



PUTUSAN
Nomor 32 /Pdt.G/2018/PN Prp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1.-----**H. ABU BAKAR**,
umur 56 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Rajawali Sakti,
Perumahan Rajawali Regency Blok C No.09, Kelurahan Delima-Kec.
Tampan-Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut-----**PENGGUGAT I;**
- 2.-----**Hj. NURMAYATI**,
umur 39 Tahun, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat: Kabun RT.011
RW.004 Desa Kabun, Kec. Kabun-Kab. Rokan Hulu-Riau, selanjutnya
disebut-----**PENGGUGAT II;**

Dalam hal ini para Penggugat memberikan kuasa kepada YUSUF NASUTION, S.H., dan IFRIANDI, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Yusuf Nasution, SH.,MH & Associates yang beralamat di Jl. KH. Dewantara No.1 RT.002 RW.001 Kelurahan Pasir Pengaraian-Kabupaten Rokan Hulu sebagaimana Surat Kuasa tertanggal 11 September 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian tanggal 13 September 2018 dengan register nomor 74/SK/Pdt/2018/PN. PRP

Lawan:

- 1.-----**PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk**, Business Banking Floor Ujung Batu, yang berkedudukan dan berkantor di Jl. Jend. Sudirman No..482 A/B Lt.II Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu – Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Basril, SH., Hariadi, SH., Anton Eka Saputra, SH., Andina Tampubolon, SH. Diki Kusri, SH., Nurul Purqan dan Jerry Gautama Putra** sebagaimana Surat Kuasa No. DSB.R01/SK/095/2018 tanggal 11 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian tanggal 15 Nopember 2018 dengan register nomor 93/SK/Pdt/2018/PN Prp yang berikutnya disubstitusikan kepada **Yulianti Theresia**, Assistant Relationship Manager pada Smal Medium Enterprise Ujung Batu- PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, sebagaimana Surat

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp



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

Kuasa Substitusi No. DSB.R01/SK/120/2018 tanggal 13 Nopember 2018, selanjutnya disebut sebagai---TERGUGAT I;

2.-----Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, berkedudukan dan berkantor di Jl.Jendral Sudirman No.24 Simpang Tiga Kota Pekanbaru - Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M, dkk,** Pejabat dan pegawai Biro Bantuan Hukum Sekretarian Jenderal Kementerian Keuangan dan KPKNL Pekanbaru beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15, Jalan Dr. Wahidin Raya No. 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus **Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU- 425/MK.1/2018 tanggal 26 Oktober 2018,** telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian tanggal 15 Nopember 2018 dengan register nomor 97/SK/Pdt/2018/PN Prpselanjutnya disebut sebagai-----TERGUGAT II;

3.-----Jefry Ginting Munthe, yang beralamat di Desa Kabun, Kecamatan Kabun – Kabupaten Rokan Hulu – Riau, selanjutnya disebut sebagai -----TERGUGAT III;

4.-----Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, berkedudukan dan beralamat di Jl. Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Rokan Hulu, Pematang Berangan – Rambah – Kabupaten Rokan Hulu – Riau, dalam hal ini diwakili oleh SENTI SILITONGA, S.H.,dkk, Pejabat dan Staff pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, di Koplek Perkantoran Pemda Kabupaten Rokan Hulu, sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor: 601/13-14.06/X/2018 tanggal 15 Oktober 2018, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian tanggal 27 Desember 2018 dengan register nomor 99/SK/Opdt/2018/PN Prp, selanjutnya disebut sebagai-----TERGUGAT IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 September 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada tanggal 13 September 2018 dalam Register Nomor 32?Pdt.G/2018/PN Prp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan Nasabah yang mengajukan permohonan Perjanjian Kredit Modal Kerja yang mana awalnya antara Penggugat I dengan Tergugat I terikat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.UJB/0013/KMK/2013 tertanggal 05 Maret 2013;
2. Bahwa pada tanggal 03 Maret 2014 antara Penggugat I dan Tergugat I disepakati Addendum I Perjanjian Kredit Nomor: CRO.UJB/0013/KMK/2013 Tanggal 05 Maret 2013 yang pada intinya disepakati perpanjangan jangka waktu kredit atas fasilitas modal kerja;
3. Bahwa Penggugat I diberikan Fasilitas Kredit oleh Tergugat I senilai Rp.1.650.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan Jaminan:
 - Tanah dan bangunan rumah berlokasi di Jl.Rajawali Sakti Perum Villa Rajawali Regency Blok C. No.10 Kelurahan Delima – Kecamatan Tampan – Kota Pekanbaru; SHM Nomor 883 tanggal 30 November 2005 A.n H.Abu Bakar;
 - Tanah dan bangunan rumah berlokasi di Jl.Rajawali Sakti Perum Villa Rajawali Regency Blok C. No.9 Kelurahan Delima – Kecamatan Tampan – Kota Pekanbaru; SHM Nomor 900 tanggal 30 November 2005 A.n H.Abu Bakar;
 - Tanah dan Bangunan Ruko 2 (dua) pintu berlokasi di Desa Kabun Kecamatan Kabun – Kabupaten Rokan Hulu; SHM Nomor 748 tanggal 08 Desember 2011 A.n Hj. Nurmayati; (**Milik Penggugat II**);
4. Bahwa awalnya selama terikat perjanjian kredit, antara Penggugat I dengan Tergugat I tidak ada masalah. Disebabkan Penggugat I tetap memenuhi Hak dan Kewajibannya terhadap Tergugat I;
5. Bahwa alangkah kagetnya Penggugat I dan Penggugat II ketika mendapatkan Relas Panggilan Aanmaning (Teguran) oleh Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian terhadap Penggugat II sebagai Termohon Eksekusi sebagaimana tertuang dalam Relas Panggilan Aanmaning Nomor: 03/Pdt.Eks.Anm/XI/2017/PN.Prp.

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp



6. Bahwa ternyata Tergugat I diam-diam tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat I telah mengajukan lelang terhadap Objek Tanggungan Tanah dan Bangunan 2 (dua) pintu Ruko Atas nama Hj.Nurmayati SHM nomor 748 melalui KPKNL Pekanbaru (Tergugat II) dan telah pula dibeli oleh Tergugat III sebagai Pemenang Lelang;

7. Bahwa Tergugat I sebelum mengajukan lelang tidak pernah melayang surat dalam bentuk apapun kepada Penggugat I bahwasanya yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan dilelang oleh Tergugat I melalui Perantaraanya Tergugat II;

8. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui perantara Tergugat II terhadap tanah dan Bangunan Ruko 2 (dua) pintu SHM nomor 748 Atas nama Penggugat II adalah perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor:4 Tahun 1996 yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan Pasal 224 HIR/258 RBG yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri;

9. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3210.K/Pdt/1984 tanggal 30 januari 1986 yang menyatakan bahwa "Pelaksanaan Pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan /Fiat Ketua Pengadilan Negeri, maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG";

10. Bahwa jika ada masalah dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja antara Penggugat I dengan Tergugat I, seharusnya Tergugat I dapat memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat I dengan cara mengirimkan teguran ataupun Surat Peringatan Tertulis, namun hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat I;

11. Bahwa Para Penggugat sangat keberatan dengan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang telah mengajukan Permohonan Lelang kepada Tergugat II dan telah pula dilaksanakan lelang di Kantor Tergugat II tanpa sepengetahuan Para Penggugat dan diluar prosedur lelang yang telah ditetapkan oleh Peraturan perundang-undangan, dan dalam pelaksanaan lelang tersebut Penggugat II baru mengetahuinya setelah Penggugat II mendapatkan Surat Pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian akan dilaksanakannya Eksekusi terhadap sebidang tanah berikut bangunan diatasnya (Dua Unit Ruko Milik Penggugat II) Objek Perkara Grosse Risalah Lelang Nomor: 861/10/2017 tanggal 05 September



2017, yang terletak di Desa Kabun, Kecamatan Kabun, Kabupaten Rokan Hulu – Riau, dimana dalam Surat tersebut menerangkan Tergugat III sebagai Pemohon Eksekusi;

Bahwa dalam hal ini dapat Penggugat jelaskan serta buktikan pelaksanaan lelang dapat dilakukan dapat dilakukan menurut Undang-undang Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908;189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941;3 Jis. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tanggal 06 Agustus 2013;

Bahwa Tergugat I melakukan Permohonan lelang kepada Tergugat II berdasarkan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut dinyatakan apabila Debitur Wanprestasi (Cidera Janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai Hak untuk menjual Objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Namun pelaksanaan lelang melalui Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan yang tanpa melalui pertolongan Hakim ataupun tanpa *Fiat Eksekusi* dari Pengadilan, secara Teoritis Pasal tersebut terkendala dengan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan;

Pelaksanaan lelang eksekusi Objek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang undang hak tanggungan di KPKNL (Tergugat II) dalam praktek berpedoman pada ketentuan Undang undang Hak Tanggungan dan Penyelesaiannya, berakibat sangat merugikan Para Penggugat yang sedang mengalami permasalahan didalam pembayaran kredit, yang mana sebenarnya Tergugat I sangat mengetahui bahwa Penggugat I sangat beritikad baik dalam menyelesaikan persoalan ini;

Bahwa secara Analisis Yuridis menjelaskan, selama belum ada Peraturan Perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 Undang Undang Hak Tanggungan, peraturan mengenai Eksekusi Hypotek yang ada pada mulai berlakunya undang undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Sehingga untuk sementara, sebelum ada peraturan perundang undangan yang mengatur Eksekusi Hak Tanggungan, maka Eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa merujuk sikap tegas Pengadilan dalam hal ini Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia **"Pengadilan Tidak Membenarkan Penjualan Objek Hipotik/Hak Tanggungan oleh Kreditur melalui Lelang tanpa ada Fiat dari Pengadilan Negeri setempat"** Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 yang mana dalam Putusan ini Mahkamah Agung menyatakan **berdasarkan Pasal 224 HIR Pelaksanaan Lelang akibat Grosse Akte Hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri**; bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas terhadap pelaksanaan lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II dan telah pula ada Pemenang Lelang yang ditunjuk yaitu Tergugat III, terhadap hal tersebut Para Penggugat sangat keberatan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut yang telah dijelaskan diatas, Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan bisa batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat sebagai berikut:

1. **Pertama**, Penjualan Objek Hak Tanggungan bisa dilakukan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan;
2. **Kedua**, Penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (Satu) Bulan sejak pemberitahuan oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan kepada Pihak-pihak berkepentingan. Pemberitahuan juga harus ditambahkan pengumuman minimal pada 2 (dua) Media Massa;
3. **Ketiga**, dengan catatan tidak ada pihak yang keberatan. Persoalannya Debitur tak selamanya menerima begitu saja Eksekusi;
4. **Keempat**, Debitur melakukan Perlawanan;

Bahwa menurut Surat Edara Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991, upaya-upaya penyelamatan Kredit yang dapat dilakukan oleh Bank adalah sebagai berikut:

1. Penjadwalan Kembali (Rescheduling)
 2. Persyaratan Kembali (Reconditioning)
 3. Penataan Kembali (Restructuring)
12. Bahwa jikapun ada masalah didalam pembayaran angsuran sebagaimana tertuang didalam Perjanjian Kredit Modal Kerja antara Penggugat I dengan Tergugat I disebabkan ketidakmampuan finansial Penggugat I untuk membayar disebabkan sesuatu hal, seharusnya Tergugat I dapat memberikan Restrukturisasi terhadap angsuran kredit



pinjaman. Namun hal tersebut tidak ada dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat I yang tentu saja menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

13. Bahwa Perbuatan Tergugat I tanpa melayangkan pemberitahuan Surat Peringatan Tertulis kepada Penggugat I untuk memenuhi kewajibannya, tanpa adanya upaya Restrukturisasi angsuran kredit dan kemudian secara diam-diam Tergugat I meminta Tergugat II untuk melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan Ruko 2 (dua) pintu SHM nomor 784 atas nama Penggugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad); sehingga layak dan patut Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian dan nantinya Para Pengugat meminta kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

14. Bahwa disebabkan Proses pengajuan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II terhadap tanah dan bangunan Ruko 2 (dua) pintu SHM nomor 784 atas nama Penggugat II tidak melalui proses yang benar, sehingga layak dan patut jugalah kiranya apabila Para Penggugat meminta kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II yang telah dimenangkan oleh Tergugat III sebagai Pemenang Lelang adalah Cacat demi Hukum dan Tidak Sah Demi Hukum;

15. Bahwa Para Penggugat dengan telah terjadinya lelang terhadap tanah dan bangunan Ruko 2 (dua) pintu SHM nomor 784 atas nama Penggugat II merasa telah dirugikan secara materiil yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.2.200.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Juta Rupiah); sehingga layak dan patut jugalah kiranya apabila nanti Para Penggugat meminta kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat I, untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.2.200.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Para Penggugat atau setidaknya mengembalikannya tanah dan bangunan Ruko 2 (dua) pintu SHM nomor 784 atas nama Penggugat II kepada Para Penggugat secara serta merta tanpa Syarat;

16. Bahwa dikarenakan Tergugat III adalah bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam perkara ini sehingga layak dan patut jugalah kiranya apabila Para Penggugat meminta kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat III



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan tanah dan bangunan Ruko 2 (dua) pintu SHM nomor 784 atas nama Penggugat II kepada Para Penggugat secara serta merta tanpa Syarat serta tunduk dan patuh atas isi putusan;

17. Bahwa dikarenakan Tergugat IV juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan didalam gugatan ini, yang mana juga telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV yaitu melakukan Proses Balik Nama 2 (dua) unit Ruko Sertifikat Hak Milik Nomor 784 atas nama Penggugat II, menjadi atas nama Tergugat III, sehingga layak dan patut juga kiranya apabila Para Penggugat meminta kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk menghukum dan Memerintahkan Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 784 yang telah diubah menjadi atas nama Tergugat III, dikembalikan kedalam Status Hak Milik Penggugat II;

18. Bahwa untuk menghindari kerugian lebih lanjut terhadap diri Para Penggugat, layak dan patut juga kiranya Para Penggugat bermohon kepada Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar Tergugat I,II dan III serta IV nantinya tidak lalai dalam menjalankan isi putusan maka Para Penggugat merasa perlu adanya Dwangsom /denda terhadap Tergugat I,II dan III serta IV apabila nantinya lalai dalam hal melaksanakan Putusan Pengadilan yaitu sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) perharinya terhitung sejak putusan inkrah dan memiliki kekuatan hukum tetap;

19. Bahwa atas kejadian ini Penggugat telah dirugikan secara moril dan materiil karena telah mengeluarkan biaya-biaya transportasi maupun akomodasi dalam berupaya menyelesaikan persoalan ini, sehingga layak dan patut jugalah kiranya apabila nanti Penggugat bermohon kepada Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menghukum Tergugat I,II dan III serta IV untuk membayar Kerugian materiil dan Immateriil yang dialami oleh Penggugat karena telah mengeluarkan biaya-biaya dalam menyelesaikan persoalan ini yaitu apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah); terhadap biaya-biaya yang timbul dalam penyelesaian perkara ini nantinya akan Penggugat buktikan secara tersendiri;

20. Bahwa untuk menjamin terlaksananya eksekusi pengembalian status hak tanggungan dalam perkara aquo, agar nantinya gugatan aquo tidak sia-sia (Illusioner), maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp



Negeri Pasir Pangaraian melalui Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar nanti dapat dilakukan Sita Jaminan (Consevoir Beslag) dalam perkara ini mengingat Pasal 261 RBg/Pasal 227 HIR yang mana permohonan Sita akan Penggugat ajukan secara tersendiri pada saat pemeriksaan perkara aquo sudah berjalan pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian yaitu terhadap tanah dan bangunan 2 (dua) unit Ruko Sertifikat Hak Milik Nomor: 784 yang sebelumnya atas nama Penggugat II yang terletak di Desa Kabun, Kecamatan Kabun, Kabupaten Rokan Hulu – Riau;

21. Bahwa oleh karena gugatan aquo berdasarkan hukum dan bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka patut juga kiranya Para Penggugat bermohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat dilakukan putusan serta merta (Uitvoerbar Bij Vorrade) meskipun ada perlawanan Banding, Kasasi maupun Verzet;

22. Bahwa oleh karena gugatan aquo berdasarkan hukum dan bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng dibebankan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan, dalil-dalil dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberi putusan dengan amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Perbuatan Tergugat I tanpa melayangkan pemberitahuan Surat Peringatan Tertulis kepada Penggugat I untuk memenuhi kewajibannya, tanpa adanya upaya Restrukturisasi angsuran kredit dan kemudian secara diam-diam Tergugat I meminta Tergugat II untuk melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan Ruko 2 (dua) pintu SHM nomor 784 atas nama Penggugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedade);
3. Menyatakan secara hukum bahwa disebabkan Proses pengajuan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II terhadap tanah dan bangunan Ruko 2 (dua) pintu SHM nomor 784 atas nama Penggugat II tidak melalui proses yang benar, menyatakan Lelang yang dilakukan oleh



Tergugat II yang telah dimenangkan oleh Tergugat III sebagai Pemenang Lelang adalah Cacat demi Hukum dan Tidak Sah Demi Hukum;

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.2.200.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Para Penggugat;

5. Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan tanah dan bangunan Ruko 2 (dua) pintu SHM nomor 784 atas nama Penggugat II kepada Para Penggugat secara serta merta tanpa Syarat serta tunduk dan patuh atas isi putusan;

6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat IV untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 784 yang telah diubah menjadi atas nama Tergugat III, dikembalikan kedalam Status Hak Milik Penggugat II;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV membayar Dwangsom /denda secara tanggung renteng terhadap Para Penggugat apabila nantinya lalai dalam hal melaksanakan Putusan Pengadilan yaitu sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) perharinya terhitung sejak putusan inkrah dan memiliki kekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV untuk membayar Kerugian materiil dan Immateriil yang dialami oleh Penggugat karena telah mengeluarkan biaya-biaya dalam menyelesaikan persoalan ini yaitu apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);

9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorrad) meskipun ada upaya Banding, Kasasi dan Verzet;

10. Membebaskan biaya perkara sesuai dengan hukum yang berlaku;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, kecuali Tergugat III tidak pernah hadir ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu meskipun telah dipanggil sebagaimana relaas panggilan sidang tanggal 24 September 2018, 10 Oktober 2018, dan 25 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam **Perma Nomor 1 Tahun 2018 tentang Prosedur Mediasi** di Pengadilan dengan menunjuk



IRPAN HASAN LUBIS, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian,
sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13
Desember 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut
Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM POKOK PERKARA (KONPENS)

1. Bahwa TERGUGAT I tetap menolak dengan tegas seluruh dalil PARA
PENGGUGAT dalam Gugatan *aquo*, kecuali yang diakui secara tegas
kebenarannya oleh TERGUGAT I.

2. Bahwa sebelum TERGUGAT I menanggapi Gugatan PARA
PENGGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT I menyampaikan fakta-fakta
hukum sebagai berikut:

a. Bahwa sesuai permohonan kredit tertanggal 26 Desember 2012
yang diajukan oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I, TERGUGAT I
melalui Surat Penawaran Pemberian Kredit No.
BBC.PKU/BBF.UJB/040/SPPK/2013 tanggal 28 Februari 2013
(selanjutnya disebut “SPPK”) menyetujui permohonan PENGGUGAT
dengan limit kredit sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu miliar enam ratus
lima puluh juta rupiah), jangka waktu kredit 12 bulan. dan tujuan
penggunaan kredit untuk modal kerja perdagangan TBS kelapa sawit,
dengan syarat dan ketentuan kredit sebagaimana tertuang dalam SPPK
dimaksud.

b. Bahwa PENGGUGAT I telah menyetujui seluruh syarat dan
ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut yang dibuktikan dengan
ditandatanganinya SPPK tersebut oleh PENGGUGAT I beserta
isterinya yaitu Hj. Yusmar dan SPPK tersebut diserahkan kembali
kepada TERGUGAT I. Selanjutnya syarat dan ketentuan kredit
sebagaimana tercantum dalam SPPK tersebut dituangkan dalam
Perjanjian Kredit No. CRO.UJB/0013/KMK/2013 tanggal 05 Maret 2013
yang ditandatangani oleh PENGGUGAT I beserta isteri PENGGUGAT
yaitu Hj. Yusmar dan TERGUGAT I dengan limit kredit Rp.
1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah), jangka
waktu kredit 12 bulan (05 Maret 2013 sampai dengan 04 Maret 2014)



dan tujuan penggunaan kredit untuk modal kerja perdagangan Tandan Buah Segar (TBS) kelapa sawit ;

c. Bahwa selanjutnya, berdasarkan permohonan dari PENGUGAT I kepada TERGUGAT I, Perjanjian Kredit sebagaimana huruf b di atas telah diaddendum dengan Addendum I (Pertama) yang ditandatangani di Ujung Batu pada tanggal 3 Maret 2014 dengan limit kredit tetap sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dan jangka waktu kredit diperpanjang sampai dengan 04 Maret 2015

d. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit dan addendumnya, PENGUGAT I juga telah menandatangani Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (selanjutnya disebut “SUPK”) pada tanggal 05 Maret 2013. Perjanjian kredit berikut addendumnya dan SUPK selanjutnya disebut “PERJANJIAN KREDIT”.

e. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I, PENGUGAT I menyerahkan agunan kredit berupa:

1) Sebidang tanah seluas 154 M² dengan bukti kepemilikan SHM No. 883 atas nama H. ABU BAKAR (i.c PENGUGAT I) berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Delima, Kec. Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dan diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 6222/2013 tanggal 30 Juli 2013 sebesar **Rp. 478.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh delapan juta rupiah)** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 179/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh Sisvarita Yarmanis, SH., selaku PPAT di Kota Pekanbaru;

2) Sebidang tanah seluas 154 M² dengan bukti kepemilikan SHM No. 900 atas nama H. ABU BAKAR (i.c PENGUGAT I) berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Delima, Kec. Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 6221/2013 tanggal 30 Juli 2013 sebesar **Rp. 472.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh delapan juta rupiah)** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 178/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang



dibuat oleh Sisvarita Yarmanis, SH., selaku PPAT di Kota Pekanbaru;

3) Sebidang tanah seluas 192 M² dengan bukti kepemilikan SHM No. 748 atas nama Hj. NURMAYATI (PENGGUGAT II) berikut bangunan di atasnya yang terletak di Desa Kabun, Kec. Kabun, Kab. Rokan Hulu, Provinsi Riau yang diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 1602/2013 tanggal 18 November 2013 **sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah)** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 325/2013 tanggal 08 Oktober 2013 yang dibuat oleh Rachmi Nurdjajanti, SH., Mkn., selaku PPAT di Kabupaten Rokan Hulu ;

untuk selanjutnya disebut **“AGUNAN”**.

f. Bahwa berdasarkan permohonan PENGGUGAT I, jangka waktu fasilitas kredit diperpanjang sampai dengan tanggal 4 Maret 2015 dengan limit kredit tetap sebagaimana tertuang dalam Addendum I Perjanjian Kredit tanggal 3 Maret 2014.

g. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan dan dinikmati oleh PENGGUGAT, serta telah dilakukan perpanjangan jangka waktu kredit, ternyata PENGGUGAT tidak dapat melakukan pembayaran/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan baik sesuai kesepakatan dalam PERJANJIAN KREDIT, karenanya, berdasarkan PERJANJIAN KREDIT dan prosedur penagihan yang ditetapkan dalam Standar Operasional Prosedur (SOP) TERGUGAT I, maka TERGUGAT I melakukan upaya penagihan secara optimal, baik melalui telepon (*call customer*), kunjungan ke tempat PENGGUGAT, mengirimkan beberapa surat pemberitahuan dan surat peringatan. Surat Peringatan yang telah disampaikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, adalah:-

- 1)** Surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/0213/2015 tanggal 11 Februari 2015 perihal Peringatan I (Pertama) ;
- 2)** Surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/0373/2015 tanggal 24 Februari 2015 perihal Peringatan II (Kedua) ;
- 3)** Surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/1129/2015 tanggal 17 April 2015 perihal Peringatan III (Ketiga) ;

h. Bahwa meskipun TERGUGAT I telah menyampaikan Surat Peringatan kepada PENGGUGAT I sebanyak 3 kali sebagaimana



disebutkan di atas dan juga telah melakukan upaya-upaya persuasif agar PENGUGAT I bersedia melunasi kewajiban kreditnya tanpa perlu dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan, akan tetapi PENGUGAT I tidak juga menyelesaikan/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya, karenanya TERGUGAT I menyatakan **PENGUGAT I lalai / wanprestasi** terhadap kewajibannya berdasarkan PERJANJIAN KREDIT melalui Surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/ 1268/ 2015 tanggal 27 April 2015 perihal Pernyataan Wanprestasi/Default.

3. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas OBYEK PERKARA sebanyak 4 kali dengan perincian sbb:

a. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 26 November 2015, sebelum dilakukan Lelang Eksekusi tersebut, sesuai ketentuan lelang yang berlaku, TERGUGAT I telah melakukan hal – hal sebagai berikut:

- 1) Memberitahukan tanggal pelaksanaan lelang sekaligus permintaan untuk mengosongkan agunan kredit kepada Pengugat melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/7351/2015 tanggal 9 November 2015.
- 2) Mengumumkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 28 Oktober 2015 sebagai Pengumuman Pertama.
- 3) Mengumumkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Harian Haluan Riau Pada tanggal 12 November 2015 Sebagai Pengumuman Kedua.
- 4) Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 26 November 2015 adalah Tidak Ada Peminat (TAP).

b. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 19 Februari 2016, sebelum dilakukan Lelang Eksekusi tersebut, sesuai ketentuan lelang yang berlaku, TERGUGAT I telah melakukan hal – hal sebagai berikut:

- 1) Memberitahukan tanggal pelaksanaan lelang sekaligus permintaan untuk mengosongkan agunan kredit kepada Pengugat melalui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/0926/2016 tanggal 29 Januari 2016.
- 2) Mengumumkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 21 Januari 2016 sebagai Pengumuman Pertama.



3) Mengumumkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Harian Metro Riau Pada tanggal 5 Februari 2016 Sebagai Pengumuman Kedua.

4) Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 19 Februari 2016 adalah Tidak Ada Peminat (TAP).

c. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 13 April 2017, sebelum dilakukan Lelang Eksekusi tersebut, sesuai ketentuan lelang yang berlaku, Tergugat I telah melakukan hal – hal sebagai berikut:

1) Memberitahukan tanggal pelaksanaan lelang sekaligus permintaan untuk mengosongkan agunan kredit kepada Penggugat melaui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/1806/2017 tanggal 6 Maret 2017.

2) Mengumumkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 15 Maret 2017 sebagai Pengumuman Pertama ;

3) Mengumumkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Harian Metro Riau Pada tanggal 30 Maret 2017 Sebagai Pengumuman Kedua

4) Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 13 April 2017 adalah Tidak Ada Peminat (TAP).

d. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 5 September 2017, sebelum dilakukan Lelang Eksekusi tersebut, sesuai ketentuan lelang yang berlaku, Tergugat I telah melakukan hal – hal sebagai berikut:

1) Memberitahukan tanggal pelaksanaan lelang sekaligus permintaan untuk mengosongkan agunan kredit kepada Penggugat melaui surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/5001/2017 tanggal 2 Agustus 2017.

2) Mengumumkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 22 Agustus sebagai Pengumuman Pertama.

3) Mengumumkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Harian Metro Riau Pada tanggal 22 Agustus 2017 Sebagai Pengumuman Kedua



4) Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 5 September 2017 adalah dua (2) OBYEK PERKARA terjual dalam pelaksanaan Lelang tanggal 5 September 2017 dengan rincian sbb:

(a) SHM No. 748 atas nama PENGUGAT II dengan harga Lelang sebesar Rp. 382.500.000,00 (tiga ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang dibeli oleh TERGUGAT III (i.c. Sdr. Jefry Ginting Munthe). Harga Lelang juga telah disetorkan oleh TERGUGAT III melalui TERGUGAT II (i.c. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru) dan sudah dibukukan untuk mengurangi hutang PENGUGAT I kepada TERGUGAT I.

(b) SHM No. 900 atas nama PENGUGAT I dengan harga Lelang sebesar Rp. 181.800.000,00 (seratus delapan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) yang dibeli oleh Sdr. Nofry Adino. Harga Lelang juga telah disetorkan oleh Sdr. Nofry Adino. melalui TERGUGAT II (i.c. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru) dan sudah dibukukan untuk mengurangi hutang PENGUGAT I kepada TERGUGAT I.

e. Bahwa setelah Lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit selesai dilakukan, maka Tergugat I selaku kreditur yang beritikad baik telah memberitahukan hasil lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Penggugat dengan hasil lelang yang diterima oleh Tergugat I dari KPKNL Pekanbaru (setelah dikurangi PPh dan Bea Lelang) sebesar Rp. 534.188.821,92 (lima ratus tiga puluh empat juta seratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus dua puluh satu koma sembilan puluh dua rupiah). Seluruh hasil Lelang telah dibukukan ke rekening PENGUGAT I untuk pembayaran kewajiban PENGUGAT pada tanggal 14 September 2017. Setelah hasil lelang dibukukan, ternyata masih menyisakan kewajiban atas fasilitas kredit PENGUGAT I sebagai berikut:

Pokok	:	Rp.	1,029,211,178.08
Bunga	:	Rp.	954,822,317.47
Denda	:	Rp.	1,439,065,611.23
Biaya	:	Rp.	3,499,999.80
Total		Rp.	3,426,599,106.58

Jumlah hutang / kewajiban Penggugat akan terus bertambah sampai fasilitas kredit dinyatakan lunas oleh PENGUGAT I karena ada



pembebanan bunga dan denda sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas jelas bahwa untuk pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit PENGUGAT I telah dilakukan sesuai ketentuan lelang yang berlaku dan tidak ada ketentuan yang dilanggar oleh TERGUGAT I, termasuk dalam hal ini TERGUGAT I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang, mengirimkan surat untuk pengosongan agunan kredit dan mengumumkan pelaksanaan lelang dalam bentuk selebaran dan melalui Surat Kabar Harian Metro Riau, karenanya haruslah ditolak Posita PARA PENGUGAT butir 5 sampai dengan 7 karena mengada – ada dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.

4. Bahwa sesuai fakta hukum, setelah fasilitas kredit PENGUGAT I diperpanjang ternyata PENGUGAT I tidak juga membayar kewajiban atas fasilitas kreditnya kepada TERGUGAT I sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga TERGUGAT I menyampaikan Surat Peringatan kepada PENGUGAT I sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu:

- Surat Peringatan I (Pertama) No. RTR.RCR.BCR.MDN/0213/2015 tanggal 11 Februari 2015 ;
- Surat Peringatan II (Kedua) No. No. RTR.RCR.BCR.MDN/0373/2015 tanggal 24 Februari 2015,
- Surat Peringatan III (Ketiga) No. RTR.RCR.BCR.MDN/1129/2015 tanggal 17 April 2015.

Bahwa meskipun TERGUGAT I telah menyampaikan surat peringatan sampai dengan 3 (tiga) kali kepada PENGUGAT, akan tetapi PENGUGAT tetap tidak menyelesaikan kewajiban atas fasilitas kreditnya, karenanya TERGUGAT I melalui Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/2717/2017 tanggal 13 April 2017 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara – Pernyataan *Default*/ Wanprestasi, menyatakan PENGUGAT lalai / wanprestasi dan fasilitas kredit PENGUGAT dinyatakan jatuh tempo seketika dan harus dibayar lunas sekaligus.

Berdasarkan hal penjelasan tersebut di atas, maka haruslah ditolak Posita PARA PENGUGAT butir 10 karena mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum

5. Bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit PENGUGAT I dengan cara parate eksekusi (tanpa fiat eksekusi Ketua



Pengadilan Negeri) telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Ketentuan Lelang yang diterbitkan oleh Menteri Keuangan sudah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, jadi bukan lagi Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 93/PMK.06/2010 jo Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 106/PMK.06/2014 sebagaimana yang disebutkan PENGGUGAT dalam GUGATAN a quo.
- b. Bahwa dengan diterbitkannya ketentuan Lelang oleh Menteri Keuangan yaitu Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Keuangan R.I tersebut. Jika dihubungkan dengan maksud Pasal 26 Undang – undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa selama belum ada peraturan perundang – undangan yang mengaturnya maka ketentuan tentang hipotik dinyatakan berlaku, maka dengan telah keluarnya ketentuan mengenai Lelang yang diterbitkan oleh Menteri Keuangan berupa Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka untuk pelaksanaan Lelang harus mengacu kepada Peraturan Menteri Keuangan R.I tersebut, jadi bukan lagi berpedoman pada ketentuan hipotik yang diatur dalam KUHPerdota atau R.Bg.
- c. Yurisprudensi yang digunakan oleh PENGGUGAT juga masih yurisprudensi lama yaitu pada waktu Undang – undang Hak Tanggungan belum diundangkan yaitu Putusan Mahkamah Agung RI No. 3021 K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1984 yang tentu saja tidak relevan lagi untuk digunakan dalam membahas Lelang Hak Tanggungan yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996, apalagi jika akan diterapkan dalam perkara a quo karena Pelaksanaan Lelang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 yang diundangkan pada tanggal 22 Februari 2016.
- d. Bahwa sesuai Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Tenis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 huruf AG angka 12 yang menyatakan **bahwa penjualan agunan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW dan Pasal 11 ayat (2) e UU No. 4 Tahun 1996 (Undang – undang Hak Tanggungan) dilakukan melalui pelelangan oleh**

Halaman 18 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp



Kantor Lelang Negara atas permohonan Pemegang Hak Tanggungan Pertama.

e. Bahwa selanjutnya mengenai pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (tanpa dengan fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri) telah diperkuat dengan pendapat ahli hukum, sebagai berikut:

i. Dr. Herawati Poesoko, SH., MH. menyatakan¹:

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

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

ii. Prof. Dr. St. Remy Sjahdeni, SH. menyatakan²:

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

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

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

"...Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan."

Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut menegaskan bahwa:

¹Dr. Herawati Poesoko, SH., MH., *Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan dalam UUHT)*, (Yogyakarta: LaksBang, 2007), hal. 248.

²Prof. Dr. St. Remy Sjahdeni, SH., *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan-Satu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan*, (Bandung: Alumni, 1999), hal. 46.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada Lelang Sukarela..."

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

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

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

"Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT tidak diperlukan persetujuan PENGGUGAT I (in casu PENGGUGAT) untuk pelaksanaan lelangnya."

- Bahwa dasar hukum pelaksanaan *parate executie* di atas diperkuat lagi dengan terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang Pasal 13 menyatakan bahwa:

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

Untuk diketahui oleh Yang Terhormat Majelis Hakim, Pengadilan Negeri Makale dalam memeriksa perkara serupa telah memperkuat pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (*parate executie*), hal ini dapat dilihat dalam bagian Tentang Pertimbangan Hukum paragraf pertama Putusan Pengadilan Negeri Makale No. 56/Pdt.G/2010/PN.Mkl. tanggal 09 Juni 2011 halaman 49, sebagai berikut:

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

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp



f. Bahwa sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Akta Pembebanan Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit berikut addendum-addendums, TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh UU Hak Tanggungan untuk menjual obyek Agunan dengan kekuasaan sendiri, dengan bantuan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit PENGGUGAT I i.c. PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT I selaku kreditur yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut

“Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan (ic. TERGUGAT I) beritikad baik wajib dilindungi.”

g. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka haruslah ditolak Posita PARA PENGGUGAT butir 8,9 dan 11, 13, 14 dan 15 karena mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum.

6. Bahwa Kredit yang akan direstrukturisasi wajib dianalisis berdasarkan prospek usaha debitur dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas sebagaimana diatur di dalam Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

a. Bahwa sesuai Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, Pasal 57 ayat (1) diatur sebagai berikut:

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

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

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

- Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit; dan
- **Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi**

b. Bahwa berdasarkan ketentuan pada butir a di atas, maka fasilitas kredit boleh dilakukan restrukturisasi apabila debitur mengalami kendala pembayaran kewajiban tetapi usaha debitur masih berjalan dan



mempunyai prospek usaha yang baik serta dari hasil usahanya mampu untuk memenuhi kewajibannya setelah dilakukan restrukturisasi, faktanya usaha PENGGUGAT I tidak berjalan, fasilitas kredit sudah jatuh tempo karenanya syarat untuk melakukan restrukturisasi tidak terpenuhi oleh PENGGUGAT I.

c. Berdasarkan penjelasan di atas, maka upaya yang bisa dilakukan untuk fasilitas kredit PENGGUGAT I adalah melakukan penjualan agunan kredit melalui lelang guna membayar hutang PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I. Tindakan penjualan agunan ini harus segera dilakukan untuk menghindari semakin besarnya beban bunga dan denda yang harus dibayar oleh PENGGUGAT I.

d. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut haruslah ditolak Posita Penggugat butir 12 karena mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum

7. Bahwa TERGUGAT I menolak posita butir 15 dan 19 serta dalil petitum butir 8 yang meminta ganti kerugian materiil sebesar Rp. 2.200,000,000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah) serta meminta ganti kerugian imateriil sebesar Rp. 500,000,000,- (lima ratus juta rupiah) karena dengan macetnya fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, sebenarnya yang nyata – nyata mengalami kerugian adalah TERGUGAT I karena PENGGUGAT I telah melakukan cidera janji (wanprestasi) dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban fasilitas kredit sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit dan addendum-addendumnya, meskipun TERGUGAT I telah melakukan upaya penagihan secara maksimal antara lain dengan penagihan langsung (lisan) dan penagihan melalui surat. Kerugian yang harus ditanggung oleh TERGUGAT I terkait dengan kewajiban pembayaran bunga kepada nasabah TERGUGAT I karena dana yang diberikan kepada PENGGUGAT I dalam bentuk fasilitas kredit adalah dana nasabah yang disimpan pada TERGUGAT I dalam bentuk Tabungan, Deposito dan Giro yang bunganya harus dibayarkan setiap bulan oleh TERGUGAT I. Tidak ada alasan yang dapat TERGUGAT I sampaikan kepada para nasabah TERGUGAT I untuk tidak membayarkan bunga atas tabungan / deposito mereka ataupun penarikan dana pokok simpanan, termasuk tidak dibayarnya fasilitas kredit oleh PENGGUGAT I. Selain itu TERGUGAT I harus membuat pencadangan biaya sebesar fasilitas kredit yang diberikan kepada PENGGUGAT I sebagai akibat macetnya fasilitas kredit yang diberikan kepada PENGGUGAT I guna memenuhi ketentuan



Bank Indonesia (Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum). Bahwa dalil PARA PENGGUGAT pada butir 19 Gugatan aquo yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah kabur dan tidak jelas karena tidak terperinci dan diperjelas perbuatan-perbuatan mana yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam perkara aquo juga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, sebab TERGUGAT I dapat membuktikan bahwa semua perbuatan hukum TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan juga sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya, ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan maupun Sertifikat Hak Tanggungan.

8. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil posita butir 21 dan dalil petitum butir 9 yang meminta agar putusan dapat dilaksanakan secara serta merta karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam SEMA No. 03 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo SEMA No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 yang pada intinya mengatur bahwa setiap pelaksanaan putusan yang bersifat serta merta harus ada pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang barang / objek eksekusi sehingga tidak merugikan pihak lain bila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

9. Bahwa harus ditolak dalil PARA PENGGUGAT pada butir 20 Gugatan aquo meminta agar Majelis Hakim yang terhormat meletakkan sita jaminan (*Revindicatoir Beslag*) atas agunan kredit milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II. Agunan kredit sudah dibebani Hak Tanggungan secara yuridis sempurna sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 6222/2013 tanggal 30 Juli 2013 dan SHT Nomor 6221/2013 tanggal 30 Juli 2013 yang seluruhnya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru serta SHT Nomor 1602/2013 tanggal 18 November 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu. Konsekuensi hukumnya **tanah yang sudah dijadikan agunan kredit tidak dapat lagi diletakkan Sita, termasuk Sita Jaminan (*Revindicator Beslag*).**

10. Majelis Hakim yang kami muliakan, TERGUGAT I sebagai Bank Nasional – Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang terkemuka dan dikenal memiliki reputasi sangat baik di Indonesia adalah bank yang beritikad baik yang mengelola keuangan masyarakat untuk kemajuan dan kesejahteraan rakyat Indonesia, telah memberikan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT I



ic PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dan menguasai objek agunan dengan alas hak yang sah dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga demi hukum dan keadilan harus dilindungi hak dan kepentingannya sampai dengan fasilitas kredit yang dijamin dengan objek jaminan kredit lunas terbayar. TERGUGAT I dan TERGUGAT II yakin Majelis Hakim yang terhormat juga sependapat dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II bahwa **menurut asas hukum yang berlaku bahwa setiap hutang itu harus dibayar dan dilunasi.**

Maka berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- menyatakan PARA PENGGUGAT adalah PARA PENGGUGAT yang tidak benar
- Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
- Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara

Atau,

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Perlawanan Yang Diajukan Para Penggugat Tidak Menyebutkan Letak/Batas Batas Objek Perkara

1. Bahwa Tergugat II beranggapan bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat tersebut **obscuur liibel**, karena ketidakjelasan objek sengketaanya.

2. Bahwa dalam posita angka 3 (tiga) Para Penggugat hanya mendalilkan mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah dan bangunan diatasnya yaitu sertifikat sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 883 yang terletak di Jalan Rajawali Sakti Perum Villa Rajawali Regency Blok C No. 10 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru atas nama H. Abubakar;



- SHM No. 900 yang terletak terletak di Jalan Rajawali Sakti Perum Villa Rajawali Regency Blok C No. 9 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru atas nama H. Abubakar;
- SHM No. 748 yang terletak di Desa Kabun, Kecamatan Kabun, Kabupaten Rokan Hulu atas nama Hj. Nurmayati, **tanpa menyebutkan letak/batas-batas tanah dan bangunan;**

3. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ini menyangkut tanah dan bangunan, maka sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, pengajuan gugatan perkara *a quo* harus menyebutkan letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dengan jelas.

4. Bahwa gugatan Para Penggugat secara nyata tidak menyebutkan tentang letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan sebagaimana dalil Para Penggugat sebagai "objek perkara", sehingga demi kepastian hukum sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang disampaikan Tergugat II dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini serta Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat II memohon apa yang diuraikan Tergugat II dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa yang menjadi pokok/dasar dari gugatan Para Penggugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Tergugat II adalah terkait dengan telah dilelangnya tanah dan bangunan yang diakui milik Para Penggugat sebagai berikut:
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 883 yang terletak di Jalan Rajawali Sakti Perum Villa Rajawali Regency Blok C No. 10 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru atas nama H. Abubakar;
 - SHM No. 900 yang terletak terletak di Jalan Rajawali Sakti Perum Villa Rajawali Regency Blok C No. 9 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru atas nama H. Abubakar;



- SHM No. 748 yang terletak di Desa Kabun, Kecamatan Kabun, Kabupaten Rokan Hulu atas nama Hj. Nurmayati, **tanpa menyebutkan letak/batas-batas tanah dan bangunan;**

Sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/3837/2017 tanggal 15 Juni 2017, dan sesuai Risalah Lelang Nomor: 861/2017 tanggal 5 September 2017.

3. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan PT. Bank Mandiri Tbk., (dhi Tergugat I) tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan *Pasal 1320 KUH Perdata*, yaitu adanya kesepakatan, para pihak cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dengan Tergugat II. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan *Pasal 1338 KUH Perdata*. Hal tersebut diakui oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya Poin 3.

4. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/3837/2017 tanggal 15 Juni 2017.

5. Bahwa lelang eksekusi pada tanggal 5 September 2017 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan dari Sdr. Edi Faisal Harahap, Assistant Vice President PT. Bank Mandiri, (persero) Tbk yang berkedudukan di Medan, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor: RTR..RCR/SMCR.MDN/3837/2017 tanggal 15 Juni 2017, yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.UJB/0013/KMK/2013 tanggal 5 Maret 2013.

6. Bahwa sebelum dilaksanakan pelelangan barang jaminan tersebut di atas, Tergugat I (dhi. PT. Bank Mandiri) telah melakukan peringatan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajibannya dengan melayangkan Surat Peringatan I Nomor: RTR. RCR.BCR.MDN/0213/2015 tanggal 11 Februari 2015, dan Surat Peringatan II Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/0373/2015 tanggal 24 Februari 2015, serta Surat Peringatan III Nomor:



RTR.RCR.BCR.MDN/0373/2015 tanggal 17 April 2015, kepada debitur untuk menyelesaikan hutangnya. Oleh karena debitur tidak melunasi kewajibannya, maka dilakukanlah pelelangan terhadap barang jaminan tersebut.

7. Bahwa untuk sahnya pelelangan, pihak penjual telah melengkapi dengan beberapa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 393/2017 tanggal 24 Agustus 2017, SKPT Nomor: 39/2017 tanggal 21 Agustus 2017, dan SKPT Nomor: 391/2017 tanggal 24 Agustus 2017.

8. Bahwa pelelangan yang dilakukan penjual (dhi.Tergugat I) telah diberitahukan kepada pihak debitur oleh penjual dengan surat Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/5008/2017 tanggal 22 Agustus 2017.

9. Bahwa penetapan nilai limit lelang, berdasarkan Pasal 35 ayat (2) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diatur bahwa penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang yaitu Tergugat I.

10. Bahwa berdasarkan Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I Nomor: Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/3837/2017 tanggal 15 Juni 2017, kemudian dilakukannya verifikasi atas dokumen persyaratan lelang, maka Tergugat II telah menetapkan hari dan tanggal lelang 5 September 2017.

11. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran/tempelan tanggal 7 Agustus 2017, sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat Kabar Harian "Metro Riau" yang terbit di Pekanbaru tanggal 22 Agustus 2017, sebagai pengumuman lelang kedua.

12. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat, yang pada intinya menyatakan lelang tersebut telah menyalahi aturan dan eksekusi Hak Tanggungan harus dengan Fiat Pengadilan.

13. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie. Dengan demikian, PT. Bank Mandiri Tbk., (dhi. Tergugat I) selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan a quo Tergugat II sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I.

14. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" dan



ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”.

15. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

16. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

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

17. Bahwa ternyata dalam gugatan Para Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**.

18. Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immaterial dari Para Penggugat terhadap Tergugat II merupakan tuntutan ganti rugi yang sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim, karena Tergugat II telah dapat membuktikan dengan tegas bahwa tindakan Tergugat II yang telah melakukan pelelangan terhadap objek sengketa perkara *a quo* tidak melanggar hukum, sehingga tindakan tersebut tidak merugikan.



19. Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi oleh Para Penggugat **tidak diperinci secara tegas** sehingga harus ditolak sebagaimana dimaksud dengan yurisprudensi berikut ini:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 Juni 1971 No.117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Pembantah, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo*.

20. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yaitu mengenai permohonan Para Penggugat agar Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa yang diakui milik Para Penggugat. Dalil tersebut sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena harus dibuktikan terlebih dahulu. Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Para Penggugat dalam dalil gugatan Para Penggugat, maka tuntutan Para Penggugat ini harus ditolak.

21. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan Para Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding maupun kasasi, karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Para Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Para Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan



Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

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

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Para Penggugat dalam dalil gugatan Para Penggugat, maka tuntutan Para Penggugat ini harus ditolak.

22. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya pengulangan dari dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Tergugat II tersebut di atas.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Subsidiar

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat IV telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat IV dalam proses pencatatan Peralihan Hak Atas Tanah karena lelang, terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 748/ Desa Kabun seluas 192 M² atas nama Hj. Nurmayati menjadi atas nama Jefry Ginting Munthe telah memenuhi syarat formil berdasarkan Peraturan Ka BPN RI Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
2. Bahwa Saudara Jefri Ginting Munthe melalui kuasanya Darul Nafis, SH., M.Kn., melampirkan dokumen Kutipan Risalah Lelang Nomor 861/10/2017 tanggal 11 Oktober 2017 yang diterbitkan secara sah oleh Pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru dan dokumen Risalah Lelang tersebut merupakan syarat utama atau mutlak dalam Peralihan Hak Karena Lelang;
3. Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas pernyataan Penggugat pada poin 6 yang menyatakan bahwa Tergugat IV diminta untuk "**dihukum**" untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 748/ Desa Kabun seluas 192 M² menjadi atas nama Penggugat II. Tergugat IV dalam melaksanakan Proses Peralihan Hak karena lelang tersebut telah memenuhi syarat formil sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan adapun kebenaran materiil Risalah Lelang bukan merupakan kewenangan dari Tergugat IV;
4. Bahwa Tergugat IV dalam melaksanakan Tugas Pokok dan fungsinya dalam proses Pelayanan Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu selalu berdasar pada Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang berlaku, sehingga mohon pertimbangan dari Majelis



Hakim untuk menolak secara tegas Tuntutan dari Penggugat agar Tergugat IV membayar kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat. Bahwa berdasarkan fakta – fakta yang dikemukakan oleh TERGUGAT IV tersebut mohon Majelis hakim dapat memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT IV melaksanakan dalam proses pencatatan Peralihan Hak karena lelang Sertipikat Hak Milik Nomor 748/Desa Kabun seluas 192 M² atas nama Hj. Nurmayati menjadi atas nama Jefry Ginting Munthe telah sesuai prosedur berdasarkan ketentuan perundang-undangan.
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain, mohon diberi putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut kuasa Para Penggugat telah menanggapi secara lisan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas tanggapan kuasa Para Penggugat tersebut, para Tergugat juga menanggapi secara lisan yang menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- 1.-----Foto kopi tanpa dapat memperlihatkan aslinya Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.UJB/0013/KMK/2013, ditandai dengan-----P-1;
- 2.-----Foto kopi tanpa dapat memperlihatkan aslinya Adendum I Perjanjian Kredit Nomor: CRO.UJB/0013 tanggal 3 Maret 2014, ditandai dengan-----P-2;
- 3.-----Foto kopi tanpa dapat memperlihatkan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor: 748 Provinsi Riau Kabupaten Rokan Hulu Kecamatan Kabun Desa Kabun, ditandai dengan-----P-3;
- 4.-----Foto kopi tanpa dapat memperlihatkan aslinya Relas Aanmaning (Tegoran) Kepada Termohon Eksekusi Nomor: 03/Pdt.Eks.Anm/XI/2017/PN.Prp, ditandai dengan-----P-4;



5.-----Foto kopi
tanpa dapat memperlihatkan aslinya Surat Nomor
W4.U10/120/UM.01.10/I/2018 tanggal 18 Januari 2018, ditandai dengan
-----P-5;

6.-----Foto kopi
tanpa dapat memperlihatkan aslinya Surat Permohonan Penundaan
Eksekusi tanggal 30 Januari 2018 yang diajukan oleh HJ.NURMAYANTI,
ditandai dengan-----P-6;

7.-----Foto kopi
tanpa dapat memperlihatkan aslinya Bukti Setoran Tunai, ditandai dengan
-----P-7;

8.-----Foto kopi
tanpa dapat memperlihatkan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Pasir
Pengaraian Nomor 39/Pdt.G/2017/PN Prp tanggal 7 Agustus 2018, ditandai
dengan-----P-8;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat telah mengajukan
saksi dan didengar keterangannya sebagai berikut:

1. Saksi KHAIRONI, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya
menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Nurmayanti (Penggugat II) karena pada waktu masih gadis Nurmayanti tinggal bersama saksi;
- Bahwa Saksi tahu apa yang menjadi permasalahan sehubungan dengan perkara ini yaitu sehubungan dengan ruko milik Nurmayanti yang diambil oleh orang lain dengan cara dilelang;
- Bahwa Saksi tahu dimana posisi ruko tersebut yaitu di pinggir jalan Pasar Kabun Kecamatan Kabun Kabupaten Rokan Hulu;
- Bahwa Saksi mengetahui pada saat ruko tersebut akan dilelang;
- Bahwa yang membangun ruko tersebut adalah Nurmayanti;
- Bahwa yang membeli bahan bangunan untuk membangun ruko tersebut adalah Nurmayanti;
- Bahwa tukang yang mengerjakan ruko tersebut adalah Anjar atas perintah Nurmayanti dan Nurmayanti yang membayar upahnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Nurmayanti ada atau tidaknya punya hutang di bank;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah terhadap ruko tersebut dilakukan eksekusi oleh Pengadilan;



2. Saksi HUSNUL RIZAL P, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan para Penggugat sudah lama dan sebelumnya saksi pernah ditawarkan untuk membeli ruko miliknya oleh Nurmayanti;
- Bahwa Saksi tahu apa yang menjadi masalah dalam perkara ini karena ruko milik Nurmayanti diambil oleh Bank;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena sekira pada akhir tahun 2017 saksi ditawarkan untuk membeli ruko tersebut dan saksi setuju dan berniat untuk membelinya;
- Bahwa Saksi berniat untuk membeli ruko tersebut karena saksi mendengar Nurmayanti akan menjual ruko tersebut dengan harga kisaran Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sampai Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi ada mendengar ruko tersebut akan dilelang;
- Bahwa saksi tidak ikut dalam pelaksanaan proses lelang terhadap ruko tersebut karena saksi tidak tahu bagaimana pelaksanaan lelang tersebut;
- Bahwa Saksi mempunyai usaha perabot dan saksi berniat untuk membeli ruko tersebut untuk pengembangan atau pemasaran usaha saksi karena ruko tersebut posisinya sangat strategis;
- Bahwa saksi sanggup untuk membeli ruko tersebut untuk 1 (satu) rukonya seharga Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan untuk kedua ruko tersebut Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi kenal dengan Abu Bakar karena kami pernah sama-sama mencalonkan diri sebagai anggota legislatif;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas sepadan dari ruko tersebut;
- Bahwa ruko tersebut ada 2 (dua) pintu;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan pinjaman berapa yang diajukan oleh penggugat kepada Bank Mandiri untuk menjadikan ruko tersebut sebagai anggunannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa sisa hutang dari penggugat sehubungan dengan dilakukannya lelang terhadap ruko tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menjadi pemenang lelang terhadap ruko tersebut;
- Bahwa ruko tersebut dilelang sekitar awal tahun 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak ada menanyakan kepada Nurmayanti kenapa ruko tersebut dijual;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah mendengar apakah Nurmayanti punya hutang di bank;
- Bahwa kerugian dari Nurmayanti sehubungan dengan hal tersebut sudah pasti ada tetapi saya tidak tahu berapa jumlahnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah terhadap ruko tersebut sudah dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- 1.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Surat permohonan kredit dari H. ABU BAKAR tertanggal 26 Desember 2012 yang ditujukan kepada TERGUGAT I ditandai dengan-----Bukti TI-1;
- 2.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor: BBC.PKU/BBF.UJB/040/SPPK/2013 tanggal 28 Februari 2013 dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan Bukti TI-2;
- 3.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang ditandatangani oleh PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-3;
- 4.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.UJB/0013/KMK/2013 tanggal 05 Maret 2013, ditandai dengan-----Bukti TI-4;
- 5.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Addendum I (Pertama) yang ditandatangani di Ujung Batu pada tanggal 3 Maret 2014, ditandai dengan----Bukti TI-5;
- 6.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 6222/2013 tanggal 30 Juli 2013 sebesar Rp. 478.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(APHT) Nomor: 179/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh Sisvarita Yarmanis, SH., selaku PPAT di Kota Pekanbaru, ditandai dengan Bukti TI-6;

7.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Peringatan I (Pertama) Nomor RTR.RCR.BCR.MDN /0213/2015 tanggal 11 Februari 2015 dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI - 7;

8.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Peringatan II (Kedua) Nomor RTR.RCR.BCR.MDN /0373/2015 tanggal 24 Februari 2015. dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI - 8;

9.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/ 1129/2015 tanggal 17 April 2015 perihal Peringatan III (Ketiga) dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-9;

10.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/ 1268/ 2015 tanggal 27 April 2015 perihal Pernyataan Wanprestasi / Default. dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-10;

11.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No.14013545003 tanggal 13 Februari 2015 (Bukti Pengiriman Surat Peringatan I (Pertama) Nomor RTR.RCR.BCR.MDN /0213/2015 tanggal 11 Februari 2015 dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-11;

12.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No. 14013286305 tanggal 26 Februari 2015 (Bukti Pengiriman Surat Peringatan II (Kedua) Nomor RTR.RCR.BCR.MDN /0373/2015 tanggal 26 Februari 2015. dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-12;

13.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No. 14374660941 tanggal 21 April 2015 (Bukti Pengiriman Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor RTR.RCR.BCR.MDN/ 1129/2015 tanggal 17 April 2015

Halaman 36 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp



perihal Peringatan III (Ketiga) dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I,
ditandai dengan-----Bukti TI-13;

14.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No.
14374775641 tanggal 30 April 2015 (Bukti Pengiriman Surat Nomor:
RTR.RCR.BCR.MDN/ 1268/ 2015 tanggal 27 April 2015 perihal Pernyataan
Wanprestasi / Default. dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, ditanda
dengan-----Bukti TI-14;

15.-----Cetakan/Prin

t out loan Pay Off Quotation dari sistem administrasi kredit Bank Mandiri
tentang rincian dan total kewajiban PENGGUGAT I atas nama H. ABU
BAKAR per tanggal 23 Januari 2019, ditandai dengan Bukti
TI-15;

16.-----Print Out

Rekening Koran Nomor 1080100823567 atas nama H. ABU BAKAR pada
sistem administrasi Bank Mandiri periode tahun September 2012 sampai
dengan Januari 2019, ditandai dengan-----Bukti TI-16;

17.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Surat Nomor: RTR.RCR. BCR.MDN/7351/2015
tanggal 09 Nopember 2015, perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak
Tanggungan dan Surat Permintaan Pengosongan Agunan dari TERGUGAT
I kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-17;

18.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Pengumuman I (Pertama) Lelang Hak Tanggungan
pada tanggal 28 Oktober 2015, ditandai dengan Bukti
TI-18;

19.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Pengumuman II (Kedua) Lelang Hak Tanggungan
berupa Iklan Koran pada tanggal 12 Nopember 2015 di Harian Haluan Riau,
ditandai dengan-----Bukti TI-19;

20.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Surat Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/0926/2016
tanggal 19 Januari 2016 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak
Tanggungan dan Surat Permintaan Pengosongan Agunan dari TERGUGAT
I kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-20;

21.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Pengumuman I (Pertama) Lelang Hak Tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 21 Januari 2016, ditandai

dengan Bukti

TI-21;

22.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Pengumuman II (Kedua) Lelang Hak Tanggungan berupa Iklan Koran pada tanggal 5 Februari 2016 di Harian Metro Riau, ditandai dengan-----Bukti TI-22;

23.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Surat Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/1813/2017 tanggal 06 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Surat Permintaan Pengosongan Agunan dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-23;

24.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Pengumuman I (Pertama) Lelang Hak Tanggungan pada tanggal 15 Maret 2017, ditandai dengan-----Bukti TI-24;

25.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Pengumuman II (Kedua) Lelang Hak Tanggungan berupa Iklan Koran pada tanggal 30 Maret 2017 di Harian Haluan Riau, ditandai dengan-----Bukti TI-25;

26.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Surat Nomor RTR.RCR. BCR.MDN/5008/2017 tanggal 22 Agustus 2017 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Surat Permintaan Pengosongan Agunan dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-26;

27.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Pengumuman I (Pertama) Lelang Hak Tanggungan pada tanggal 22 Agustus 2017, ditandai dengan-----Bukti TI-27;

28.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Pengumuman II (Kedua) Lelang Hak Tanggungan berupa Iklan Koran pada tanggal 22 Agustus 2017 di Harian Metro Riau, diberi tanda-----Bukti TI-28;

29.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Risalah Lelang No. 861/10/2017 tanggal 5 September 2017 yang dibuat oleh Nelfa Desrina, SE, Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru, ditandai dengan-----Bukti TI-29;

30.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Surat Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/5755/2017

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 September 2017 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Kredit dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan Bukti TI-30;

31.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No.14904259614 tanggal 10 November 2015 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR. BCR.MDN/7351/2015 tanggal 09 Nopember 2015 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-31;

32.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No.14904259627 tanggal 10 November 2015 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR. BCR.MDN/7351/2015 tanggal 09 Nopember 2015 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada penghuni agunan milik PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-32;

33.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No.14904259669 tanggal 10 November 2015 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR. BCR.MDN/7351/2015 tanggal 09 Nopember 2015 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada penghuni agunan milik PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti T- 33;

34.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No.14904259672 tanggal 10 November 2015 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR. BCR.MDN/7351/2015 tanggal 09 Nopember 2015 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada penghuni agunan milik PENGGUGAT II, ditandai dengan-----Bukti T - 34;

35.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No.14915502622 tanggal 1 Februari 2016 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/0926/2016 tanggal 19 Januari 2016 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang



juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-35;

36.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No. 14915502635 tanggal 1 Februari 2016 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/0926/2016 tanggal 19 Januari 2016 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada penghuni agunan milik PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-36;

37.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No. 14915502677 tanggal 1 Februari 2016 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/0926/2016 tanggal 19 Januari 2016 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada penghuni agunan milik PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-37;

38.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No. 14915502680 tanggal 1 Februari 2016 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/0926/2016 tanggal 19 Januari 2016 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada penghuni agunan milik PENGGUGAT II, ditandai dengan-----Bukti TI-38;

39.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No.15672141737 tanggal 9 Maret 2017 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/1813/2017 tanggal 06 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-39;

40.-----Foto copy

sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No. 15672141740 tanggal 9 Maret 2017 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/1813/2017 tanggal 06 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada penghuni agunan milik PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-40;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No. 15672141753 tanggal 9 Maret 2017 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/1813/2017 tanggal 06 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada penghuni agunan milik PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-41;

42.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No. 15672141766 tanggal 9 Maret 2017 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR.BCR.MDN/1813/2017 tanggal 06 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada penghuni agunan milik PENGGUGAT II, ditandai dengan-----Bukti TI-42;

43.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No.16176688056 tanggal 23 Agustus 2017 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR. BCR.MDN/5001/2017 tanggal 2 Agustus 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-43;

44.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No. 16176688069 tanggal 23 Agustus 2017 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR. BCR.MDN/5001/2017 tanggal 2 Agustus 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada penghuni agunan milik PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-44;

45.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No. 16176688072 tanggal 23 Agustus 2017 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR. BCR.MDN/5001/2017 tanggal 2 Agustus 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada penghuni agunan milik PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-45;

46.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No.

Halaman 41 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp

Disclaimer

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



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

16176688085 tanggal 23 Agustus 2017 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR. BCR.MDN/5001/2017 tanggal 2 Agustus 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, yang juga merupakan permintaan pengosongan Obyek Lelang kepada penghuni agunan milik PENGGUGAT II, ditandai dengan-----Bukti TI-46;

47.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Bukti Terima Kiriman Pos Indonesia No.15714699214 tanggal 20 September 2018 (Bukti Pengiriman Surat Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN.5755/2017 tanggal 19 September 2017 perihal Pemberitahuan Hasil lelang Agunan Kredit PENGGUGAT I, ditandai dengan-----Bukti TI-47;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) No.883 yang terletak di jalan Rajawali Sakti Perum Villa Rajawali Regency Blok C No.10 Kelurahan Delima Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru atas nama H.Abubakar, SHM No.900 yang terletak di jalan Rajawali Sakti Perum Villa Rajawali Regency Blok C No.9 Kelurahan Delima Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru atas nama H.Abubakar dan SHM No.748 yang terletak di Desa Kabun Kecamatan Kabun Kabupaten Rokan Hulu atas nama Hj.Nurmayanti, ditandai dengan-----Bukti TII-1;

2.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Risalah Lelang Nomor: 861/2017 tanggal 5 September 2017, ditandai dengan-----Bukti TII-2;

3.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.UJB/0013/KMK/2013 tanggal 5 Maret 2013, ditandai dengan-----Bukti TII-3;

4.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Lelang Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/3837/2017 tanggal 15 Juni 2017, ditandai dengan-----Bukti TII-4;

5.-----Foto copy sesuai dengan aslinya Selebaran/Tempelan tanggal 22 Agustus 2017 dan Surat Kabar Harian "Metro Riau" yang terbit di Pekanbaru tanggal 22 Agustus 2017, ditandai dengan-----Bukti TII-5;



6.-----Foto copy
sesuai dengan aslinya, SKPT Nomor: 393/2017 tanggal 24 Agustus 2017,
SKPT Nomor: 39/2017 tanggal 21 Agustus 2017 dan SKPT Nomor:
391/2017 tanggal 24 Agustus 2017, ditandai dengan-----Bukti TII-6;

7.-----Print out
Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang, ditandai dengan-----Bukti TII-7;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat IV telah mengajukan bukti
surat sebagai berikut:

1.-----Foto copy
sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik & 84 Desa Kabun atas nama
JEFRY GINTING MUNTHE, ditandai dengan-----Bukti TIV-1;

2.-----Foto copy
sesuai dengan aslinya Dokumen Peralihan Hak-Lelang Sertipikat Hak Milik
748 Desa Kabun atas nama JEFRY GINTING MUNTHE, ditandai dengan
-----Bukti TIV-2;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat
IV tidak ada mengajukan saksi dipersidangan;

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan para
Penggugat adalah sebagaimana yang dimaksud dalam gugatan para
Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat II
dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan
bahwa gugatan para Penggugat tersebut kabur dikarenakan dalam gugatannya
para Penggugat secara nyata tidak menyebutkan tentang letak/batas-batas
tanah dan bangunan yang disengketakan sebagaimana dalil Para Penggugat
sebagai “objek perkara”, sehingga demi kepastian hukum sudah sepatutnya



gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan meneliti eksepsi dari Tergugat II tersebut, ternyata eksepsi Tergugat II tersebut bukanlah termasuk kedalam kompetensi absolut dari suatu pengadilan dalam menangani suatu perkara, melainkan tentang isi dari pokok perkara, dengan demikian eksepsi Tergugat II tersebut tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II karena Tergugat I tanpa melayangkan pemberitahuan Surat Peringatan Tertulis kepada Penggugat I untuk memenuhi kewajibannya, tanpa adanya upaya Restrukturisasi angsuran kredit dan kemudian secara diam-diam Tergugat I meminta Tergugat II untuk melakukan lelang terhadap tanah dan bangunan Ruko 2 (dua) pintu SHM nomor 784 atas nama Penggugat II;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai perkara aquo, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan tentang ketidak hadirannya Tergugat III selama persidangan perkara aquo;

Menimbang, bahwa untuk membela kepentingan hukumnya Tergugat III selama pemeriksaan perkara ini telah dipanggil untuk hadir dipersidangan sebagaimana diterangkan dalam relaas panggilan sidang tanggal 24 September 2018, 10 Oktober 2018, dan 25 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat relaas panggilan sidang tersebut dan disesuaikan dengan tanggal sidang, tenggang waktu pemanggilan tersebut telah sesuai dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, sehingga panggilan tersebut dinyatakan sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Tergugat III ataupun wakilnya yang sah untuk itu tidak pernah hadir untuk membela kepentingan hukumnya, maka Tergugat III dihukum untuk tunduk pada putusan perkara ini;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Penggugat I dan Tergugat I terikat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.UJB/0013/KMK/2013 tertanggal 05 Maret 2013;
- Bahwa pada tanggal 03 Maret 2014 antara Penggugat I dan Tergugat I disepakati Addendum I Perjanjian Kredit Nomor: CRO.UJB/0013/KMK/2013 Tanggal 05 Maret 2013 yang pada intinya disepakati perpanjangan jangka waktu kredit atas fasilitas modal kerja;
- Bahwa Penggugat I diberikan Fasilitas Kredit oleh Tergugat I senilai Rp.1.650.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan Jaminan:
 1. Tanah dan bangunan rumah berlokasi di Jl.Rajawali Sakti Perum Villa Rajawali Regency Blok C. No.10 Kelurahan Delima – Kecamatan Tampan – Kota Pekanbaru; SHM Nomor 883 tanggal 30 November 2005 A.n H.Abu Bakar;
 2. Tanah dan bangunan rumah berlokasi di Jl.Rajawali Sakti Perum Villa Rajawali Regency Blok C. No.9 Kelurahan Delima – Kecamatan Tampan – Kota Pekanbaru; SHM Nomor 900 tanggal 30 November 2005 A.n H.Abu Bakar;
 3. Tanah dan Bangunan Ruko 2 (dua) pintu berlokasi di Desa Kabun Kecamatan Kabun – Kabupaten Rokan Hulu; SHM Nomor 748 tanggal 08 Desember 2011 A.n Hj. Nurmayati;
- Bahwa objek agunan Tanah dan Bangunan Ruko 2 (dua) pintu berlokasi di Desa Kabun Kecamatan Kabun – Kabupaten Rokan Hulu; SHM Nomor 748 tanggal 08 Desember 2011 A.n Hj. Nurmayati telah dilakukan proses lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pelelangan atas tanah dan bangunan milik para Penggugat tanpa pemberitahuan sebelumnya, dan Tergugat IV karena membalik-namakan sertifikat atas nama Penggugat II ke atas nama Tergugat III;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan sebagai berikut:

- bahwa Penggugat I diberikan Fasilitas Kredit oleh Tergugat I senilai Rp.1.650.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan Jaminan:
- Tanah dan bangunan rumah berlokasi di Jl.Rajawali Sakti Perum Villa Rajawali Regency Blok C. No.10 Kelurahan Delima – Kecamatan Tampan –

Halaman 45 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp



Kota Pekanbaru; SHM Nomor 883 tanggal 30 November 2005 A.n H.Abu Bakar;

- Tanah dan bangunan rumah berlokasi di Jl.Rajawali Sakti Perum Villa Rajawali Regency Blok C. No.9 Kelurahan Delima – Kecamatan Tampan – Kota Pekanbaru; SHM Nomor 900 tanggal 30 November 2005 A.n H.Abu Bakar;

- Tanah dan Bangunan Ruko 2 (dua) pintu berlokasi di Desa Kabun Kecamatan Kabun – Kabupaten Rokan Hulu; SHM Nomor 748 tanggal 08 Desember 2011 A.n Hj. Nurmayati; **(Milik Penggugat II);**

- Bahwa alangkah kagetnya Penggugat I dan Penggugat II ketika mendapatkan Relas Panggilan Aanmaning (Teguran) oleh Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian terhadap Penggugat II sebagai Termohon Eksekusi sebagaimana tertuang dalam Relas Panggilan Aanmaning Nomor: 03/Pdt.Eks.Anm/XI/2017/PN.Prp.

- Bahwa Para Penggugat sangat keberatan dengan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang telah mengajukan Permohonan Lelang kepada Tergugat II dan telah pula dilaksanakan lelang di Kantor Tergugat II tanpa sepengetahuan Para Penggugat dan diluar prosedur lelang yang telah ditetapkan oleh Peraturan perundang-undangan, dan dalam pelaksanaan lelang tersebut Penggugat II baru mengetahuinya setelah Penggugat II mendapatkan Surat Pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian akan dilaksanakannya Eksekusi terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya (Dua Unit Ruko Milik Penggugat II) Objek Perkara Grosse Risalah Lelang Nomor: 861/10/2017 tanggal 05 September 2017, yang terletak di Desa Kabun, Kecamatan Kabun, Kabupaten Rokan Hulu – Riau, dimana dalam Surat tersebut menerangkan Tergugat III sebagai Pemohon Eksekusi;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bagian dari dalil gugatan para Penggugat tersebut, Majelis Hakim melihat bahwa para Penggugat dalam surat gugatannya tidak ada menerangkan hubungan hukum apa antara Penggugat I dengan Penggugat II sehingga Penggugat I dapat menjadikan **Tanah dan Bangunan Ruko 2 (dua) pintu berlokasi di Desa Kabun Kecamatan Kabun – Kabupaten Rokan Hulu; SHM Nomor 748 tanggal 08 Desember 2011 atas nama Penggugat II (Hj. Nurmayati)** tersebut bisa menjadi agunan Penggugat I dalam perjanjian kredit Penggugat I dengan Tergugat I, yang berakibat objek tersebut kemudian dilelang oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan yang kemudian Penggugat II yang diberikan panggilan

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp



Aanmaning (teguran) oleh Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian sebagai Termohon Eksekusi padahal yang menjadi debitur/nasabah Tergugat I adalah Penggugat I akan tetapi yang dilelang oleh Tergugat I dan Tergugat II milik Penggugat II ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam surat gugatannya para Penggugat tidak ada menerangkan secara jelas hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II sehingga Penggugat II sebagai pemilik **Tanah dan Bangunan Ruko 2 (dua) pintu berlokasi di Desa Kabun Kecamatan Kabun – Kabupaten Rokan Hulu; SHM Nomor 748 tanggal 08 Desember 2011** memberikan tanah dan bangunan tersebut dijadikan jaminan oleh Penggugat I hingga akhirnya dilelang oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga mengakibatkan duduk perkara dalam surat gugatan para Penggugat tersebut menjadi tidak jelas;

Menimbang, bahwa oleh karena surat gugatan para Penggugat tersebut tidak jelas, maka gugatan para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat tersebut tidak dapat diterima maka para Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya ditentukan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI:

Dalam eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.747.000,00 (tiga juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, pada hari **Jumat**, tanggal **8 Maret 2019**, oleh kami, **ADHIKA BUDI PRASETYO, S.H., MBA.,M.H.**, sebagai Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua, **ADIL MATOGU FRANKY SIMARMATA, S.H.**, dan **ELLEN YOLANDA SINAGA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp tanggal 13 September 2018, putusan tersebut yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **19 Maret 2019** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **RISMARTA, S.H.**, Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

A. M. F. SIMARMATA, S.H

ADHIKA BUDI PRASETYO, S.H., MBA., M.H.

ELLEN YOLANDA SINAGA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

RISMARTA, S.H.

Perincian biaya:

- 1.-----Pendaftaran Rp.30.000,00
- 2.-----ATK Rp.50.000,00
- 3.-----Panggilan Rp 3.656.000,00
- 4.-----Materai Rp.6.000,00
- 5.-----Redaksi Rp.5.000,00
- 6.-----Pemeriksaan Setempat Rp.00,00-
- 7.-----JumlahRp.3.747.000,00

(tiga juta tujuh ratus empat puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 48 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2018/PN Prp