang sudah lewat jatuh tempo;

Menimbang, bahwa dalam dalilnya Pembantah beserta berdasarkan keterangan Saksi Rohdiani dan Saksi Nur Aisyah menyatakan bahwa pihak Terbantah I tidak pernah memberitahukan kepada pembantah terkait akan diadakannya eksekusi lelang kepada Pembantah, Majelis Hakim mencermati bukti surat milk Pembantah no P-2 dan Terbantah I yaitu surat pemberitahuan Lelang bukti surat Nomor TI-13, TI-14, dan bukti TI-15 dan TI-16 (vide Bukti P-2) tentang pemberitahuan pengumuman lelang eksekusi Hak tanggungan di koran tanggal 6 Desember 2019 dan tanggal 20 Juli 2023 serta berdasarkan bukti Surat TII-5 tanggal 5 Juli 2023 dan bukti Surat TII-6 terkait pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa milik Pembantah yang diajukan Permohonan Eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2024/PN Mrt;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TI-13, TI-14, dan bukti TI-15 dan TI-16 (vide Bukti P-2) tentang pemberitahuan pengumuman lelang eksekusi Hak tanggungan di koran tanggal 6 Desember 2019 dan tanggal 20 Juli 2023 serta berdasarkan bukti Surat TII-5 tanggal 5 Juli 2023 dan bukti Surat TII-6 terkait pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Majelis Hakim berpendapat Terbantah I maupun Terbantah II telah melaksanakan tugasnya dengan memberitahukan kepada Pembantah dari Surat Pemberitahuan mengenai Hutang-hutang Pembantah yang sudah jatuh tempo dan Pengumuman pelaksanaan lelang melalui koran atau surat kabar yang sudah dilaksanakan secara transparan;

Menimbang, bahwa terkait Lelang Eksekusi yang dilakukan Terbantah II yang menurut Pembantah cacat Hukum Majelis Hakim Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi :

Halaman 37 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt



“Apabila debitur 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 TI-6, T1-7 dan TI-8 mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama (dalam hal ini Terbantah I, selaku pemegang hak tanggungan yang terakhir) yang mempunyai kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dapat melakukan penjualan objek tanggungan terhadap Debitur yang telah melakukan cidera janji.

Menimbang, bahwa karena Pembantah selaku debitur tidak mampu memenuhi kewajiban kreditnya berdasarkan bukti TI-9 Sampai dengan TI-12 mengenai cetakan total tunggakan pembayaran dan surat peringatan yang diberitahukan kepada Pembantah selaku kreditur;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti TII-1 mengenai surat Permohonan Lelang eksekusi Hak Tanggungan Nomor B.471.A/KC-IV/ADK/06/2023 tanggal 20 Juni 2023 Terbantah I sudah mengajukan Permohonan Lelang kepada Terbantah II, Majelis Hakim melihat bukti surat TI-15 dan TI-16 tentang pemberitahuan pengumuman lelang eksekusi Hak tanggungan di koran tanggal 6 Desember 2019 dan tanggal 20 Juli 2023 vide Bukti Surat Surat TII-5 tanggal 5 Juli 2023 dan bukti Surat TII-6 tanggal 20 Juli 2023, Terbantah I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran tanggal 5 Juli 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian “Jambi Independent” tanggal 20 Juli 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, hal ini telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan, Lelang yang menyatakan :

- (1) “Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.”
- (2) “Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual”

Menimbang, bahwa sebelum pelaksanaan lelang, terhadap objek perkara berdasarkan Bukti surat TII-4 telah terbit Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Nomor 4003/2023 tanggal 14 Maret 2023, antara lain terdapat catatan Dibebani Hak Tanggungan 00100/2010 Peringkat I di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.

Menimbang, bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada tanggal 3 Agustus 2023 berdasarkan bukti surat TII-7 tentang Risalah Lelang nomor 711/13/2023 telah dilaksanakan melalui perantara Terbantah II atas permohonan dari Terbantah I terhadap obyek perkara dengan hasil lelang telah laku terjual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Alipati Mendrofa (Terbantah III) yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"; dan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa "Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan tersebut diatas terhadap dalil Pembantah mengenai pelaksanaan lelang eksekusi maupun nilai limit lelang objek lelang dibawah harga pasaran yang dilakukan Terbantah I dan Terbantah II, Majelis Hakim menilai Pembantah mengajukan alat bukti Surat dari P-1 sampai P-6 ataupun Bukti Saksi lainnya dimana tanda Bukti P-1 hanya Fotokopi surat tanda kependudukan (KTP) pembantah atas nama Emir BR. Sinaga, bukti P-2 Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Emir BR Sinaga, Bukti P-3 Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2355 pembukuan tanggal 15 September 2008, Bukti P-4 Fotokopi Relas Panggilan Aanmaning Kepada Termohon Eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2024/PN Mrt tanggal 12 Januari 202, Bukti P-5 Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Constatering Eksekusi No 1/Pdt.Eks/2024/PN Mrt tanggal 8 Maret 2024 dan P-6 Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Constatering Eksekusi No 1/Pdt.Eks/2024/PN Mrt tanggal 27 2024, Majelis Hakim menilai tidak ada Bukti Pembantah yang mendukung dalil Pembantah, sedangkan Terbantah I dan Terbantah II menurut Majelis Hakim telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuai berdasarkan seluruh bukti-bukti surat yang diajukan Terbantah I dan Terbantah II;

Menimbang, bahwa terkait dalil Pembantah yang menyatakan permohonan Eksekusi Nomor 01/Pdt.Eks/2024/ PN.Mrt Cacat Hukum, Majelis Hakim mencermati seluruh alat bukti yang diajukan oleh Pembantah dari bukti surat P-1 sampai dengan P-6 tidak ada satupun alat bukti yang menjelaskan, menerangkan ataupun mendukung dalil Pembantah Tersebut sehingga Majelis Hakim berpendapat dalil Pembantah permohonan eksekusi Nomor 1 01/Pdt.Eks/2024/ PN.Mrt Cacat Hukum tidak terbukti;

Menimbang, bahwa Terhadap Permohonan Eksekusi Nomor 01/Pdt.Eks/2024/ PN.Mrt sendiri telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Tebo pada tanggal 31 Mei 2024 dan telah dikuasai oleh Pemohon Eksekusi (Terbantah III);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pembantah tidak dapat membuktikan seluruh dalil

Halaman 39 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.Bth/2024/PN Mrt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya oleh karena itu seluruh Petitem Pembantah dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya dan Majelis Hakim juga menilai Pembantah adalah bukan merupakan Pembantah yang benar dan beritikad tidak baik;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembantah pada pokoknya didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbantah I dan Terbantah II, sedangkan Pembantah tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatan tersebut, maka terhadap petitem-petitem gugatan lainnya yang didasarkan atas gugatan pokok tersebut tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembantah dinyatakan ditolak seluruhnya, dalam hal mana Pembantah berada sebagai pihak yang kalah, maka berpedoman pada pasal 192 R.Bg, sehingga sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, *Rechtsreglement Buitengewesten* (R.Bg), ketentuan Pasal 1234, 1313, 1338 dan 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Terbantah I dan Terbantah II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
2. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.147.000,00 (dua juta seratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebo, pada hari Senin tanggal 7 Oktober 2024 oleh Mohammad Fikri Ichsan S.H, M.Kn., Sebagai Hakim Ketua, Hakim Anggota Julian Leonardo Marbun S.H., dan Lady Arianita S.H., putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 10 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Fakhruallah Arli, S.E., S,H sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Julian Leonardo Marbun, S.H

Mohammad Fikri Ichsan, S.H., M.Kn



Lady Arianita, S.H

Panitera Pengganti,

Fakhrullah Arli, S.E., S,H

Perincian biaya :

1.	PNBP pendaftaran	Rp 30.000,00
2.	Biaya ATK	Rp 250.000,00
3.	PNBP Surat Kuasa	Rp 10.000,00
4.	PNBP Panggilan	Rp 40.000,00
5.	Sumpah	Rp 50.000,00
6.	Pemeriksaan Setempat	Rp 1.500.000,00
7.	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
8.	Panggilan	Rp 237.000,00
9.	Materai	Rp 10.000,00
10.	Redaksi	Rp 10.000,00
	Jumlah	Rp2.147.000,00

(Terbilang: dua juta seratus empat puluh tujuh ribu rupiah)