



PUTUSAN
Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Dan Bangka

Belitung Bank Sumsel Babel, berkedudukan di JL. Gubernur H. Ahmad Bastari Nomor 07 Palembang dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. BAMBANG HARIYANTO, SH., MH dan PARTNERS beralamat di Jalan BLPT Basuki Rahmat No 32 Palembang 30163 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 September 2017 sebagai **Pembantah**;

Lawan:

Muginem Bt M. Siroh, berkedudukan di Jalan R.S Kartini Rt.002 Rw.001 Kelurahan Sukajadi Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Nyoman Adi Peri, SH dan Rekan beralamat di Jalan Damai Musyawarah No. 5A, Pondok Labu, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Oktober 2017 sebagai **Terbantah** ;

PT. Bank Mandiri Persero Tbk, bertempat tinggal di Gedung Menara Mandiri Lt. 4 Jalan Kapten A. Rivai Nomor 1008 Palembang , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syarofie Mas'ud Nuh, Syahril Anwar, Ibrahim YM, Ilham soetansah, SH, Susiyaningsih, SH, Adrian Kurniawan, SH, berdasarkan surat kuasa khusus Surat Kuasa PT Bank Mandiri (Persero) Tbk No. RO2.BSH/HC.1519/2017 tanggal 18 Oktober 2017 sebagai **Turut Terbantah I**;

Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang KPKNL Palembang,
bertempat tinggal di Gedung Keuangan Negara Blok C
Lantai 1-2 Jalan Kapten A. Rivai Nomor 4 Palembang
31135 dalam hal ini memberikan kuasa kepada
Muhammad Amin, S.E., M.M., Taufik, s.h., Muhammad
Kahfi, Januar Wiyata Pratama, A. Md berdasarkan
surat kuasa khusus Nomor SKU – 924/MK.6/2017
tertanggal 08 November 2017, sebagai **Turut
Terbantah II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat bantahan tanggal 6 Oktober
2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Prabumulih pada tanggal 6 Oktober 2017 dalam Register Nomor
11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

A. TENTANG KAPASITAS HUKUM PELAWAN

1. Bahwa Pelawan memiliki hubungan hukum sewa menyewa dengan
Terlawan yaitu selaku Penyewa terhadap objek berupa 1 (satu) bidang
tanah seluas 162 m² dengan batas- batas :
 - o Sebelah Utara berbatasan dengan Parman
 - o Sebelah Selatan berbatasan dengan Edi Sutomo
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan Abdul Muas
 - o Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirmanberikut 2 (dua) unit bangunan ruko (Sertifikat Hak Milik No. 21 tanggal 12
Nopember 2001 atas nama Muginem BT. M. Siroh, Surat Ukur
No.03/Majasari/2001 tanggal 20 Juni 2001 yang terletak di Jalan
Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan
Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h
Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan) sejak tahun 2014
sampai dengan tahun 2020 sebagaimana dibuat dengan Akta Notaris
Nomor : 67 tanggal 28 Maret 2014 tentang Perjanjian Sewa Menyewa,
dan diperpanjang dengan Akta Notaris Nomor : 01 tanggal 01 Maret 2017
tentang Perjanjian Sewa Menyewa antara Pelawan dan Terlawan yang

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



semua Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn yang berkantor di Jl. Padat Karya No.17A Muara Dua Kota Prabumulih.

2. Bahwa berdasarkan informasi yang Pelawan dapati, aset Terlawan berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas- batas sebagaimana diuraikan pada angka 1 diatas berikut 2 (dua) unit bangunan ruko (Sertifikat Hak Milik atas nama Muginem BT M. Siroh, Surat Ukur No.03/Majasari/2001 tanggal 20 Juni 2001 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan yang menjadi salah satu agunan pada Turut Terlawan I akan dilakukan lelang eksekusi oleh Turut Terlawan II pada tanggal 11 Oktober 2017 sebagaimana pemberitahuan tertulis di Koran Harian Sriwijaya Post tanggal 27 September 2017 tentang PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN pada angka 1 huruf b. Sehingga atas rencana lelang eksekusi tersebut berdampak secara nyata dan merugikan kepentingan hukum pihak Pelawan selaku Penyewa yang secara hukum harus dilindungi sampai dengan masa sewa berlaku yaitu sampai dengan tanggal 20 Maret 2020. Oleh karena itu secara hukum dalam gugatan a quo, Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar.

B. ALASAN- ALASAN DIAJUKAN GUGATAN PERLAWANAN

1. Bahwa Pelawan adalah Badan Usaha Milik Daerah yang bergerak dibidang Perbankan yang memiliki beberapa kantor cabang di Provinsi Sumsel dan Babel serta salah satunya berkantor cabang di Kota Prabumulih.
2. Bahwa untuk meningkatkan kinerja serta menunjang pelaksanaan dari kegiatan usahanya tersebut di Kota Prabumulih, pada tahun 2014 Pelawan memerlukan kantor kas di Kota Prabumulih yang kemudian Pelawan bertemu dengan Terlawan menyampaikan maksud untuk menyewa 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas- batas :
 - o Sebelah Utara berbatasan dengan Parman
 - o Sebelah Selatan berbatasan dengan Edi Sutomo
 - o Sebelah Timur berbatasan dengan Abdul Muas
 - o Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirmanberikut 2 (dua) unit bangunan ruko milik Terlawan berdasarkan kepemilikan berupa SHM No.21, tanggal 12 Nopember 2001 a.n

Halaman 3 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



Muginem BT M. Siroh, Surat Ukur No.03/Majasari/2001 tanggal 20 Juni 2001 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan.

3. Bahwa menindak lanjuti rencana sewa menyewa atas objek tersebut pada angka 2 diatas, Terlawan menyatakan kepada Pelawan bahwa objek tersebut adalah benar milik Terlawan sendiri, tidak menjadi jaminan sesuatu hutang, dan bahwa selama sewa menyewa ini berlangsung Pelawan tidak akan mendapat tuntutan dan/ atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang disewakan tersebut, karenanya Pelawan dengan ini dibebaskan oleh Terlawan mengenai hal-hal tersebut. Hal tersebut sebagaimana dituangkan oleh Terlawan dalam Pasal 5 Perjanjian Sewa Menyewa Akta Notaris Nomor 67 tanggal 28 Maret 2014 dan Perjanjian Sewa Menyewa Akta Notaris Nomor 01 tanggal 01 Maret 2017 yang semuanya dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn, yang dalam Pasal 5 tersebut disebutkan :
"PIHAK PERTAMA (Terlawan) menjamin PIHAK KEDUA (Pelawan) tentang apa yang disewakannya tersebut betul adalah hak dan miliknya sendiri, tidak menjadi jaminan sesuatu hutang, dan bahwa selama sewa menyewa ini berlangsung, PIHAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang disewakan tersebut, karenanya PIHAK KEDUA dengan ini dibebaskan dari PIHAK PERTAMA mengenai hal-hal tersebut"
4. Bahwa dengan adanya Pernyataan dari Terlawan terhadap kondisi objek sewa menyewa tersebut sebagaimana diuraikan pada angka 3 diatas, kemudian Pelawan dan Terlawan membuat Perjanjian Sewa Menyewa dengan objek tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan pada angka 2 diatas yang dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn yang tertuang dalam Akta Notaris Nomor : 67 tanggal 28 Maret 2014 tentang Perjanjian Sewa Menyewa untuk masa sewa tanggal 20 Maret 2014 s/d 20 Maret 2017 dan kemudian diperpanjang dengan Akta Notaris Nomor : 01 tanggal 01 Maret 2017 tentang Perjanjian Sewa

Halaman 4 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



- Menyewa untuk masa sewa tanggal 20 Maret 2017 s/d 20 Maret 2020 dan dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn.
5. Bahwa selama masa sewa pada medio pertama tahun 2014 - 2017 sebagaimana Akta Notaris Nomor : 67 tanggal 28 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn tentang Perjanjian Sewa Menyewa, terhadap objek sewa menyewa antara Pelawan dan Terlawan tidak ada pihak yang mengklaim ataupun menyatakan keberatan, serta tidak adanya informasi dari Terlawan maupun pihak lain atas objek sewa menyewa tersebut telah diletakkan suatu Hak Tanggungan kepada Pihak lain (Turut Terlawan I).
6. Bahwa selanjutnya oleh karena masa sewa akan habis pada tanggal 20 Maret 2017, Pelawan memperpanjang masa sewa atas 1 (satu) bidang tanah dengan batas- batas yang diuraikan pada posita angka 2 diatas berikut 2 (dua) bangunan ruko milik Terlawan sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 21 tanggal 12 Nopember 2001 atas nama Muginem BT. M. Siroh, Surat Ukur No.03/Majasari/2001 tanggal 20 Juni 2001 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan dengan melanjutkan Perjanjian sewa menyewa dengan Terlawan untuk masa sewa sejak tanggal 20 Maret 2017 s/d 20 Maret tahun 2020 sebagaimana dimaksud Akta Notaris Nomor : 01, tanggal 01 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn. Dan atas perjanjian sewa menyewa tersebut Pelawan selaku penyewa yang baik telah melakukan pembayaran secara tunai uang senilai Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada Terlawan untuk masa sewa yang telah disepakati sebagaimana tercantum didalam Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa, Akta Notaris Nomor 01, tanggal 01 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn.
7. Bahwa setelah Pelawan memenuhi kewajiban hukumnya dengan membayar lunas uang sewa pada tanggal tanggal 01 Maret 2017, Pelawan meneruskan menggunakan obyek atas 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas- batas yang diuraikan pada posita angka 2 diatas dan 2 (dua) unit ruko yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih

Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



- Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim) yang merupakan milik Terlawan untuk kegiatan bisnis Pelawan di bidang jasa Perbankan yaitu sebagai Kantor Kas PT. Bank Sumsel Babel Cabang Prabumulih.
8. Bahwa pada bulan April 2017, Pelawan baru mengetahui terhadap objek sewa menyewa milik Terlawan telah diletakkan "hak tanggungan" di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (Turut Terlawan I) yaitu ketika Pelawan didatangi pihak Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Romulo, Charlie dan Rekan yang berkantor di Jl. Kebon Jahe No.568 Palembang beserta Pegawai dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang maksud kedatangan mereka yaitu akan melakukan Penilaian (Appraisal) atas objek 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas- batas yang diuraikan pada posita angka 2 diatas berikut 2 (dua) unit bangunan ruko berdasarkan SHM No.21 tanggal 12 Nopember 2001 atas nama Muginem BT M. Siroh (Terlawan) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan yang saat ini 1 (satu) bidang tanah dan kedua bangunan ruko tersebut menjadi objek sewa menyewa antara Pelawan dan Terlawan sampai dengan jangka waktu tanggal 20 Maret 2020 sebagaimana dimaksud dalam Akta Notaris Nomor 01 tanggal 01 Maret 2017 tentang Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn.
9. Bahwa atas kedatangan pihak Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Romulo, Charlie dan Rekan beserta Pegawai dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang melakukan Penilaian (Appraisal) atas bangunan yang disewa Pelawan, maka Pelawan meminta klarifikasi kepada Terlawan namun tidak pernah ditanggapi oleh Terlawan sehingga Pelawan melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan SOMASI (PERINGATAN) dengan Surat Nomor : 111/BHP-yr/IX/2017 tertanggal 26 September 2017 kepada Terlawan yang baru mau diterima oleh Terlawan pada tanggal 28 September 2017. Namun atas SOMASI yang disampaikan tersebut, Terlawan tidak juga mengindahkan (memberikan tanggapannya).
10. Bahwa berdasarkan informasi yang Pelawan terima, penilaian atas objek 1 (satu) bidang tanah dengan batas- batas yang diuraikan pada posita angka 2 diatas berikut 2 (dua) unit bangunan ruko milik Terlawan yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari,

Halaman 6 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



- Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan tersebut terkait fasilitas kredit macet di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (Turut Terlawan I) yang menjadi agunan sebagaimana posita angka 8 akan dilakukan lelang eksekusi.
11. Bahwa Pelawan mengetahui 1 (satu) bidang tanah dengan batas- batas yang diuraikan pada posita angka 2 diatas berikut 2 (dua) unit bangunan ruko milik Terlawan yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan yang merupakan objek sewa menyewa sebagaimana dimaksud Akta Notaris Nomor : 67 tanggal 28 Maret 2014 tentang Perjanjian Sewa Menyewa yang diperpanjang dengan Akta Notaris No.01 tanggal 01 Maret 2017 yang semuanya (kedua Akta tersebut) dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn akan dilakukan lelang eksekusi oleh Turut Terlawan II atas permintaan Terlawan I melalui informasi dari Media Cetak/ Koran Harian Sriwijaya Post tanggal 27 September 2017 tentang "PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN" pada angka 1 huruf b.
12. Bahwa akibat dari rencana lelang eksekusi terhadap 1 (satu) bidang tanah dengan batas- batas yang diuraikan pada posita angka 2 diatas berikut 2 (dua) unit bangunan ruko milik Terlawan yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan yang merupakan obyek Perjanjian Sewa Menyewa antara Pelawan dan Terlawan sebagaimana dimaksud dalam Akta Notaris No. 67 tanggal 28 Maret 2014 sebagaimana diperpanjang dengan Akta Notaris No.01, tanggal 01 Maret 2017 yang semuanya dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn. tentu akan menimbulkan kerugian secara langsung dan nyata terhadap Pelawan, yaitu : Pelawan sebagai pihak Penyewa tidak lagi dijamin kenikmatannya untuk menggunakan dan memanfaatkan objek sewa menyewa selama masa perjanjian berlangsung yaitu sampai dengan tanggal 20 Maret 2020.
13. Bahwa karena Pelawan baru mengetahui objek sewa menyewa antara Pelawan dan Terlawan telah diletakkan hak tanggungan pada Turut

Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



Terlawan I dan akan menjadi bagian objek yang dilelang eksekusi hak tanggungan oleh Turut Terlawan II sebagaimana yang tercantum didalam Media Cetak/ Koran Harian Sriwijaya Post tanggal 27 September 2017 tentang tentang "PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN" pada angka 1 huruf b, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Prabumulih untuk memerintahkan kepada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk "TIDAK MELAKSANAKAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAU SETIDAK- TIDAKNYA MENUNDA PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN" terhadap objek berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas- batas yang diuraikan pada posita angka 2 diatas berikut 2 (dua) unit bangunan ruko berdasarkan SHM No.21 tanggal 12 Nopember 2001 atas nama Muginem BT. M. Siroh (Terlawan) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan sampai dengan jangka waktu sewa menyewa antara Pelawan dan Terlawan berakhir, yaitu sampai dengan tanggal 20 Maret 2020 sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 01 tanggal 01 Maret 2017 antara Pelawan dan Terlawan yang dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn yang berkantor di Jl. Padat Karya No.17A Muara Dua Kota Prabumulih.

14. Bahwa Pelawan sebagai penyewa yang baik seharusnya diberikan perlindungan hukum terhadap rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas- batas yang diuraikan pada posita angka 2 diatas berikut 2 (dua) unit bangunan ruko berdasarkan SHM No.21 tanggal 12 Nopember 2001 atas nama Muginem BT. M. Siroh (Terlawan) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan sebagaimana yang tercantum didalam Media Cetak/ Koran Harian Sriwijaya Post tanggal 27 September 2017 tentang "PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN" pada angka 1 huruf b yang akan dilakukan pada tanggal 11 Oktober 2017 oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II. Hak kenikmatan Pelawan selaku Penyewa atas objek sewa menyewa

Halaman 8 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



sampai dengan berakhirnya masa sewa (tanggal 20 Maret 2020) telah dijamin oleh Undang- Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :

- “ Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu :
- 1e. menyewakan barang yang disewakan kepada si penyewa
 - 2e. memelihara barang yang disewakan sedemikian , hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
 - 3e. memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

15. Bahwa ketentuan lelang eksekusi hak tanggungan tidak memutuskan perjanjian sewa menyewa sebagaimana diatur pula dalam Pasal 1576 KUH Perdata yang isinya kami kutip sebagai berikut :

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang”.

Selain itu menurut Doktrin yang disampaikan oleh Prof. R Subekti, SH dalam bukunya “Aneka Perjanjian” cetakan ke-10 pada halaman 48 yang isinya kami kutip sebagai berikut :

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya (Pasal 1576 KUHPerdata). Dengan ketentuan ini Undang- Undang bermaksud melindungi si-penyewa terhadap si pemilik baru, apabila barang yang sedang disewa itu dipindahkan kelain tangan.

Dengan mengingat akan maksud Undang - Undang tersebut, perkataan “dijual” dalam Pasal 1576 KUHPerdata itu sudah lajim ditafsirkan secara analogis (luas) hingga tidak terbatas pada jual beli saja, tetapi juga meliputi lain- lain perpindahan milik, seperti : tukar menukar, penghibahan, pewarisan dan lain- lain. Pendeknya, perkataan “dijual” dalam Pasal 1576 itu ditafsirkan sangat luas hingga menjadi “dipindahkan miliknya”.

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan diatas, maka Kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



Memerintahkan dan Menghukum kepada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk Menunda Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan khusus terhadap objek berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas-batas :

- o Sebelah Utara berbatasan dengan Suparman
- o Sebelah Selatan berbatasan dengan Edi Sutomo
- o Sebelah Timur berbatasan dengan Abdul Muas
- o Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman

berikut 2 (dua) unit bangunan ruko (Sertifikat Hak Milik No. 21 tanggal 12 Nopember 2001 atas nama Muginem BT. M. Siroh, Surat Ukur No.03/Majasari/2001 tanggal 20 Juni 2001 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan) sebagaimana yang tercantum didalam Media Cetak/ Koran Harian Sriwijaya Post tanggal 27 September 2017 tentang "PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN" pada angka 1 huruf b yang saat ini masih menjadi objek sewa menyewa antar Pelawan dan Terlawan sampai dengan tanggal 20 Maret 2020.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar.
3. Menyatakan Perjanjian Sewa-Menyewa antara Pelawan dan Terlawan atas objek berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas-batas :

- o Sebelah Utara berbatasan dengan Parman
- o Sebelah Selatan berbatasan dengan Edi Sutomo
- o Sebelah Timur berbatasan dengan Abdul Muas
- o Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman

berikut 2 (dua) unit bangunan ruko bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 21 tanggal 12 Nopember 2001 atas nama Muginem BT. M. Siroh (Terlawan), Surat Ukur No.03/Majasari/2001 tanggal 20 Juni 2001 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih

Halaman 10 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



(d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan berdasarkan Akta Notaris Nomor 67 tanggal 28 Maret 2014 sebagaimana telah diperpanjang dengan Akta Notaris Nomor 01 tanggal 01 Maret 2017 yang semuanya (kedua akta tersebut diatas) dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn adalah sah secara hukum.

4. Menyatakan Pelawan tetap berhak dan sah secara hukum untuk menguasai dan menempati objek sewa milik Terlawan yaitu berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas- batas sebagaimana disebutkan dalam petitum angka 3 diatas berikut 2 (dua) unit bangunan ruko (bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 21 tanggal 12 Nopember 2001 atas nama Muginem BT. M. Siroh (Terlawan), Surat Ukur No.03/Majasari/2001 tanggal 20 Juni 2001 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan) sampai dengan batas waktu perjanjian sewa menyewa berakhir yaitu tanggal 20 Maret 2020 sesuai dengan Akta Notaris No. 01 tanggal 01 Maret 2017 tentang Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn.
5. Menyatakan Lelang Eksekusi yang akan dilakukan oleh Turut Terlawan II atas permintaan Turut Terlawan I terhadap objek berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas- batas sebagaimana disebutkan dalam petitum angka 3 diatas berikut 2 (dua) unit bangunan ruko (berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 21 tanggal 12 Nopember 2001 atas nama Muginem BT.M. Siroh (Terlawan), Surat Ukur No.03/Majasari/2001 tanggal 20 Juni 2001 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan) sebagaimana yang tercantum didalam Media Cetak/ Koran Harian Sriwijaya Post tanggal 27 September 2017 tentang "PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN" pada angka 1 huruf b yang menjadi objek sewa menyewa antara Pelawan dan Terlawan untuk tidak dilaksanakan sampai berakhirnya masa sewa antara Pelawan dan Terlawan yaitu tanggal 20 Maret 2020 sebagaimana Akta Notaris No. 01 tanggal 01 Maret 2017 tentang Perjanjian Sewa

Halaman 11 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



Menyewa yang dibuat dihadapan Notaris Desi Susilawati Rachman, SH.,MKn.

6. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini.
7. Menghukum Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk membayar biaya perkara

Atau apabila Majelis Hakim memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pembantah hadir Kuasanya H. Bambang Hariyanto, SH.,MH dan Partners, Terbantah hadir menghadap Kuasanya I NYOMAN ADI PERI, SH. PETUAH SIRAIT,SH dan PRIO HANDOKO, SH,MH Kes Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum I NYOMAN ADI PERI & PARTNERS , Turut Terbantah I hadir Kuasanya SUSIYANINGSIH, SH dan YUSUF HIDAYATULLAH, SH sedangkan Turut Terbantah II tidak hadir dan tidak menyuruh Kuasanya untuk mewakili di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Desember 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan Pelawan kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Terlawan.
2. Bahwa Terlawan menolak dalil Pelawan pada halaman 5 poin 6, 7, 8 dan 9 Pelawan Memperpanjang Masa Sewa, dengan tegas Terlawan memberitahukan pimpinan PT.BPD Sumsel, sebelum memperpanjang sewa termin ke 2(dua) bahwa memang benar Terlawan telah

Halaman 12 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



menjaminkan Asset-Asetnya kepada PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Special Asset Management Palembang Gedung Menara Mandiri Lt.4 Jl.A.Rivai No.1008 Palembang 30137, yang salah satu Assetnya disewa oleh PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatra Selatan yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Gunung Majasari Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih, Provinsi Sumatera Selatan. Jadi sangat jelas Terlawan memiliki itikad baik dengan memberitahukan Pelawan, dan Pihak Pelawan sangat mengapresiasi agar Asset Terlawan dapat dibeli, artinya sudah ada kesepakatan lisan dan saling kepercayaan antara Terlawan dan Pelawan mengenai solusi diantara kedua belah pihak.

3. Bahwa antara Pelawan dan Terlawan sebelum perpanjangan sewa tahap ke 2(dua) sudah ada kesepakatan lisan untuk direalisasikan membeli Asset Terlawan yang disewa oleh PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatra Selatan yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Gunung Majasari Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih, Provinsi Sumatera Selatan
4. Bahwa Klien kami dalam usaha menyelesaikan permasalahan dengan PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Special Asset Management Palembang terus berkomunikasi intens dengan PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatra Selatan, setelah perjanjian sewa ditandatangani, dengan harapan agar perubahan kondisi tersebut pihak PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatra Selatan dapat serta merta secepatnya untuk menyusun planning dana untuk merealisasikan pembelian Asset milik Terlawan tersebut.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Terlawan dalam Eksepsi diatas, sepanjang dibenarkan oleh hukum dan relevan dengan pokok perkara secara proporsional mohon dianggap termuat kembali dalam pokok perkara.
2. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas keseluruhan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan, karena didasarkan pada penafsiran hukum yang sempit dan keliru dan fakta hukum yang tidak benar.
3. Bahwa Terlawan pada prinsipnya tidak menginginkan ada pihak-pihak yang dirugikan akibat keterlambatan membayar kewajiban kepada PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Special Asset Management

Halaman 13 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



Palembang (Turut Terlawan 1) , oleh karenanya Terlawan mencoba sudah mengajukan permohonan reschedule pembayaran kewajiban hutangnya kepada PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Special Asset Management Palembang, dan hal tersebut selalu dibeitahukan kepada Pelawan.

4. Bahwa Terlawan sebenarnya juga tidak menginginkan hal reschedule pembayaran hutang Terlawan , yang diinginkan adalah penambahan modal kerja bagi Terlawan, karena Asset yang menjadi Agunan untuk pinjaman kredit milik Terlawan sangat mungkin untuk ditambah, namun Pihak Turut Terlawan 1 tidak mengabulkan permohonan Terlawan.
5. Bahwa usaha Terlawan pada pihak PT.Pertamina mengalami penurunan volume kerja karena pengarug global, dimana harga minyak dunia cenderung menurun, sangat berimbas pada keadaan Terlawan dalam memenuhi kewajibannya pada Turut Terlawan 1, namun demikian Terlawan tetap bertanggung jawab dengan itikad baik memenuhi kewajibannya baik kepada Pelawan dan Turut Terlawan 1.
6. Bahwa Keinginan Terlawan memohon reschedule pembayaran tidak membuahkan hasil, walaupun Asset yang menjadi Agunan nilai likuiditasnya 3 kali melebihi nilai pinjaman terdahulu, sampai waktunya Terlawan akhirnya mengajukan upaya hukum perlawanan atas Lelang Eksekusi yang dilakukan Turut Terlawan 1, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang, dengan Nomor Register : 211 /Pdt.G/2017/PN.PLM, yang telah membuahkan hasil terjadinya Perdamaian antara Terlawan dan Turut Terlawan 1, dengan syarat-syarat yang masih sedang dirumuskan bersama.
7. Bahwa antara Terlawan dan Turut Terlawan 1, berdasarkan sidang mediasi lalu di Pengadilan Negeri Palembang dengan itikad baik sudah terjadi Perdamaian, dan berdasarkan kesepakatan bersama telah membeli kemabali eksekusi lelang yang berada di desa Lembak, dan sudah mendapatkan kembali Serifikat Hak Milik No. 341 Tanggal 28 Desember 2017
8. Bahwa Terlawan juga dalam waktu 1(satu) tahun kedepan setelah di tandatangani nya akata perdamaian antara Terlawan dan Turut Terlawan, diharapkan dapat mengangsur atau membayar cicilan pokok, yang diperhitungkan atas nilai likuiditas pinjaman, dan atau membeli sendiri dan atau menjual asset yang menjadi jaminan tersebut .



9. Bahwa dengan adanya waktu 1(satu) tahun kedepan setelah di tandatangani akta perdamaian antara Terlawan dan Kreditur, diharapkan Terlawan dapat memenuhi seluruh kewajiban kepada PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Special Asset Management Palembang , dan disisi lain juga keberadaan Pelawan dapat diakomodir masa sewa yang menjadi Hak Pelawan selama 1(satu) tahun ke depan juga.

Berdasarkan uraian-uraian yang kami sebutkan diatas, maka atas perkenaan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih yang memeriksa dan memutuskan perkara ini agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amarnya

- I. DALAM EKSEPSI
 1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi dari Terlawan
 2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontwankelijke Verklaar)
 3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara.
- II. DALAM POKOK PERKARA
 1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya
 2. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa Turut Terbantah I melalui Kuasanya menyampaikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Terlawan I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan Pelawan, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Turut Terlawan I.
1. Eksepsi Pelawan tidak memiliki kompetensi untuk mengajukan gugatan (gemis aanhoedanigheid).
 - a. Bahwa Pelawan merupakan penyewa objek sengketa milik Terlawan sejak tahun 2014 dan diperpanjang pada tanggal 20 Maret 2017 s/d. 20 Maret 2020 (3 tahun).
 - b. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa yang dilakukan oleh Pelawan dengan Terlawan melalui Notaris Desi Susilawati,SH.MKn adalah urusan internal antara Pelawan dengan Terlawan sendiri dan menjadi tanggung jawab Pelawan dan Terlawan, karena dalam proses sewa menyewa Terlawan tidak pernah meminta persetujuan dari Turut Terlawan I selaku pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa,



sehingga hal tersebut tidak boleh membawa kerugian pada Turut Terlawan I (vide Pasal 1340 KUH Perdata).

- c. Bahwa objek sengketa yang disewa oleh Pelawan, sudah diagunkan kepada Turut Terlawan I sejak bulan Maret 2015 sesuai Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.PLG/0019/KMK/2014 Akta No. 26 tanggal 20 Mei 2014.
- d. Bahwa Pelawan tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Terlawan I dan bukan pula sebagai pemilik agunan objek sengketa, sehingga Pelawan tidak berkompeten mengajukan perlawanan kepada Turut Terlawan I.

2. Eksepsi Perlawanan Salah Pihak (error in persona).

- a. Bahwa perjanjian Sewa Menyewa antara Pelawan dengan Terlawan tidak pernah mendapat persetujuan dari Turut Terlawan I selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 21 a.n. Muginem.
- b. Bahwa objek sengketa berupa SHM No. 21 a.n. Terlawan sudah diagunkan kepada Turut Terlawan I sejak bulan Maret 2015 dan telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 293/2015 tanggal 10 Juli 2015 jo Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 543/2015 tanggal 14 September 2015.
- c. Bahwa Pelawan telah salah pihak apabila memasukkan Turut Terlawan I sebagai pihak dalam perkara aquo, karena hubungan hukum yang terjadi antara Terlawan dengan Pelawan adalah urusan internal Pelawan dan Terlawan dan menjadi tanggung jawab Terlawan dan Pelawan sendiri.

3. Eksepsi Perlawanan Kurang Pihak (plurium litis consortium).

- a. Bahwa Turut Terlawan I memberikan fasilitas kredit kepada PT. Mandiri Jaya Sejati, bukan kepada ibu Muginem sebagai Pribadi, yang dipergunakan untuk Modal Kerja usaha jasa pengadaan alat-alat tehnik pertambangan dan jasa konstruksi dengan bouwheer PT. Pertamina.
- b. Bahwa Pernyataan dari ibu Muginem kepada Pelawan yang menyatakan bahwa objek sengketa adalah benar merupakan milik

Halaman 16 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



Terlawan sendiri, tidak menjadi jaminan sesuatu hutang dan selama sewa menyewa berlangsung tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gangguan dari pihak lain adalah Pernyataan secara pribadi, bukan mewakili Perusahaan sebagai Badan Hukum, sehingga untuk mencapai tujuan peradilan perdata yaitu mencari kebenaran formil terhadap suatu peristiwa hukum maka sepatutnya PT. Mandiri Jaya Sejati diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo. Oleh karena itu, gugatan Pelawan yang tidak mengikutsertakan PT. Mandiri Jaya Sejati sebagai pihak dalam perkara ini adalah gugatan yang tidak sempurna karena para pihaknya tidak lengkap, karenanya beralasan hukum apabila gugatan Pelawan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (vide Putusan MARI No.151.K/ Sip/ 1975 tanggal 13-5-1975 jo. No.437.K/ Sip/ 1973 tanggal 9-12-1975 jo. No.1078.K/ Sip/ 1972 tgl. 11-11-1975).

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah disebutkan Dalam Eksepsi mohon tercantum dan terulang kembali Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Terlawan I menolak dalil-dalil Pelawan secara keseluruhan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Terlawan I.
3. Bahwa Turut Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil Pelawan butir 5 s/d. butir 15, dengan alasan sbb :
 - a) Bahwa PT. Mandiri Jaya Sejati telah menerima fasilitas kredit dari Turut Terlawan I sesuai :
 - Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.PLG/0019/KMK/2014 Akta No. 26 tanggal 20 Mei 2014 jo Addendum I tanggal 4 Maret 2015 jo Addendum II tanggal 19 Mei 2015 jo Addendum III tanggal 19 Mei 2016, dengan limit kredit semula sebesar Rp. 9.000.000.000,00 menjadi sebesar Rp. 8.643.000.000,00 (delapan milyar enam ratus empat puluh juta rupiah).
 - Perjanjian Fasilitas Non Cash Loan No. CRO.PLG/0020/NCL/2014 Akta No. 27 tanggal 20 Mei 2014 jo Addendum I tanggal 4 Maret 2015 jo Addendum II tanggal 19 Mei 2015, dengan limit Non Cash Loan sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (Dua milyar Rupiah).

Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



- b) Bahwa sebagai jaminan pelunasan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Turut Terlawan I kepada PT. Mandiri Jaya Sejati, PT. Mandiri Jaya Sejati telah menyerahkan agunan berupa beberapa Sertifikat Hak Milik (SHM), salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 21 a.n. Muginem, yang telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 293/2015 tanggal 10 Juli 2015 jo Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 543/2015 tanggal 14 September 2015.
- c) Bahwa sesuai Perjanjian Kredit No. CRO.PLG/0019/KMK/2014 Akta No. 26 tanggal 20 Mei 2014 pasal 15 tentang Syarat-syarat Lain, yang intinya selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan dari Turut Terlawan I terlebih dahulu, Debitur DILARANG menyewakan objek agunan kredit.
- d) Bahwa ibu Muginem selaku Direktur Utama PT. Mandiri Jaya Sejati telah menyewakan objek agunan kredit kepada Pelawan tanpa persetujuan dari Turut Terlawan I, sehingga PT. Mandiri Jaya Sejati telah melanggar ketentuan dalam Perjanjian Kredit, sehingga hal ini adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari ibu Muginem.
- e) Bahwa fasilitas kredit PT. Mandiri Jaya Sejati saat ini telah dinyatakan Macet oleh Turut Terlawan I, sehingga terhadap agunan yang dijadikan jaminan kredit oleh Terlawan kepada Turut Terlawan I, akan dilakukan Lelang eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) Palembang.
- f) Bahwa sebelum dilakukan Lelang eksekusi terhadap objek agunan kredit PT. Mandiri Jaya Sejati, Turut Terlawan I telah memberikan kesempatan kepada PT. Mandiri Jaya Sejati untuk melunasi hutangnya kepada Turut Terlawan I dengan cara menghubungi melalui telpon, mengunjungi lokasi usaha PT. Mandiri Jaya Sejati dan mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, dengan rincian sbb :
- Surat No. SAM.SA1/PLG.270/2017 tanggal 03 April 2017 perihal Peringatan I (Pertama).
 - Surat No. SAM.SA1/PLG.292/2017 tanggal 17 April 2017 perihal Peringatan II (Kedua).

Halaman 18 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



- Surat No. SAM.SA1/PLG.311/2017 tanggal 27 April 2017 perihal Peringatan III (Ketiga)
- g) Bahwa walaupun telah diberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, namun PT. Mandiri Jaya Sejati masih belum juga melunasi kewajiban hutangnya kepada Turut Terlawan I, sehingga kredit PT. Mandiri Jaya Sejati dinyatakan Wanprestasi / Default sesuai surat No. SAM.SA1/PLG.348/2017 tanggal 09 Mei 2017 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default).
- h) Bahwa sesuai pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan/UUHT), menegaskan apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- i) Bahwa sesuai Pasal 2 alinea 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 293/2015 tanggal 10 Juli 2015 jo Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 543/2015 tanggal 14 September 2015 telah diatur bahwa "Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama : a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian".
- j) Bahwa Perjanjian Kredit dan Pengikatan Hak Tanggungan telah ditandatangani oleh ibu Muginem (Terlawan) selaku Direktur Utama PT. Mandiri Jaya Sejati sekaligus sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 21, sehingga Perjanjian Kredit dan pengikatan Hak Tanggungan tersebut telah sah menurut Hukum, karena berdasarkan KUHPerdara Pasal 1320 Jo Pasal 1338 "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya".



- k) Bahwa oleh karena PT. Mandiri Jaya Sejati tidak memenuhi kewajibannya membayar hutang kepada Turut Terlawan I, walaupun telah diberikan kesempatan dan waktu yang cukup, maka berdasarkan Perjanjian Kredit jo Sertifikat Hak Tanggungan jo Pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggungan, Turut Terlawan I mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum.
- l) Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Terlawan I melalui perantara Turut Terlawan II adalah sebagai tindak lanjut karena PT. Mandiri Jaya Sejati telah dinyatakan Wanprestasi oleh Turut Terlawan I sesuai surat No. SAM.SA1/PLG.348/2017 tanggal 09 Mei 2017 dan tidak adanya itikad baik dari PT. Mandiri Jaya Sejati untuk melunasi hutangnya, walaupun telah diberikan kesempatan dan waktu yang cukup.
- m) Bahwa tindakan Turut Terlawan I yang akan melakukan pelelangan terhadap agunan yang dijaminan oleh PT. Mandiri Jaya Sejati kepada Turut Terlawan I berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 21, telah dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan dan persetujuan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dan juga telah sesuai dengan Undang - Undang Hak Tanggungan maupun peraturan hukum lainnya yang berlaku.

4. Bahwa mengacu hal tersebut diatas, tampaklah bahwa semua perbuatan hukum Turut Terlawan I telah dilakukan sesuai persetujuan, kesepakatan bersama dengan PT. Mandiri Jaya Sejati dalam Perjanjian Kredit jo Sertifikat Hak Tanggungan dan juga telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan terbukti bahwa Turut Terlawan I merupakan Kreditur yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (vide Pasal 1341 ayat 2 KUHPerdara).

Maka : Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Turut Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 11/Pdt.Bth/2017/PN.Pbm. agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Turut Terlawan I untuk seluruhnya;

Halaman 20 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Terbantah II hadir Kuasanya Taufik, S.H, Muhammad Kahfi, Januar Wiyata Pratama, A.Md bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia No. SKU-924/MK.6/2017 tertanggal 8 November 2017 menyampaikan jawaban sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TURUT TERLAWAN II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan PELAWAN, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa TURUT TERLAWAN II tidak akan menanggapi dalil PELAWAN secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada TURUT TERLAWAN II.
3. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel).
 - 3.1. Bahwa Gugatan yang diajukan PELAWAN tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang, jelas, dan tegas (Duidelijk).
 - 3.2. Bahwa esensi pokok Gugatan PELAWAN tersebut adalah mengenai tindakan TURUT TERLAWAN II yang menurut PELAWAN telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak ada satupun dalil-dalil TURUT TERLAWAN II yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang dilakukan oleh TERLAWAN maupun oleh TURUT TERLAWAN, khususnya yang dilakukan oleh TURUT TERLAWAN II adalah hanya sebagai pelaksana lelang berdasarkan

Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. TURUT TERLAWAN I dalam perkara a quo.

- 3.3. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan PELAWAN tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya. Hal tersebut dipertegas oleh yurisprudensi M.A.R.I. No. 1360K/Sip/1973 yang menyebutkan pada pokoknya bahwa sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat dimintakan dalam Petitum, oleh karena itu Petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- 3.4. Bahwa menurut 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 saling bertentangan atau kontroversi 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".
- 3.5. Bahwa pendapat di atas sesuai dengan Putusan 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".
- 3.6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh PELAWAN tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
4. Eksepsi Gugatan Error In Persona.
- 4.1. Bahwa dalam Gugatannya, PELAWAN menarik TURUT TERLAWAN II karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan lelang atas objek sengketa yang menurut PELAWAN akan mengganggu kenikmatan PELAWAN

Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



sebagai penyewa untuk menggunakan dan memanfaatkan objek sewa menyewa dengan tentram sedangkan secara yuridis penyewa dilindungi untuk menikmati dengan tentram barang yang disewakannya.

- 4.2. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TURUT TERLAWAN II berdasarkan permohonan lelang dari TURUT TERLAWAN I selaku pemohon lelang tersebut adalah merupakan tugas dan fungsi dari TURUT TERLAWAN II, dan dasar hukum yang berlaku pada saat TURUT TERLAWAN II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016").
- 4.3. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan TURUT TERLAWAN I tersebut telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka TURUT TERLAWAN II tidak boleh menolak permohonan dari TURUT TERLAWAN I tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
- 4.4. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TURUT TERLAWAN II dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan TURUT TERLAWAN II.
- 4.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan dikarenakan TURUT TERLAWAN II tidak melakukan penyalahgunaan wewenang, maka ditariknya TURUT TERLAWAN II sebagai pihak jelaslah menunjukan gugatan PELAWAN Error In Persona.
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, TURUT TERLAWAN II mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan

Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



Negeri Prabumulih untuk menerima eksepsi TURUT TERLAWAN II, dan menyatakan Gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TURUT TERLAWAN II mohon agar apa yang tertuang pada Jawaban dalam Eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TURUT TERLAWAN II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PELAWAN tersebut kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa TURUT TERLAWAN II tidak akan menanggapi dalil-dalil PELAWAN secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada TURUT TERLAWAN II.
4. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh PELAWAN di dalam Gugatannya tersebut khususnya terhadap TURUT TERLAWAN II adalah tindakan TURUT TERLAWAN II selaku perantara penjualan lelang terhadap Objek Perkara a quo yang menurut PELAWAN masih menjadi objek sewa menyewa antar PELAWAN dan TERLAWAN yaitu berupa:
“ Tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 21, luas 162 m2 a.n. Muginem BT. M. Siroh in casu TERLAWAN, yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No.117 A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur(d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih”.

serta meminta Untuk tidak melaksanakan lelang sampai berakhirnya masa sewa antara PELAWAN dan TERLAWAN sebagaimana Perjanjian sewa menyewa yang dibuat. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang pasal 14 ayat (1). “ Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang Eksekusi pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”.

Halaman 24 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



Mengingat gugatan perlawanan dari PELAWAN tidak terkait dengan kepemilikan, maka lelang tetap dilaksanakan.

5. Perbuatan Melawan Hukum.

- 5.1. Bahwa prosedur penjualan lelang terhadap objek Gugatan tersebut, 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) jis. PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"), dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa TURUT TERLAWAN II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PELAWAN dalam surat gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan TURUT TERLAWAN II adalah sah dan mengikat secara hukum.
- 5.2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 27 dan Pasal 28 ayat (1) PMK 27/2016, disebutkan bahwa "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan". Dan "Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai".
- 5.3. Bahwa selain itu, penjualan lelang terhadap objek gugatan tersebut juga telah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 5.4. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh TURUT TERLAWAN I tersebut telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah

Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



memenuhi legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”, TURUT TERLAWAN II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang.

- 5.5. Bahwa pelelangan terhadap objek sengketa a quo juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Surat Kabar Harian “Sriwijaya Post” pada tanggal 27 September 2017 sebagai pengumuman lelang kedua, sehingga azas publisitas sudah terpenuhi.
- 5.6. Bahwa terhadap objek sengketa a quo yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 21, luas 162 m2 a.n. Muginem BT. M. Siroh in casu PELAWAN, pelelangan terhadap objek sengketa tersebut telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dan dinyatakan tidak ada peminat. (vide Pasal 30 PMK 27/2016).
- 5.7. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa TURUT TERLAWAN II dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik TERLAWAN adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan (selaku unit teknis vertikal Menteri Keuangan).
- 5.8. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya TURUT TERLAWAN II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali PELAWAN menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh TURUT TERLAWAN II, karena faktanya TURUT TERLAWAN II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pengurusan Piutang Negara dan Pelelangan.
- 5.9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan TURUT TERLAWAN II sebagai pihak dalam perkara a quo dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dari PELAWAN.
- 5.10. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- a. Harus ada perbuatan;

Halaman 26 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



- b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- c. Harus ada unsur kesalahan;
- d. Harus ada kerugian yang diderita;
- e. 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.

5.11. Bahwa dapat TURUT TERLAWAN II tegaskan, dalam gugatan PELAWAN tidak terdapat satupun dalil-dalil yang dapat menunjukkan TURUT TERLAWAN II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa TURUT TERLAWAN II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pengelolaan Piutang Negara dan pelaksanaan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

5.12. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara TURUT TERLAWAN II telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan", jadi dengan demikian lelang yang dilakukan TURUT TERLAWAN II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

6. (Conservatoir Beslag) dan (Uitvoerbaar Bij Vooraad).

6.1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR jo. SE MA RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, dinyatakan bahwa "tuntutan Uitvoerbaar Bij Vooraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari PELAWAN".

Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



6.2. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil PELAWAN hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SE MA RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

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

6.3. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SE MA RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai penetapan sesuai butir 7 SE MA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta, lebih lanjut apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan Putusan Serta Merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

Halaman 28 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



6.4. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun ketentuan dalam SE MA RI tersebut di atas yang dipenuhi oleh PELAWAN dalam dalil Gugatannya tersebut, maka tuntutan PELAWAN mengenai Uitvoerbaar Bij Vooraad sepatutnya dinyatakan ditolak (Niet Ontvankelijk Verklaard).

7. Bahwa TURUT TERLAWAN II juga menolak dalil gugatan PELAWAN 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.

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

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi TURUT TERLAWAN II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

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

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

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

Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembantah yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari judul surat gugatan Pambantah adalah merupakan Derden Verzet oleh karena itu dengan berpedoman kepada Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor 44/KMA/SK/III/2014 tentang Pemberlakuan Template Putusan dan Standar Penomoran Perkara Peradilan Umum maka gugatan Pembantah digolongkan dalam Bantahan dan para pihak antara lain Pelawan disebut sebagai Pembantah sedangkan Terlawan disebut sebagai Terbantah, Turut Terlawan I sebagai Turut Terbantah I dan Turut Terlawan II sebagai Turut Terbantah II;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa sebelum masuk ke pokok perkara Pembantah mengajukan permohonan Provisi sebagai berikut :

Memerintahkan dan Menghukum kepada Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II untuk Menunda Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan khusus terhadap objek berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas-batas :

- o Sebelah Utara berbatasan dengan Suparman
- o Sebelah Selatan berbatasan dengan Edi Sutomo
- o Sebelah Timur berbatasan dengan Abdul Muas
- o Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman

berikut 2 (dua) unit bangunan ruko (Sertifikat Hak Milik No. 21 tanggal 12 Nopember 2001 atas nama Muginem BT. M. Siroh, Surat Ukur No.03/Majasari/2001 tanggal 20 Juni 2001 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 117A, Kelurahan Majasari, Kecamatan Prabumulih Timur (d.h Prabumulih Barat) Kota Prabumulih (d.h Kabupaten Muara Enim), Propinsi Sumatera Selatan) sebagaimana yang tercantum didalam Media Cetak/ Koran Harian Sriwijaya Post tanggal 27 September 2017 tentang **"PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN"** pada angka 1 huruf b yang saat ini masih menjadi objek sewa menyewa antar Pembantah dan Terbantah sampai dengan tanggal 20 Maret 2020;

Menimbang, bahwa permohonan Provisi diatur dalam Pasal 180 HIR /Pasal 191 RBG serta SEMA Nomor 3 Tahun 2000, merupakan keputusan sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir

Halaman 30 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



mengenai pokok perkara dijatuhkan; dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara dan apabila tidak dilakukan tindakan sementara tersebut maka dapat mengakibatkan kerugian yang sangat besar;

Menimbang, bahwa atas permohonan Provisi Pembantah maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permintaan Pembantah untuk Menunda Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan khusus terhadap objek berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas- batas :

- o Sebelah Utara berbatasan dengan Suparman
- o Sebelah Selatan berbatasan dengan Edi Sutomo
- o Sebelah Timur berbatasan dengan Abdul Muas
- o Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman

berikut 2 (dua) unit bangunan ruko (Sertifikat Hak Milik No. 21 tanggal 12 Nopember 2001 atas nama Muginem BT. M. Siroh tersebut telah memasuki materi pokok perkara dan oleh karena proses lelang memerlukan waktu yang sangat panjang maka tidak ada kerugian yang besar yang dapat dikhawatirkan akan muncul apabila tidak dilakukan penundaan terhadap proses tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Provisi Pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya para Terbantah menyampaikan Eksepsi atas bantahan Pembantah maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Eksepsi Terbantah:

Bahwa Terbantah menolak dalil Pembantah pada halaman 5 poin 6, 7, 8 dan 9 Pelawan Memperpanjang Masa Sewa, dengan tegas Terbantah memberitahukan pimpinan PT.BPD Sumsel, sebelum memperpanjang sewa termin ke 2(dua) bahwa memang benar Terbantah telah menjaminkan Asset-Asetnya kepada PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Special Asset Management Palembang Gedung Menara Mandiri Lt.4 Jl.A.Rivai No.1008 Palembang 30137, yang salah satu Assetnya disewa oleh PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatra Selatan yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Gunung Majasari Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih, Provinsi Sumatera Selatan. Jadi sangat jelas Terbantah memiliki itikad baik dengan memberitahukan Pembantah, dan Pihak Pembantah sangat mengapresiasi agar Asset Terbantah dapat dibeli, artinya sudah ada kesepakatan lisan



dan saling kepercayaan antara Terbantah dan Pembantah mengenai solusi diantara kedua belah pihak

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Terbantah tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Turut Terbantah I:

Menimbang, bahwa Turut Terbantah I menyampaikan eksepsinya sebagai berikut :

1. Eksepsi pembantah tidak memiliki kompetensi untuk mengajukan gugatan (*gemis aanhoedanigheid*);

Menimbang, bahwa Turut Terbantah I menyatakan pada pokoknya bahwa Pembantah tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Terbantah I dan bukan pula sebagai pemilik agunan objek sengketa sehingga Pembantah tidak berkompeten mengajukan perlawanan kepada Turut Terbantah I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan bantahan Pembantah yang diajukan dalam bentuk *Derden Verzet*;

Menimbang, bahwa Pasal 195 ayat (6) HIR/206 RBg menjadi dasar hukum dilakukannya *Derden Verzet* yang merupakan perlawanan pihak ketiga terhadap *Conservatoir Beslag*, dimana pasal tersebut menyatakan bahwa “ (6) Perlawanan (*verzet*) terhadap pelaksanaan putusan, juga dari pihak ketiga berdasarkan dalil tentang adanya hak miliknya atas benda-benda yang disita itu, sama halnya dengan semua sengketa tentang upaya-upaya paksaan yang diperintahkan untuk diterapkan, diadili oleh Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum dalam mana tindakan paksaan tersebut dijalankan;

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal tersebut di atas maka dapat dipahami bahwa *Derden Verzet* dapat dilakukan oleh pihak ketiga setelah adanya upaya-upaya paksaan yang diperintahkan oleh Pengadilan dalam hal ini *Conservatoir Beslag* (Sita Jaminan) untuk ditetapkan kepada benda-benda yang menurut pihak ketiga adalah miliknya ;

Menimbang, bahwa dari bantahan Pembantah dan tidak disangkal oleh para Terbantah Majelis Hakim mendapatkan fakta hukum bahwa terhadap objek berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 162 m² dengan batas- batas :

- o Sebelah Utara berbatasan dengan Suparman
- o Sebelah Selatan berbatasan dengan Edi Sutomo
- o Sebelah Timur berbatasan dengan Abdul Muas

Halaman 32 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



o Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jenderal Sudirman berikut 2 (dua) unit bangunan ruko (Sertifikat Hak Milik No. 21 tanggal 12 Nopember 2001 atas nama Muginem BT. M. Siroh dilakukan lelang eksekusi oleh Turut Terlawan II pada tanggal 11 Oktober 2017 sebagaimana pemberitahuan tertulis di Koran Harian Sriwijaya Post tanggal 27 September 2017 tentang PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN pada angka 1 huruf b;

Menimbang, bahwa Lelang yang dilakukan oleh Turut Terbantah II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang KPKNL Palembang dilakukan atas permintaan dari Turut Terbantah I PT. Bank Mandiri Persero Tbk, maka dalam perbuatan hukum tersebut belum ada upaya paksa penyitaan jaminan dari Pengadilan sebagaimana yang dikehendaki oleh Pasal 195 ayat (6) HIR/206 RBg tersebut di atas, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa upaya Pembantah melakukan Derden Verzet adalah belum sampai masanya atau Prematur;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim sependapat dengan Turut Terbantah I bahwa Pembantah tidak berkompeten untuk mengajukan perlawanan kepada Turut Terbantah I, dengan demikian Eksepsi Turut Terbantah I dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh atas dikabulkannya Eksepsi Turut Terbantah I maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan Eksepsi para Terbantah selain dan selebihnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembantah yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi Turut Terbantah I maka pemeriksaan pokok perkara tidak perlu dilanjutkan dan gugatan Pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima maka Pembantah adalah dipihak yang kalah sehingga sesuai dengan Pasal 181 HIR/192 RBg ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 195 ayat (6) HIR/206 RBg, 208 HIR/228 RBg, 390 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 33 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



MENGADILI:

DALAM PROVISI :

Menyatakan tuntutan Provisi Pembantah tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan mengabulkan eksepsi Turut Terbantah I

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Bantahan Pembantah tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sejumlah Rp. 1.386.000,00 (Satu juta tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih, pada hari Kamis tanggal 29 Maret 2018 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Prabumulih Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm tanggal 9 Oktober 2017, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 4 April 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Mirsya Wijaya Kusuma, S.H. Panitera Pengganti dan kuasa Pembantah dan dihadiri oleh Kuasa Terbantah, Turut Terbantah I dan tanpa dihadiri Turut Terbantah II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Denndy Firdiansyah, S.H.

Wahyu Iswari, S.H., M.Kn.

Chandra Ramadhani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 34 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.Bth/2017/PN Pbm



Mirsya Wijaya Kusuma, S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|------------------------------|---|-----------------|
| 1. Pendaftaran | : | Rp30.000,00; |
| 2. BAP 2 | : | Rp85.000,00; |
| 3. Redaksi | : | Rp5.000,00; |
| 4. Materai | : | Rp6.000,00; |
| 5. PNPB | : | Rp20.000,00; |
| 6. Panggilan | : | Rp1.240.000,00; |
| 7. Pemeriksaan Setempat..... | : | Rp0,00; |
| Jumlah | : | Rp1.386.000,00; |

(satu juta tiga ratus delapan puluh enam ribu)

