



PUTUSAN
Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Mausul, bertempat tinggal di Jalan Merpati No.377 RT 011 RW 003 Kelurahan Sialang Kubang Kecamatan Perhentian Raja Kabupaten Kampar Propinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

- 1. (KSP) Sahabat Mitra Sejati UKM Kantor Cabang / KC Lipat Kain,** yang berkedudukan di Jalan Lintas Barat Desa Lipat Kain, Kecamatan Kampar Kiri, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heryanty Hasan,Amd.AK, S.H.,M.H.,CPL, Herry Supriyadi,S.T,S.H., Deky Wiranata Adha,S.H., Adheliya,S.H., Advokat pada Kantor Hukum Heryanty Hasan,Herry & PARTNERS LAW FIRM, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : SK.003/KSP-SMS/KP/LIT/II/2020 tanggal 08 Januari 2019 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 30 Januari 2020 dibawah register Nomor 48/SK/2020/PN Bkn, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**
- 2. Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil Departemen Keuangan Provinsi Riau c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru,** berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman Nomor 24 Simpang Tiga Kota

Halaman 1 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekanbaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan,S.H.,L.LM, Obor P.Hariara,S.H., Rachmat Kurniawan,S.T.,M.E, Usman Amirullah,S.H.,M.H, Syaiful Adli, Tri Sutopo, Ramli Simbolon, Kafrizal Nanang, Muhammad Sani,S.H.,M.H, Dhian Fajar Suryawan, S.H, Andhi A.Pagatian,S.H, Muliawansyah Apriandi, S.H, Amaluddin Zainal Junaid,S.Tr.Ak, Rina Maryana,S.H, Ardiyah Leatemia, S.H, Arlina Haryuningsih, S.H, David Sihombing, Christian Junyanto Sinaga, dan Dianita Irmayanti, berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-2/MK.1/2020 tanggal 02 Januari 2020 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 14 Januari 2020 di bawah register Nomor : 20/SK/2020/PN Bkn, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Aprianto**, bertempat tinggal di Jalan Mandala Nomor 2 RT.004/RW.008 Kelurahan Tangkerang, Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

4. **Subagiyo**, bertempat tinggal di Jalan Cipta Karya, Gang. Lengkepe Blok D-07, RT.003/RW.001, Kelurahan Tuah Karya, Kecamatan Tampian, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

5. **Joko Setiawan**, bertempat tinggal di Jalan Rupert, RT.022/RW.005, Kelurahan Hangtuang, Kecamatan Perhentian Raja, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 02 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 02 Desember 2019 dalam register Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa, adapun duduk perkara gugatan ini adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat;
- Bahwa, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Jurisprudensi tetap di Indonesia (diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) adalah perbuatan/atau tidak berbuat yang memenuhi kriteria sebagai berikut :
 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
 2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau
 3. Melanggar kaidah tata susila, atau
 4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang

seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain. Sedangkan kriteria tersebut menggunakan kata "**ATAU**" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak harus adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternative telah terpenuhi pula syarat suatu Perbuatan Melawan Hukum tersebut.

- Bahwa, adapun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu :

I. HUBUNGAN HUKUMNYA

1. Bahwa, antara Penggugat dengan Tergugat I ada membuat surat Perjanjian Pembiayaan dengan Nomor: 026/PP/SUKM-LKN/VIII/2014 pada tanggal 29 Agustus 2014;
2. Bahwa, atas perjanjian tersebut Penggugat memperoleh Pinjaman Kredit dari Tergugat I sejumlah Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta



rupiah) dengan jangka waktu cicilan selama 5 tahun (60 bulan) dengan cicilan angsuran yang harus dibayarkan oleh Penggugat setiap bulannya sebesar Rp. 17.333.334 pada tahun pertama sampai tahun ke 3 dan pada tahun ke empat sampai dengan ke lima Penggugat harus membayar angsuran sebesar Rp. 22.636.921,-setiap bulannya;

3. Bahwa, atas perjanjian yang dibuat tersebut Penggugat ada memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa:
 - a. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 10.105 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00397 atas nama MAUSUL yang terletak di Desa / Kelurahan Subarak.
 - b. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 20.000 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1055 atas nama MAUSUL yang terletak di Desa / Kelurahan Pantai Raja.
 - c. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 20.000 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1042 atas nama MAUSUL yang terletak di Desa / Kelurahan Pantai Raja.
 - d. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 10.105 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632 atas nama MAUSUL yang terletak di Desa / Kelurahan Karya Bakti.
4. Bahwa, Penggugat pada saat ini sedang menjalani usaha yang macet, sehingga tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada Tergugat I, namun Penggugat mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut.
5. Bahwa, oleh karena Penggugat mengalami kredit macet kepada Tergugat I, maka atas ke 4 (empat) jaminan milik Penggugat tersebut telah dilakukan lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II yang telah dibeli oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III yang harganya tidak sesuai dengan harga pasaran dan sangat murah sekali jauh dibawah harga pasaran setempat.

II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I

terlalu rendah/murah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, atas ke 4 (empat) jaminan Penggugat tersebut telah laku terjual sebanyak 3 (tiga) dari jaminan Penggugat tersebut, hal tersebut sesuai dengan Kutipan Risalah lelang yang di keluarkan oleh Tergugat II yaitu sebagai berikut:
 - a) Kutipan Risalah lelang Nomor: 337/10/2018 tanggal 19 April 2018 yang telah dibeli oleh Turut Tergugat I (Atas nama APRIANTO) yaitu jaminan Penggugat dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1055 yang terletak di Desa Pantai Raja Seluas 20.000 m² terjual dengan harga Rp. 111.450.000,- (seratus sebelas juta empat ratus lima puluh ribu rupiah). Sedangkan harga pasaran setempat adalah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
 - b) Kutipan Risalah lelang Nomor: 337/10/2018 tanggal 19 April 2018 yang telah dibeli oleh Turut Tergugat II (Atas nama SUBAGIYO) yaitu jaminan Penggugat dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632 yang terletak di Desa Karya Bhakti Seluas 20.000 m² terjual dengan harga Rp. 130.307.000,- (seratus tiga puluh juta tiga ratus tujuh ribu rupiah). Sedangkan harga pasaran setempat adalah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
 - c) Kutipan Risalah lelang Nomor: 337/10/2018 tanggal 19 April 2018 yang telah dibeli oleh Turut Tergugat I (atas nama JOKO SETIAWAN) yaitu jaminan Penggugat dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1042 yang terletak di Desa Pantai Raja seluas 20.000 m² terjual dengan harga Rp. 129.570.000,- (seratus dua puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah). Sedangkan harga pasaran setempat adalah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
- Bahwa harga pasaran tersebut diperkuat oleh saksi-saksi yaitu:
 - 1) Nama : MAKSUM. S
Umur : ± 63 tahun
Pekerjaan : Petani/Pekebun

Halaman 5 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn

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

Alamat : Jln. Merpati, RT.011/RW.004, Kelurahan Sialang
Kubang, Kecamatan Perhentian Raja, Kab.

Kampar, Provinsi Riau
2) Nama : INDRA BESTARI
Umur : ± 38 tahun
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Jln. Merpati, RT.011/RW.004, Kelurahan Sialang
Kubang, Kecamatan Perhentian Raja, Kab.

Kampar, Provinsi Riau
3) Nama : BASUKI RAHMAT
Umur : ± 54 tahun
Pekerjaan : Petani/Pekebun
Alamat : Jln. Merpati, RT.011/RW.004, Kelurahan Sialang
Kubang, Kecamatan Perhentian Raja, Kab.

Kampar, Provinsi Riau

Sehingga tanah Penggugat yang dijual melalui lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II yang dibeli oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, dengan limit dibawah harga pasaran setempat adalah telah melanggar Hak Subjektif yaitu melanggar hak Subjektif Penggugat sebagaimana perbuatan melawan hukum menurut Yurisprudensi MARI yang disebutkan diatas sehingga lelang tersebut adalah **TIDAK SAH DAN**

LELANG HARUS DIBATALKAN.

b. **Bertentangan Dengan Kewajiban Hukum Si Pelaku.**

1. Bahwa, Sertifikat Hak Milik Nomor: 00397, 1055, 1042 dan 632 atas nama MAUSUL yang dijadikan sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I telah DILELANG oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II pada tanggal 10 April 2018 yang tidak memenuhi standard aturan yang ada, bahkan telah melanggar Peraturan yang ada yaitu:

1) Melanggar Pasal 44 ayat (1) huruf (a) Peraturan Menteri Keuangan

(PMK) No. 27 / PMK.06 / 2016 yang menyatakan: “

B. ***Penjual menetapkan Nilai limit berdasarkan:***

a) ***Penilai oleh penilai atau***

b) Penaksiran oleh penaksir

- Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara INDEPENDET berdasarkan kompetensi yang dimilikinya sedangkan Tergugat I dalam

Halaman 6 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn

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)



menetapkan harga tanah Penggugat tidak berdasarkan **PENILAI**

INDEPENDEN

- Harga limit lelang yang ditentukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II perihal penetapan harga limit lelang sebesar Rp. 105.000.000,- adalah ditentukan oleh penilai dari internal Tergugat I (bukan penilaian independent) seharusnya Tergugat I juga harus mengikut sertakan **PENILAI** eksternal yaitu Appraisal sehingga terdapat penilaian yang objektif.

III. Terhadap Tergugat II (KPKNL Pekan Baru)

1. Bahwa, Tergugat II yang telah melaksanakan lelang dengan Risalah Lelang Nomor: 337/10/2018 tanggal 19 April 2018 adalah telah melanggar:
 - (a) Pasal 1 angka 1 PMK No: 101/PMK.01/2014 yang menyatakan:
“Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian yang sekurang – kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian”.
 - (b) Pasal 3A Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 56/PMK.01/2017 yang menyatakan (1) dalam melaksanakan penilaian, penilaian terlebih dahulu wajib terdaftar dalam register penilaian yang di selenggarakan oleh Menteri.
2. Bahwa, oleh karena pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 10 April 2018 dengan Risalah Lelang Nomor: 337/10/2018 tanggal 19 April 2018 terdapat pelanggaran prosedur oleh Tergugat I sebagaimana ketentuan Pasal 44 ayat (1) huruf (a) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27/PMK.06/2016 yang berbunyi ***“Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai”*** sehingga telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban Hukum Tergugat II yaitu tanpa ketelitian dan kehati – hatian.
3. Bahwa, atas perbuatan Tergugat II yang telah melakukan lelang atas permintaan Tergugat II adalah yang telah melanggar peraturan Perundang-



Undangan yang berlaku maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah

TIDAK SAH dan sudah sepatutnya lelang tersebut untuk **DIBATALKAN**.

IV. TERHADAP TURUT TERGUGAT I, II dan III lah Lelang Nomor:

337/10/2018 tertanggal 19 April 2018 yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II **TIDAK SAH** atau Cacat Hukum, maka Turut Tergugat I, II dan III selaku Pembeli lelang harus **MENTAATI** dan Mematuhi keputusan ini, karena Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain.

V. KERUGIAN PENGGUGAT

□ Bahwa, oleh karena perbuatan para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka menimbulkan kerugian baik materil maupun moril terhadap Penggugat yaitu:

1) Kerugian Materil

- Biaya – biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk mengurus perkara ini di perkirakan Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
- Kerugian akibat penjualan Tanah yang terlalu murah diperkirakan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

2) Kerugian Moril

- Harga diri ditengah – tengah masyarakat akibat perbuatan Para Tergugat diperkirakan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

Sehingga jumlah seluruhnya adalah Rp. 25.000.000,- + Rp. 500.000.000,- + Rp. 200.000.000,- = Rp. 725.000.000,-

Terbilang: tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah, yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Bangkinang menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.



2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan lelang terhadap objek sengketa yaitu:
 - a. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 20.000 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1055 atas nama MAUSUL yang terletak di Desa / Kelurahan Pantai Raja.
 - b. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 20.000 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1042 atas nama MAUSUL yang terletak di Desa / Kelurahan Pantai Raja.
 - c. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 10.105 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632 atas nama MAUSUL yang terletak di Desa / Kelurahan Karya Bakti.oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum.
4. Menghukum Turut Tergugat I, II dan III dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya atas:
 - a. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 20.000 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1055 atas nama MAUSUL yang terletak di Desa / Kelurahan Pantai Raja.
 - b. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 20.000 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1042 atas nama MAUSUL yang terletak di Desa / Kelurahan Pantai Raja.
 - c. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 10.105 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632 atas nama MAUSUL yang terletak di Desa / Kelurahan Karya Bakti.Kepada Penggugat daalam keadaan baik dan tidak dibebani apapun.
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu:
 - 1) **Kerugian Materil**
 - Biaya – biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk mengurus perkara ini di diperkirakan Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
 - Kerugian akibat penjualan Tanah yang terlalu murah diperkirakan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
 - 2) **Kerugian Moril**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harga diri ditengah-tengah masyarakat akibat perbuatan Para Tergugat diperkirakan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)

Sehingga jumlah seluruhnya adalah Rp. 25.000.000,- + Rp. 500.000.000,- + Rp. 200.000.000,- = Rp. 725.000.000,-

Terbilang: tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah, yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat.

6. Menghukum Turut Tergugat I (APRIANTO), Turut Tergugat II (SUBAGIO), Turut Tergugat III (JOKO SETIAWAN) untuk mematuhi keputusan ini.
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini.
ATAU

Apabila Hakim berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri dipersidangan, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Petra Jeanny Siahaan,S.H.,M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Bangkinang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 06 Pebruari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dan ada perubahan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(KSP) Sahabat Mitra Sejati UKM Kantor Cabang / KC Lipat Kain, yang beralamat di Jalan Lintas Barat Desa Lipat Kain, Kecamatan Kampar Kiri, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I; dirubah menjadi :

(KSP) Sahabat Mitra Sejati UKM Kantor Cabang / KC Lipat Kain, yang beralamat di Komplek Perkantoran Soekarno Hatta Center Blok D No.03 Pekanbaru Propinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

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

DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

Bahwa Gugatan PENGGUGAT sepatutnya secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), dengan alasan PENGGUGAT telah salah mengajukan Gugatannya di Pengadilan Negeri Bangkinang, karenanya Gugatan a quo telah melanggar asas kompetensi relatif. Gugatan PENGGUGAT semestinya diajukan di Pengadilan Negeri Pekanbaru, karena alamat TERGUGAT I setelah dilakukan perubahan Gugatan oleh PENGGUGAT pada tanggal 16 Desember 2019 adalah di wilayah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, dan alamat TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II seluruhnya juga berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, hanya alamat TURUT TERGUGAT III yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bangkinang;

II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Gugatan PENGGUGAT kabur, tidak jelas, tidak lengkap dan tidak tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*), serta tidak mencerminkan maksud gugatan secara jelas, dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 11 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak tepat digolongkan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum. karena dalam Gugatan a quo tidak ada satu dalil Penggugat pun yang menunjukkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) vide Pasal 1365 KUHPerdata. Tidak ada satu pun perbuatan PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT yang dapat dikategorikan sebagai unsur-unsur perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa semua tindakan PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT dalam proses lelang atas jaminan hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I telah memenuhi dan telah sesuai menurut ketentuan dan hukum yang berlaku, sehingga sangat tidak beralasan hukum dalil Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan PARA TERGUGAT khususnya TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Justeru sangat terlihat secara fakta TERGUGAT I sangat professional dan berhati-hati dalam pengajuan permohonan dan proses lelang jaminan hutang PENGGUGAT dengan menjalankan semua prosedur yang telah diatur dan ditetapkan sesuai hukum;
3. Bahwa selain itu, Gugatan PENGGUGAT a quo juga tidak jelas, kabur (*obscuur libels*) karena kerugian PENGGUGAT yang tertuang dalam Gugatan a quo merupakan jumlah yang tidak terukur, tidak terperinci dan tidak nyata sehingga sudah seharusnya Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Mei 1980 No. 550 K/Sip/1979 yang menyebutkan, "petitum tentang ganti rugi hams dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan rincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut";
4. Bahwa atas hal yang terurai diatas, sudah patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard-NO*);

Halaman 12 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Dengan demikian telah jelas bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya adalah kabur, tidak sinkron dan tidak jelas serta tidak lengkap, serta tidak terperinci kerugian yang dituntutnya (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah tepat dan seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT I mohon agar apa yang telah diuraikan dan disampaikan dalam Jawaban bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap sebagai satu kesatuan yang utuh (*mutatis mutandis*), termasuk dan tidak terpisahkan dari jawaban bagian dalam pokok perkara;
2. Bahwa TERGUGAT I secara tegas menolak dan membantah seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya a quo, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dalam Jawaban a quo;

I. TANGGAPAN TERGUGAT I TENTANG POSITA : "HUBUNGAN HUKUMNYA";

3. Bahwa benar dalil PENGGUGAT pada angka 1 halaman 2 Gugatannya yang menyatakan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I ada membuat Surat Perjanjian Pembiayaan, akan tetapi nomor Perjanjian Pembiayaan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut bukanlah sebagaimana tercantum dalam gugatan PENGGUGAT a quo, yaitu Perjanjian Pembiayaan Nomor: 026/PP/SUKM-LKN/VIII/2014. Akan tetapi seharusnya yang benar adalah Perjanjian Pembiayaan Nomor: 0267/PP/SUKM-LKN/VIII/2014 tertanggal 29 Agustus 2014, dimana PENGGUGAT berkedudukan sebagai Debitur dan telah mendapat persetujuan isterinya

Halaman 13 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Lasmiatun sebagaimana tertuang dalam Surat Persetujuan yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 29 Agustus 2014, dan TERGUGAT I berkedudukan sebagai Kreditur;

4. Bahwa benar dalil PENGGUGAT dalam angka 2 posita halaman 2 Gugatannya yang menyatakan PENGGUGAT telah memperoleh fasilitas kredit dari TERGUGAT I senilai Rp. 650.000.000,- (enam ratus limapuluh juta rupiah) dengan jangka waktu cicilan selama 5 tahun (60 bulan) dan jumlah angsuran tiap-tiap bulannya sebesar Rp 17.333.334 pada tahun pertama sampai tahun ketiga dan pada tahun keempat sampai dengan tahun kelima angsuran tiap bulannya sebesar Rp 22.636.921,-;
5. Bahwa benar dalil PENGGUGAT dalam angka 3 halaman 3 posita Gugatannya yang menyatakan tentang jaminan yang diserahkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I berupa 4 (empat bidang tanah seluas lebih kurang 6 (enam) hektar sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 00397, SHM No. 1055, SHM No. 1042 dan SHMh No. 632 yang kesemuanya tercatat atas nama PENGGUGAT;
6. Bahwa dalil PENGGUGAT pada angka 4 dan 5 halaman 3 posita Gugatannya merupakan pengakuan tentang ketidakmampuan PENGGUGAT membayar kewajibannya kepada TERGUGAT I sekaligus PENGGUGAT mengakui dan menyadari konsekuensi dari ketidakmampuannya membayar kewajiban kepada TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I terpaksa melelang jaminan PENGGUGAT melalui TERGUGAT II dan lelang tersebut seluruhnya telah memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

II. TANGGAPAN TERGUGAT I TENTANG DALIL POSITA : "PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I"

7. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil posita Gugatannya PENGGUGAT pada halaman 3 sampai dengan 5 yang pada intinya

Halaman 14 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan lelang atas jaminan hutang PENGGUGAT yang tidak sesuai dengan harga pasaran karena terlalu rendah/murah;

8. Bahwa sebagaimana pengakuannya dalam posita Gugatan pada angka 4 dan 5 halaman 3, PENGGUGAT menyatakan tidak sanggup membayar hutang kepada TERGUGAT I, dan untuk itu TERGUGAT I juga sudah beberapa kali mengingatkan baik secara lisan maupun tulisan dan memberi kelonggaran waktu kepada PENGGUGAT sebelum mengajukan permohonan lelang kepada TERGUGAT II, antara lain TERGUGAT I telah mengirimkan sedikitnya 3 (tiga) kali Peringatan, yaitu:

- Peringatan I melalui Surat No. 002/SPI/SUKM-LKN/VII/2016 tanggal 12 Juli 2016, yang telah diterima pada tanggal 12 Juli 2016 oleh anak PENGGUGAT yang bernama Fina;
- Peringatan II melalui Surat No. 001/SPII/SUKM-LKN/VII/2016 tanggal 19 Juli 2016, yang telah diterima pada tanggal 19 Juli 2016 oleh anak PENGGUGAT yang bernama Fina;
- Peringatan III melalui Surat No. 001/SPIII/SUKM-LKN/IX/2016 tanggal 20 September 2016, yang telah dikirimkan melalui pos kilat tercatat;

9. Bahwa oleh karena PENGGUGAT sampai batas waktu yang ditentukan belum dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I, maka dengan terpaksa TERGUGAT I mengajukan permohonan kepada TERGUGAT II untuk melaksanakan lelang eksekusi fiat Tanggungan atas jaminan hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I melalui Surat No. 079/KSP-SMS/FA-RIAU/0318 tertanggal 06 Maret 2018 dan TERGUGAT II menerima permohonan tersebut dengan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang serta memberitahukannya kepada TERGUGAT I melalui Surat No. S-655/WKN.03/KNL.03/2018 tertanggal 08 Maret 2018;

Halaman 15 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



10. Bahwa kemudian TERGUGAT I selaku Penjual bersama-sama dengan TERGUGAT II mengumumkan kepada masyarakat umum tentang rencana lelang jaminan hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I melalui selebaran tanggal 12 Maret 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Haluan Riau tanggal 27 Maret 2018, serta TERGUGAT I juga telah memberitahukan pelaksanaan lelang a quo kepada PENGGUGAT selaku Debitur sekaligus sebagai pemilik jaminan melalui Surat Nomor 003/S-UKM/KDS/III/2018 tanggal 12 Maret 2018. Hal demikian membuktikan bahwa TERGUGAT I dan II telah melaksanakan proses lelang atas jaminan hutang PENGGUGAT a quo sesuai prosedur, telah memenuhi asas publisitas dan telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
11. Bahwa selanjutnya jaminan PENGGUGAT telah dilelang melalui TERGUGAT II dan hasil lelang tersebut sebagaimana tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 337/10/2018 tanggal 10 April 2018, yang mana jaminan yang terjual hanya 3 bidang, yaitu sebidang tanah sesuai SHM No. 1055/Pantai Raja dibeli oleh Aprianto (TURUT TERGUGAT I), SHM No. 632/Karya Bhakti dibeli oleh Subagiyo (TURUT TERGUGAT II), dan SHM No. 1042/Pantai Raja dibeli oleh JOKO SETIAWAN (TURUT TERGUGAT III), akan tetapi TIDAK BENAR lelang atas ketiga jaminan tersebut dilakukan secara melawan hukum atau tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
12. Bahwa seluruh jaminan hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I telah diikat Hak Tanggungan, yaitu:
 - SHM No. 1055/Pantai Raja dan SHM No. 1042/Pantai Raja tercatat keduanya atas nama MAUSUL (PENGGUGAT) telah dibebani Hak Tanggungan I No. 2591 tanggal 11 Juni 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No. 632/Karya Bhakti atas nama MAUSUL (PENGGUGAT) telah dibebani Hak Tanggungan I No. 2439 tanggal 23 Juli 2014 dan Hak Tanggungan II No. 2101 tanggal 11 Juni 2015;
- SHM No. 397/Subarak tercatat atas nama MAUSUL (PENGGUGAT) telah dibebani Hak Tanggungan I No. 423 tanggal 11 Februari 2016;

13. Bahwa penjualan jaminan hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I melalui proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui TERGUGAT II jelas-jelas telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan telah memenuhi standar prosedur lelang yang diatur di dalam Peraturan perundang-undangan tentang Lelang, antara lain :

- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dalam Pasal 6;
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/ PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menghapus Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/ 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 106/ PMK.06/2013;
- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet;
- Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189, telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3;

III. TANGGAPAN TERGUGAT I TENTANG HARGA LELANG YANG TIDAK SESUAI DENGAN HARGA PASARAN KARENA TERLALU RENDAH/MURAH DAN SAMA SEKALI TIDAK BERTENTANGAN DENGAN KEWAJIBAN HUKUM SI PELAKU

Halaman 17 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



14. Bahwa TIDAK BENAR dalil posita PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menetapkan harga pasaran terlalu rendah/murah, karena TERGUGAT I telah menetapkan harga pasaran atas obyek lelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku, yaitu Pasal 44 Ayat (1) dan Ayat [3] PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, berbunyi sebagaimana kutipan berikut:

Ayat (1) : Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. Penilaian dari Penilai; atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir;

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

15. Bahwa dari bunyi Ayat (1] diatas, jelas bahwa PENJUAL dalam hal ini TERGUGAT I dapat menetapkan Nilai Limit berdasarkan Penilaian atau Penaksiran, dan menurut Ayat (3) Penaksir adalah pihak yang berasal dari PENJUAL, dalam hal ini TERGUGAT I, sehingga secara hukum TERGUGAT I berhak dan memiliki kompetensi untuk menetapkan Nilai Limit dari Obyek Lelang dan bukan jelas-jelas sama sekali tidak merupakan perbuatan melawan hukum, karena tidak ada satu hal pun perbuatan atau tindakan dari TERGUGAT I yang masuk dalam kategori unsur-unsur perbuatan melawan hukum (on rechtmatigedaad);

16. Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas, jelas-jelas tidak terbukti TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT;



IV. TANGGAPAN TERGUGAT I TENTANG TUNTUTAN GANTIRUGI DARI
PENGGUGAT

17. Bahwa terhadap dalil posita Gugatan PENGGUGAT pada halaman 6 mengenai tuntutan ganti rugi PENGGUGAT berupa kerugian materiil sebesar Rp 525.000.000,- dan kerugian immaterial sebesar Rp 200.000.000,- adalah sangat mengada-ada (illusioner), tidak berdasar hukum dan tidak relevan sama sekali, sehingga karenanya secara tegas TERGUGAT I menolak dalil Gugatan PENGGUGAT tentang ganti rugi a quo;
18. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut sama sekali tidak dapat diajukan oleh PENGGUGAT karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT I, II dan III sama sekali tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT (vide Yurisprudensi MA RI No. 19 K/Sip/1983 tanggal 03 September 1983, Yurisprudensi MA RI No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971, Yurisprudensi MA RI No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975, Yurisprudensi MA RI No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975);
19. Bahwa TERGUGAT I dengan ini secara tegas juga menyatakan menolak dalil Gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalil yang mengada-ada, sepihak, tidak berdasar hukum sama sekali, karenanya sangat tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara a quo;

V. PETITUM DAN PENUTUP

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian tersebut diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan Amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I;

Halaman 19 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon kiranya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo ex bono).

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

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II.
3. Eksepsi Kompetensi Absolut.
 - 3.1 Bahwa ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) (selanjutnya disebut Perma No. 2 Tahun 2019) yang menyatakan

Halaman 20 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



“perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.

3.2 Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat mendalihkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Mengingat KPKNL Pekanbaru in casu Tergugat II merupakan salah satu badan pemerintahan, maka mengacu pada ketentuan tersebut di atas seharusnya Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah menjadi kewenangan dari peradilan tata usaha negara. Dengan demikian, gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima {Niet Ontvankelijk Verklaard}.

4. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (Error in Persona).

4.1 Bahwa dalam gugatan a quo, Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo karena menurut Penggugat proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II sebagaimana tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 337/10/2018 tanggal 19 April 2018 telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga lelang a quo adalah tidak sah dan sudah sepatutnya lelang tersebut dibatalkan.

4.2 Bahwa dalam pelaksanaan lelang atas objek sengketa a quo yang dimohonkan oleh (KSP) Sahabat Mitra Sejati in casu Tergugat I didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 27 Tahun 2016) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan



Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

4.3 Bahwa proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada dasarnya adalah tugas dan fungsi dari Tergugat II selaku pelaksana lelang, sehingga apabila ada permohonan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan maka Tergugat II tidak boleh menolaknya. Hal tersebut bersesuaian dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa “Keoala KPKNUPejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya seaniang dokumen persvaratan ieiang.sudah lengkap dan telah memenuhi leqalitas formal subjek dan objek lelang”.

4.4 Bahwa ketentuan di atas juga sejalan dengan pernyataan Tergugat I dalam Surat Pernyataan tertanggal 12 Januari 2018, sebagaimana dikutip berikut:

Angka 4 : “KSP Sahabat Mitra Sejati bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL Pekanbaru/Pejabat Lelang dari segala gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.”

Angka 5 : “KSP Sahabat Mitra Sejati bertanggungjawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL Pekanbaru/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.”



Pernyataan ini juga bersesuaian dengan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa “Penjual bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan Penggugat merupakan gugatan yang salah pihak (Error in Persona).

5. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel).

5.1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas (duidelijk).

5.2. Bahwa esensi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai tindakan Para Tergugat yang menurut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang menunjukkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II. Adapun Tergugat II pada dasarnya hanyalah sebagai pelaksana lelang terhadap permohonan lelang yang dimohonkan oleh KSP Sahabat Mitra Sejati in casu Tergugat I dalam perkara a quo. Oleh sebab itu adalah suatu hal yang patut dipertanyakan apabila kemudian dalam petitemnya Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.



5.3. Bahwa hal tersebut diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982 yang memuat pertimbangan "...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima". Demikian juga halnya dengan yang diungkapkan M.Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal.66): "Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi sating bertentangan atau.Jrontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (obscuur libel)..., oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".

5.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian adalah tepat apabila Tergugat II berpendapat gugatan a quo tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijck Verklaard).

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bangkinang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijck Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang tertuang pada Jawaban dalam Eksepsi dianggap sebagai suatu kesatuan (mutatis mutandis) dengan Jawaban dalam pokok perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat II.
4. Bahwa dalam dalil yang disampaikan oleh Penggugat di dalam Gugatannya tersebut, Penggugat berpendapat Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan proses penjualan secara lelang sebagaimana tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 337/10/2018 tanggal 19 April 2018. Adapun objek yang dilelang adalah SHM No. 632/Karya Bakti, SHM No. 1055/Pantai Raja, SHM No. 1042/Pantai Raja dan SHM No. 397/Subarak, semuanya atas nama Mausul in casu Penggugat (keseluruhan SHM tersebut selanjutnya disebut objek sengketa a quo). Objek sengketa tersebut dijaminan oleh Penggugat sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterimanya dari KSP Sahabat Mitra Sejati in casu Tergugat I sesuai dengan isi Perjanjian Pembiayaan Nomor 0267/PP/SUKM-LKN/VIII/2014 tanggal 29 Agustus 2014, dan atas sertifikat tersebut masing-masing telah dibebani dengan Hak Tanggungan masing-masing sebagai berikut:
 - (1) SHM No. 632/Karya Bakti a.n. Mausul dibebani Hak Tanggungan I No. 2439 tanggal 23 Juli 2014 dan Hak Tanggungan II No. 2101 tanggal 11 Juni 2015;
 - (2) SHM No. 1055/Pantai Raja dan SHM No. 1042/Pantai Raja keduanya a.n. Mausul dibebani Hak Tanggungan I No. 2591 tanggal 11 Juni 2015;

Halaman 25 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) SHM No. 397/Subarak a.n. Mausul dibebani Hak Tanggungan I No. 423 tanggal 11 Februari 2016.

5. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 632/Karya Bakti, SHM No. 1055/Pantai Raja, SHM No. 1042/Pantai Raja dan SHM No. 397/Subarak, semuanya atas nama Mausul adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

5.1. Bahwa dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut Tergugat II telah mendasarkannya pada ketentuan PMK No. 27 Tahun 2016 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Penjualan lelang atas objek sengketa a quo juga telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

5.2. Bahwa sebelum memutuskan untuk dilaksanakannya Lelang atas objek sengketa a quo yang dijaminan oleh Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat I sudah terlebih dahulu mengeluarkan Surat Peringatan I Nomor: 002/SPI/SUKM-LKN/VII/2016 tanggal 12 Juli 2016. Surat Peringatan II Nomor: 004/SPII/SUKM-LKN/VII 2016 tanggal 16 Juli 2016, dan Surat Peringatan III Nomor: 001/SPIII/SUKM-LKN/IX/2016 tanggal 20 September 2016 yang ditujukan kepada Penggugat selaku debitur agar dapat segera menyelesaikan kewajiban utangnya. Akan tetapi karena debitur in casu Penggugat tetap tidak melunasi kewajibannya maka Tergugat

Halaman 26 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn

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)



I mengambil tindakan hukum dengan melakukan pelelangan atas jaminan yang diagunkan in casu objek sengketa perkara a quo guna memperoleh pelunasan atas pinjaman tersebut.

- 5.3. Bahwa menindaklanjuti hal tersebut di atas, pada tanggal 6 Maret 2018 KSP Sahabat Mitra Sejati in casu Tergugat I mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL Pekanbaru in casu Tergugat II melalui Surat No. 079/KSP-SMS/FA-RIAU/0318 untuk melakukan eksekusi melalui penjualan lelang atas objek jaminan debitur-debitur dari Tergugat I sebagai upaya penyelesaian kredit macet masing-masing debitur, termasuk di dalamnya sertifikat objek sengketa perkara a quo. Sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa "Kepala KPKNUPejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subiek dan obiek lelang", maka setelah dilakukan pemeriksaan atas berkas persyaratan lelang dan dinyatakan lengkap KPKNL Pekanbaru in casu Tergugat II selaku perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang tersebut.
- 5.4. Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor: S-655/WKN.03/KNL.03/2018 tertanggal 08 Maret 2018.
- 5.5. Bahwa ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK No. 27 Tahun 2016 menyatakan bahwa "Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual". Atas dasar tersebut maka Tergugat I selaku Penjual bersama-sama dengan KPKNL Pekanbaru in casu Tergugat II telah mengumumkan kepada masyarakat umum melalui Selebaran tanggal 12 Maret

Halaman 27 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan pengumuman yang dimuat pada Surat Kabar Harian Haruan Riau tanggal 27 Maret 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Disamping pengumuman kepada masyarakat umum tersebut, Penjual juga telah memberitahukan pelaksanaan lelang tersebut kepada Penggugat selaku debitur dan pemilik jaminan yang akan dilelang melalui Surat Nomor: 003/S-UKM/KDS/III/2018 tanggal 12 maret 2018. Dengan demik[^]n pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi asas publisitas dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dikatakan sah dan berdasar hukum.

- 5.6. Bahwa sesuai dengan yang tercatat dalam Risalah Lelang Nomor: 337/10/2018 tanggal 10 April 2018, eksekusi lelang atas objek sengketa a quo telah dilaksanakan dan dari 4 (empat) objek yang dilelang telah terjual 3 (tiga) objek yaitu SHM No. 632/Karya Bakti dengan Pembeli atas nama Subagiyo in casu Turut Tergugat II, SHM No. 1055/Pantai Raja dengan Pembeli atas nama Aprianto in casu Turut Tergugat I dan SHM No, 1042/Pantai Raja dengan Pembeli atas nama Joko Setiawan in casu Turut Tergugat III, serta satu objek yang tidak terjual yaitu SHM No. 397/Subarak.
- 5.7. Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat II juga telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3, sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, oleh

Halaman 28 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



karenanya tindakan Tergugat 1.1 adalah sah dan mengikat secara hukum.

5.8. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
3. Harus ada unsur kesalahan;
4. Harus ada kerugian yang diderita;
5. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan. unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk itu, dikarenakan Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksasi dan mengadili perkara a quo.

6. Bahwa nilai limit lelang ditetapkan oleh Penjual berdasarkan penilaian dari penilai atau penaksiran dari penaksir dan bukan merupakan tanggung jawab dari KPKNL Pekanbaru in casu Tergugat II.

6.1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat berdalil pelaksanaan lelang hak tanggungan atas objek sengketa a quo telah melanggar ketentuan 1 angka 1 PMK No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik jo. Pasal 3A PMK No. 56/PMK.01/2017 tentang Perubahan atas PMK No. 101/MK.01/2014 tentang Penilai Publik, sehingga



juga melanggar prosedur yang diatur dalam Pasal 44 ayat (1) huruf a PMK No. 27 tahun 2016.

6.2. Bahwa dalil Penggugat tersebut jelas menunjukkan ketidaktepatan dari Penggugat dalam membaca dan memahami ketentuan Pasal 44 PMK No. 27 Tahun 2016 sehingga Tergugat II merasa perlu menguraikan kembali bunyi keseluruhan pasal a quo sebagai berikut:

Ayat (1) : Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. Penilaian dari Penilai; atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir.

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

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

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

6.3. Bahwa ayat (1) pada pasal a quo menyatakan penetapan nilai limit lelang didasarkan pada penilaian dari Penilai atau penaksiran dari Penaksir. Penggunaan frasa "atau" dalam ketentuan a quo memberikan pengertian bahwa Penjual diberikan kebebasan untuk memilih salah satu metode dalam menetapkan nilai limit objek lelang, baik melalui penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir. Penilai adalah pihak independen diluar Penjual dan



Penaksir adalah pihak yang berasal dari Penjual. Apabila salah satu dari metode tersebut telah digunakan, maka penetapan nilai limit lelang a quo telah sesuai dengan ketentuan dan tidak dapat dikatakan sebagai pelanggaran prosedur.

6.4. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan sesuai dengan ketentuan ayat 4 pasal a quo, penetapan nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan pelanggaran prosedur karena dalam kedudukannya sebagai Instansi Pemerintah, Tergugat II yang bertanggung jawab melakukan pengelolaan Piutang Negara dan pelaksanaan pelelangan telah menialankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu melaksanakan lelang yang telah memenuhi persyaratan. Oleh sebab itu terhadap dalil Penggugat tersebut patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang Mulia.

7. Bahwa tuntutan ganti rugi yang didalilkan Penggugat tidak relevan.

7.1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak Posita dan Petitum Penggugat dalam Gugatannya mengenai tuntutan pembayaran ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat berupa kerugian materiil sebesar Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

7.2. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita dan Petitum Gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (illusioner), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat nyata-nyata dan terbukti melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (Vide: Yurisprudensi MA RI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

- 7.3. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menielaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak", dan Yurisprudensi MA No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan "Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan", serta Yurisprudensi MA No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa "Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut". Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
- 7.4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang tidak terbantahkan tersebut di atas maka telah terbukti bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak beralasan, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Renqqugat.
8. Bahwa Tergugat II juga menolak dalil Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalil yang mengada-ada, berdasar pada asumsi-asumsi pribadi dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, serta hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Halaman 32 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

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

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis pada tanggal 30 April 2020 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan Dupliknya secara tertulis pada tanggal 14 Mei 2020 dan semuanya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan ini telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Perjanjian Nomor 0267/PP/SUKM-LKN/VIII/2014, bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Foto copy Kutipan Risalah Lelang Nomor 337/10/2018, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P-2**;

Halaman 33 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1055, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1042 bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 632, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P-5**;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Wahyu Riyanto**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I dan tidak kenal dengan Tergugat II dan tidak ada mempunyai hubungan darah, hubungan perkawinan, dan saksi tidak ada memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat ataupun dengan Tergugat;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena pernah bekerja sama;
 - Bahwa mengenai perkara ini saksi mengetahui bahwa pada tahun 2018 harga lahan sawit 1 kapling di lokasi objek perkara dijual dengan harga yaitu Rp.150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa seharusnya harga pasar kebun sawit pada tahun 2018 1 kaplingnya adalah Rp.280.000.000, (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
 - Bahwa saat ini tanah Penggugat tersebut sudah dikuasai oleh orang lain;
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah Penggugat sudah dilelang dan tidak tahu siapa pemenangnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang dilelang tersebut berada di SP II Desa Sialang Kubang Kecamatan Perhentian Raja Kabupaten Kampar;
 - Bahwa saksi tinggal berdekatan dengan Tergugat I;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah objek perkara dilelang karena saksi yang merawat Blok 7 tersebut;
 - Bahwa luas satu kapling yaitu 2 ha dan Penggugat memiliki sebanyak 2 kapling;
 - Bahwa saksi bekerja dilahan tersebut pada tahun 2015 s/d tahun 2018;
 - Bahwa saksi digaji oleh Penggugat perbulannya dan sekarang saya tidak lagi bekerja dilahan Penggugat oleh karena lahannya sudah dilelang;
 - Bahwa sepengetahuan saksi harga kaplingan sawit dipasaran 1 hektar dilokasi tersebut pada tahun 2014 adalah Rp.140.000.000, (seratus empat puluh juta rupiah), untuk 2 kapling harganya Rp.280.000.000, (dua ratus delapan puluh juta rupiah) sehingga harga pasarannya Rp.300.000.000, (tiga ratus juta rupiah);
 - Bahwa kapasitas saksi bisa memberikan keterangan harga kebun sawit dilokasi tersebut karena disekitar lokasi kebun sawit tersebut harganya Rp.150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) untuk satu kaplingnya;
 - Bahwa tidak ada pendidikan saksi atau sertifikasi untuk menentukan harga kebun sawit dan saksi hanya bersekolah tingkat SMP dan tidak ada ilmu dibidang menentukan harga kebun sawit;
 - Bahwa atas keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;
2. Saksi **Indra Bestari**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I dan tidak kenal dengan Tergugat II dan tidak ada mempunyai hubungan darah,

Halaman 35 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan perkawinan, dan saksi tidak ada memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat ataupun dengan Tergugat;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena pernah bekerja sama;
- Bahwa mengenai perkara ini saksi mengetahui bahwa pada tahun 2018 harga lahan sawit 1 kapling di lokasi objek perkara dijual dengan harga yaitu Rp.150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa seharusnya harga pasar kebun sawit pada tahun 2018 1 kaplingnya adalah Rp.280.000.000, (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa saat ini tanah Penggugat tersebut sudah dikuasai oleh orang lain;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah Penggugat sudah dilelang dan tidak tahu siapa pemenangnya;
- Bahwa jual beli lahan tersebut dilakukan atas dasar suka sama suka;
- Bahwa proses jual beli melalui lelang atas lahan Penggugat saksi tidak tahu;
- Bahwa pada umumnya tanah sawit milik Penggugat tidak bermasalah;
- Bahwa rata-rata harga lahan sawit untuk 1 kaplingnya adalah Rp.150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat

I telah mengajukan bukti surat yaitu :

1. Foto copy Perjanjian Pembiayaan Nomor 0267/PP/SUKM-LKN/VIII/2014 tertanggal 29 Agustus 2014, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-1**;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1055, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-2**;

Halaman 36 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Sertikat Hak Milik Nomor 632, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-3**;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1042, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-4**;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 00397, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-5**;
6. Foto copy Surat Nomor 002/SPI/SUKM-LKN/VIII/2016 tanggal 12 Juli 2016 tentang Peringatan I, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-6**;
7. Foto copy Tanda Terima Surat Peringatan I, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-7**;
8. Foto copy Surat Nomor 001/SPII/SUKM-LKN/VII/2016 tanggal 19 Juli 2016 tentang Peringatan II, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-8**;
9. Foto copy Tanda Terima Surat Peringatan II, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-9**;
10. Foto copy Surat Nomor 001/SPIII/SUKM-LKN/IX/2016 tanggal 20 September 2016 tentang Peringatan III, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-10**;
11. Foto copy Tanda Terima Surat Peringatan III, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-11**;
12. Foto copy Surat Nomor S-66-/WKN.03/KNL.03/2018 tertanggal 06 Maret 2018 tentang Penetapan Jadwal Lelang, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-12**;
13. Foto copy Pengumuman Lelang Kedua tanggal 27 Maret 2018 berupa Surat Kabar Harian Haluan Riau, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-13**;
14. Foto copy Surat Nomor 003/S-UKM/KDS/III/2018 tertanggal 12 Maret 2018 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-14**;

Halaman 37 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



15. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2591 tanggal 11 Juni 2015, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-15**;

16. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 423 tanggal 11 Februari 2016, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.I-16**;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.I-1, T.I-5, dan T.I-9 diperlihatkan dan dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, sedangkan bukti surat tertanda T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15, dan T.I-16 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mempergunakan hak-haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat yaitu :

1. Foto copy :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 632/Karya Bakti atas nama Mausul, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-1.a**;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1055/Pantai Raja atas nama Mausul, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-1.b**;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 1042/Pantai Raja atas nama Mausul, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-1.c**;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 397/Subarana atas nama Mausul, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-1.d**;
2. Foto copy :
 - a. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 134/2014 tanggal 20 Mei 2014, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-2.a**;
 - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 80/2015 tanggal 27 April 2015, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-2.b**;
 - c. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2439/2014 tanggal 23 Juli 2014, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-2.c**;



3. Foto copy :
 - a. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 62/2015 tanggal 20 Maret 2015, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-3.a**;
 - b. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2591/2015 tanggal 11 Juni 2015, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-3.b**;
4. Foto copy :
 - a. Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan Nomor 13/2016 tanggal 8 Januari 2016, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-4.a**;
 - b. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 423/2016 tanggal 11 Februari 2016, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-4.b**;
5. Foto copy :
 - a. Surat Peringatan I Nomor 002/SPI/SUKM-LKN/VII/2016 tanggal 12 Juli 2016, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-5.a**;
 - b. Surat Peringatan II Nomor 004/SPII/SUKM-LKN/VII 2016 tanggal 19 Juli 2016, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-5.b**;
 - c. Surat Peringatan III Nomor 001/SPIII/SKUM-LKN/IX/2016 tanggal 20 September 2016, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-5.c**;
6. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 12 Januari 2018 dari KSP Sahabat Mitra Sejati, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-6**;
7. Foto copy Surat Nomor 079/KSP-SMS/FA-RIAU/0318 tanggal 6 Maret 2018 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-7**;
8. Foto copy Surat Nomor S-655/KN.03/KNL.03/2018 tanggal 8 Maret 2018 perihal Penetapan Jadwal Lelang, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-8**;
9. Foto copy Surat Nomor 003/S-UKM/KDS/III/2018 tanggal 12 Maret 2018 perihal Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-9**;



10. Foto copy :

a. Foto copy Selebaran tanggal 12 Maret 2018, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-10.a**;

b. Foto copy Pengumuman pada Surat Kabar Harian Haluan Riau tanggal 27 Maret 2018, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda T.II-10.b;

11. Foto copy Risalah Lelang Nomor 337/10/2018 tanggal 19 April 2018, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-11**;

12. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **T.II-12**;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-10.a, T.II-10.b, dan T.II-11, diperlihatkan dan dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, sedangkan bukti surat tertanda T.II-1.a, T.II-1.b, T.II-1.c, T.II-1.d, T.II-2.a, T.II-2.b, T.II-2.c, T.II-3.a, T.II-3.b, T.II-4.a, T.II-4.b, T.II-5.a, T.II-5.b, T.II-5.c, T.II-9, dan T.II-12 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mempergunakan hak-haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 03 September 2020, kesimpulan mana semuanya terlampir dalam berita acara persidangan dan untuk singkatnya dianggap sudah termuat dalam putusan ini;

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

Halaman 40 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Menimbang, bahwa Tergugat I didalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi relatif;
2. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat II didalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi absolut;
2. Eksepsi gugatan salah pihak (*error in persona*);
3. Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II telah mengemukakan tentang materi eksepsi mengenai kewenangan absolut dan relatif yang kemudian oleh Majelis Hakim perkara aquo telah memutus dengan amar putusan sela sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bangkinang berwenang untuk mengadili perkara tersebut;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;
4. Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap materi eksepsi lain yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad.1. Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II : Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);



Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I poin dua sama dengan eksepsi Tergugat II poin tiga sehingga akan dipertimbangkan secara bersama-sama sebagai berikut;

Menimbang bahwa Tergugat I di dalam eksepsinya mendalilkan bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya adalah kabur, tidak sinkron dan tidak jelas serta tidak lengkap serta tidak terperinci kerugian yang dituntutnya (*een duidelijke en bapaalde conclusieve*);

Menimbang bahwa Tergugat II di dalam eksepsinya mendalilkan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*) dan tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang menunjukkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);

Menimbang, bahwa dari jawaban tersebut Penggugat telah mengajukan repliknya yang pada pokoknya bahwa Penggugat menolak seluruhnya jawaban Tergugat dan tetap pada gugatannya semula untuk tidak diulangi lagi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan obscur libel adalah surat gugatan Penggugat tidak jelas, sebab kejelasan suatu surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum atau tuntutan Penggugat, jika tidak dirinci dengan jelas dan pasti maka dapat berakibat gugatan obscur libel, sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 492 K/sip/1970 yang menyatakan gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perkara aquo menilai hal yang menjadi perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang bertentangan dengan hukum telah diuraikan dalam surat gugatan yakni tidak terdapatnya perbuatan hukum dari Tergugat II, namun apakah benar tidaknya diperlukan suatu pemeriksaan



terhadap bukti-bukti tertulis dan saksi-saksi yang akan dihadapkan di muka persidangan hal tersebut sudah memasuki pokok perkara dengan demikian atas materi eksepsi ini sudah sepatutnya ditolak;

Ad.2. Eksepsi Tergugat II : Gugatan salah pihak (*error in persona*);

Menimbang, bahwa Tergugat II di dalam eksepsinya mendalilkan bahwa tidak tepat apabila Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan Penggugat merupakan gugatan yang salah (*error in persona*);

Menimbang, bahwa dari jawaban tersebut Penggugat telah mengajukan repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat menolak seluruhnya jawaban Tergugat dan tetap pada gugatannya semula untuk tidak diulangi lagi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dengan memperhatikan dalil gugatan Penggugat tersebut diketahui bahwa merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya didasarkan atas kerugian yang diderita oleh Penggugat, sehingga terhadap pihak lain yang tidak digugat terkait dalam perkara ini adalah merupakan hak dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Pengadilanlah yang menilai apakah gugatan Penggugat terhadap sengketa tersebut beralasan hukum atau tidak, oleh karena itu masalah apakah para pihak yang digugat oleh Penggugat *in casu* dapat dipertanggung jawabkan secara perdata atau tidak adalah mutlak penilaian Majelis Hakim, dengan demikian atas materi eksepsi sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut, dengan demikian seluruh materi eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II sudah ditolak seluruhnya;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat dalam pokok perkara adalah sebagaimana termaksud di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai :

- keberatan terhadap perbuatan lelang sebagaimana kutipan Risalah Lelang Nomor : 337/10/2018 tanggal 19 April 2018 yang dilaksanakan pada tanggal 10 April 2018 terhadap 3 (tiga) SKPT antara lain SHM Nomor 1055 Desa/Kelurahan Pantai Raja dengan luas 20.000 m², SHM Nomor 632 Desa/Kelurahan Desa Karya Bhakti dengan luas 20.000 m², dan SHM Nomor 1042 Desa/Kelurahan Pantai Raja dengan luas 20.000 m² yang kesemuanya atas nama Mausul yang dibebani Hak Tanggungan pada KSP Sahabat Mitra Sejati yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta;

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

- Bahwa benar Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan Perjanjian Pembiayaan Top Up dan Investasi sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 5 tahun sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan Nomor 0267/PP/SUKM-LKN/VIII/2014 tanggal 29 Agustus 2014 dibuat dan ditandatangani antara Pengugat dengan Tergugat I;
- Bahwa benar untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas, telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I agunan berupa SHM Nomor 1055 Desa/Kelurahan Pantai Raja dengan luas 20.000 m² atas nama pemegang hak Mausul, SHM Nomor 1042 Desa/Kelurahan Pantai Raja dengan luas 20.000 m² atas nama pemegang hak Mausul, SHM Nomor 632 Desa/Kelurahan Karya Bhakti dengan luas 20.000 m² atas nama pemegang hak Mausul, dan SKGR Nomor 355/SKGR/X/2005 atas nama pemegang



hak Lilik Tri Hardianto;

- Bahwa benar Pemberian Hak Tanggungan atas SHM tersebut dilakukan sendiri oleh pemiliknya yang sah dan yang memiliki kewenangan yaitu MAUSUL sesuai dengan ketentuan Pasal 8 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT);
- Bahwa benar terhadap kredit tersebut Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak, oleh karenanya Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai Debitur yang cidera janji/wanprestasi;
- Bahwa benar oleh karena Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya sehingga mengakibatkan kredit menjadi bermasalah, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan atas agunan tersebut di atas untuk mendapatkan pelunasan kembali kredit dari Penggugat, Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit dengan melakukan penjualan lelang terhadap objek Hak tanggungan atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi);
- Bahwa benar sesuai ketentuan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang, Tergugat I telah memberikan surat peringatan sebagai berikut:
 1. Surat peringatan I Nomor 002/SPI/SUKM-LKN/VII/2016 tanggal 12 Juli 2016;
 2. Surat peringatan II Nomor 001/SPII/SUKM-LKN/VII/2016 tanggal 19 Juli 2016;
 3. Surat peringatan III Nomor 001/SPIII/SUKM-LKN/IX/2016 tanggal 20 September 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi agunan berdasarkan surat permohonan Nomor 079/KSP-SMS/FA-RIAU/0318 tanggal 06 Maret 2018 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan a.n. Mausul, dan atas permohonan tersebut, selanjutnya KPKNL (Tergugat II) melalui suratnya Nomor : S-655/WKN.03/KNL.03/2018 tanggal 08 Maret 2018, menetapkan jadwal lelang, yaitu pada tanggal 10 April 2018, serta menyampaikan juga ketentuan (persyaratan) mengenai lelang kepada Tergugat I untuk dipenuhi;
- Bahwa benar selanjutnya Tergugat II :
 1. Membuat Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran Nomor: 003/S-UKM/KDS/III/2018 tanggal 12 Maret 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama;
 2. Membuat Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian "Haluan Riau" yang terbit pada hari Selasa tanggal 27 Maret 2018;
 3. Memberitahukan Pemberitahuan Lelang kepada Debitur ataupun penghuni melalui surat Nomor: 003/S-UKM/KDS/III/2018 tanggal 12 Maret 2018 tentang Surat Pemberitahuan Lelang Barang Jaminan;
- Bahwa benar pada hari Jumat tanggal 03 Mei 2019, KPKNL Pekanbaru c.q Pejabat Lelang pada KPKNL Pekanbaru (Tergugat II) telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara aquo sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 337/10/2018 tanggal 10 April 2018 yang dalam lelang tersebut ditetapkan SUBAGIYO sebagai pemenang lelang atas SHM 632/Karya Bakti luas tanah 20.000 m2 atas nama Mausul terletak di Desa Karya Bakti Kecamatan Kampar Kiri Kabupaten Kampar Propinsi Riau dengan harga lelang Rp.111.480.000,- (seratus sebelas juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah), APRIANTO sebagai pemenang lelang atas SHM 1055/Pantai Raja luas tanah 20.000 m2 atas nama Mausul terletak di Desa Pantai Raja Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar

Halaman 46 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Riau dengan harga lelang Rp.130.300.000,- (seratus tiga puluh juta tiga ratus ribu rupiah), JOKO SETIAWAN sebagai pemenang lelang atas SHM 1042/Pantai Raja luas tanah 20.000 m2 atas nama Mausul terletak di Desa Pantai Raja Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Propinsi Riau dengan harga lelang Rp.129.570.000,- (seratus dua puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) dan barang yang tidak terjual terhadap sebidang tanah kebun seluas 10.150 m2 atas nama Mausul terletak di Desa Pantai Raja Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Propinsi Riau;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah :

- Apakah pelaksanaan lelang atas 3 (tiga) bidang agunan yang berupa SHM 632/Karya Bakti luas tanah 20.000 m2 atas nama Mausul terletak di Desa Karya Bakti Kecamatan Kampar Kiri Kabupaten Kampar Propinsi Riau, SHM 1055/Pantai Raja luas tanah 20.000 m2 atas nama Mausul terletak di Desa Pantai Raja Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Propinsi Riau dan SHM 1042/Pantai Raja luas tanah 20.000 m2 atas nama Mausul terletak di Desa Pantai Raja Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Propinsi Riau, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Propinsi Riau yang kesemuanya atas nama Mausul adalah Perbuatan Melawan Hukum ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu Apakah benar Perjanjian Pembiayaan Top Up dan Investasi sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 5 tahun sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan Nomor 0267/PP/SUKM-LKN/VIII/2014 tanggal 29 Agustus 2014 dibuat dan ditandatangani antara Pengugat dengan Tergugat I adalah sah demi hukum ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Pengugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Halaman 47 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti **P-1** sampai dengan **P-5**;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti **T.I-1** sampai dengan **T.I-16** dan Tergugat II mengajukan bukti surat berupa bukti **T.II-1.a** sampai dengan **T.II-12**;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Wahyu Riyanto dan Saksi Indra Bestari sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mempergunakan hak-haknya untuk mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa dalam memberikan penilaian atas bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka bukti-bukti tersebut akan dipertimbangkan sepanjang hal tersebut relevan dengan pokok permasalahan yang dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Surat Perjanjian Nomor 0267/PP/SUKM-LKN/VIII/2014 tanggal 29 Agustus 2014 (vide bukti **P-1**, **T.I-1**) yang dibuat antara Penggugat sebagai debitur dan Tergugat I sebagai kreditur telah menguraikan hak dan kewajiban kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan di muka persidangan baik dari Penggugat maupun Tergugat I (vide bukti **P-1**, **T.I-1**) maka dapat diketahui bahwasanya Subjek Perjanjian dalam perkara aquo yakni Penggugat dengan Tergugat I telah bersepakat mengikatkan diri ke dalam perjanjian yang berisikan tentang pemberian kredit dari Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 5 tahun;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat



hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang memiliki akibat hukum atas hak dan kewajiban bagi para pembuatnya. Dalam suatu Perjanjian meliputi kegiatan (prestasi) yang terdiri dari :

1. Menyerahkan sesuatu, misalnya melakukan pembayaran uang;
2. Melakukan sesuatu, misalnya melakukan suatu pekerjaan; dan
3. Tidak melakukan sesuatu, misalnya hari Minggu adalah hari libur, maka pekerja boleh tidak bekerja;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, menyebutkan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan menelaah secara seksama dari gugatan, jawaban, replik dan duplik perkara aquo maka ditemukan bahwa dari kedua belah pihak tidak ada yang mempersoalkan keabsahan dari perjanjian kredit tersebut, selanjutnya Majelis Hakim perkara aquo juga tidak menemukan fakta-fakta hukum yang berkaitan tidak sahnya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan demikian Majelis Hakim berkeyakinan bahwa terhadap perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian telah dinyatakan sah demi hukum maka membawa konsekuensi hukum bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (vide Pasal 1338 KUHPPerdata);



Menimbang, bahwa dari dalil jawaban dari Tergugat I menyatakan Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana apa yang telah disepakati bersama;

Menimbang, bahwa wanprestasi itu sendiri oleh DR. Rosa Agustina, SH, M.H dalam bukunya "*Permasalahan dalam Hukum Perjanjian*" menggolongkan empat macam keadaan yang dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yaitu:

1. Tidak melaksanakan sama sekali kewajiban atau prestasinya sebagaimana yang telah diperjanjikan atau disepakati;
2. Melaksanakan kewajiban atau prestasi tapi tidak sempurna atau tidak kongkrit dari hal apa yang diperjanjikan;
3. Melaksanakan kewajiban atau prestasinya tetapi tidak tepat waktu / terlambat dari batas waktu yang diperjanjikan;
4. Melaksanakan apa yang dilarang ataupun tidak disepakati dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perjalanan seiring waktu pada kenyataannya Penggugat telah lalai atau wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana Surat Nomor 002/SPI/SUKM-LKN/VII/2016 tanggal 12 Juli 2016 perihal surat peringatan I (vide bukti **T.I-7**, **T.II-5.a**), Surat Nomor 001/SPII/SUKM-LKN/VII/2016 tanggal 19 Juli 2016 perihal surat peringatan II (vide bukti **T.I-8**, **T.II-5.b**) dan Surat Nomor 001/SPIII/SUKM-LKN/IX/2016 tanggal 20 September 2016 perihal surat peringatan III (vide bukti **T.I-10**, **T.II-5.c**) olehkarenanya selanjutnya Tergugat I melakukan perbuatan pengajuan permohonan lelang kepada Tergugat II sebagaimana Surat Permohonan Nomor 079/KSP-SMS/FA-RIAU/0318 tanggal 06 Maret 2018 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan a.n. Mausul (vide bukti **T.II-7**);

Menimbang, bahwa atas permohonan Tergugat I tersebut, selanjutnya Tergugat II melakukan tahapan-tahapan lelang sebagaimana suratnya Nomor : S-655/WKN.03/KNL.03/2018 tanggal 08 Maret 2018, menetapkan jadwal lelang,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu pada tanggal 10 April 2018 (vide bukti **T.I-11**, **T.II-8**) serta menyampaikan ketentuan (persyaratan) mengenai lelang kepada Tergugat I untuk dipenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II memenuhi persyaratan untuk tahapan lelang tersebut dengan membuat Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran Nomor: 003/S-UKM/KDS/III/2018 tanggal 12 Maret 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama (vide bukti **T.I-14**, **T.II-9**), membuat Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian "Haluan Riau" yang terbit pada hari Selasa tanggal 27 Maret 2018 (vide bukti **T.I-13**, **T.II-10.b**) dan memberitahukan Pemberitahuan Lelang kepada Debitor ataupun penghuni melalui surat Nomor: 003/S-UKM/KDS/III/2018 tanggal 12 Maret 2018 tentang Surat Pemberitahuan Lelang Barang Jaminan (vide bukti **T.I-14**, **T.II-9**);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II pada tanggal 10 April 2018 telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 373/10/2018 tanggal 10 April 2018 (vide bukti **T.II-11**) yang dalam lelang tersebut ditetapkan SUBAGIYO sebagai pemenang lelang atas SHM 632/Karya Bakti luas tanah 20.000 m² atas nama Mausul terletak di Desa Karya Bakti Kecamatan Kampar Kiri Kabupaten Kampar Propinsi Riau dengan harga lelang Rp.111.480.000,- (seratus sebelas juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah), APRIANTO sebagai pemenang lelang atas SHM 1055/Pantai Raja luas tanah 20.000 m² atas nama Mausul terletak di Desa Pantai Raja Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Propinsi Riau dengan harga lelang Rp.130.300.000,- (seratus tiga puluh juta tiga ratus ribu rupiah), JOKO SETIAWAN sebagai pemenang lelang atas SHM 1042/Pantai Raja luas tanah 20.000 m² atas nama Mausul terletak di Desa Pantai Raja Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Propinsi Riau dengan harga lelang Rp.129.570.000,- (seratus dua puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) dan barang yang tidak terjual terhadap sebidang tanah kebun seluas 10.150 m² atas nama Mausul terletak di

Halaman 51 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Pantai Raja Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Propinsi Riau;

Menimbang, bahwa pengertian akan suatu Perbuatan Melawan Hukum telah beberapa kali mengalami pergeseran awalnya perbuatan dikatakan melawan hukum apabila bertentangan dengan Undang-undang, tetapi didalam perkembangannya dapat berpatokan pada doktrin dan Yurisprudensi.

Pengertian suatu perbuatan merupakan termasuk Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi syarat-syarat : bertentangan dengan Undang-undang atau; bertentangan kewajiban hak si pelaku atau; bertentangan hak subyektif orang lain atau; bertentangan dengan kepatuhan dan kesusilaan dalam pergaulan hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti-bukti dari kedua belah pihak yang berperkara, maka Majelis Hakim perkara aquo menilai bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tahapan lelang yang telah dilaksanakan unprosudural atau tidak memenuhi standar operasional, sehingga menyebabkan lelang batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan lelang sebagaimana Surat Pemberitahuan Jadwal Lelang Jaminan Nomor: 003/S-UKM/KDS/III/2018 tanggal 12 Maret 2018 yang dilaksanakan pada tanggal 12 Maret 2018, terhadap 3 (tiga) bidang agunan yang berupa SHM 632/Karya Bakti luas tanah 20.000 m2 atas nama Mausul terletak di Desa Karya Bakti Kecamatan Kampar Kiri Kabupaten Kampar Propinsi Riau, SHM 1055/Pantai Raja luas tanah 20.000 m2 atas nama Mausul terletak di Desa Pantai Raja Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Propinsi Riau dan SHM 1042/Pantai Raja luas tanah 20.000 m2 atas nama Mausul terletak di Desa Pantai Raja Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Propinsi Riau, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Propinsi Riau, yang telah dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum;

Halaman 52 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dari gugatan aquo tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat maka terhadap petitum selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah dapat membuktikan dalil bantahannya, oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, berarti Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1365, Pasal 1865` Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 142, Pasal 283 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*. (RBg.), dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebankan Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sejumlah Rp. 7.164.500,- (tujuh juta seratus enam puluh empat ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang, pada hari **Kamis**, tanggal **17 September 2020**, oleh kami, **Meni Warlia, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Ferdi, S.H.**, dan **Ira Rosalin, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor

Halaman 53 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

138/Pdt.G/2019/PN Bkn tanggal 02 Maret 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari **Kamis** tanggal **24 September 2020** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Mhd.Masnur, S.H.**, Panitera Pengganti serta dihadiri Penggugat, Kuasa Tergugat I dan tanpa dihadiri Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ferdi, S.H.,

Meni Warlia, S.H., M.H.,

Ira Rosalin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Mhd.Masnur, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Materai	Rp. 6.000,-
3. Redaksi	Rp. 10.000,-
4. PNBP	Rp. 50.000,-
5. Panggilan	Rp. 4.688.500,-
6. Pemeriksaan Setempat	Rp. 2.330.000,-
7. ATK	Rp. 50.000,-
Jumlah :	Rp 7.164.500,-

(tujuh juta seratus enam puluh empat ribu rupiah);

Halaman 54 dari 55 Putusan Perdata Gugatan Nomor 138/Pdt.G/2019/PN Bkn

