



**PUTUSAN**  
**Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pelalawan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

**STEVEN WIJAYA**, bertempat tinggal di BTN Lago Permai RT/RW 001/010, Kelurahan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan dalam hal ini memberi kuasa kepada Ir. Togar Manihuruk, S.H., M.H., dan-kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat Togar-Albert & Rekan beralamat di Jalan O.K. M. Jamil No. 08, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, email [tmanihuruk03@yahoo.com](mailto:tmanihuruk03@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 061/SKK/TAR/VII/2024 tanggal 16 Juli 2024 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan tanggal 18 Juli 2024 di bawah register Nomor 112/SK/PDT/2024/PN Plw, selanjutnya disebut **PEMBANTAH**;

Lawan:

**WIDIASTETI**, bertempat tinggal di Griya Depok Asri Blok B 10 NO. 8, RT 005 RW 024, Kelurahan Mekar Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat (alamat KTP. Pesona Kerinci Residence Blok B 7, RT 02 RW 8, Kelurahan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Riau), dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Yurnalis, S.H., M.H., dan-kawan-kawan, Advokat/ Penasihat Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum H. YURNALIS, SH MH & Rekan beralamat di Jalan Paus Ujung Nomor 21 (Simpang Arifin Achmad), Kota Pekanbaru, email [yurnalis.nalis72@gmail.com](mailto:yurnalis.nalis72@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2024 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Hal. 1 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



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

Pelalawan tanggal 17 September 2024 di bawah register Nomor 144/SK/PDT/2024/PN Plw, selanjutnya disebut **TERBANTAH I;**

**PT BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk c.q. SENTRA KREDIT**

**KECIL PEKANBARU**, berkedudukan di Gedung BNI Sudirman, Jalan Sudirman No. 365 Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Defri Dermawan, S.H., MM., dan-kawan-kawan, pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, email [alfirafiraaa@gmail.com](mailto:alfirafiraaa@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: W02/5.1/1730/R tanggal 30 Juli 2024 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan tanggal 8 Agustus 2024 di bawah register Nomor 124/SK/PDT/2024/PN Plw, selanjutnya disebut

**TERBANTAH II;**

**KPKNL PEKANBARU** berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No.24, Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Maulina Fahmilita, dan-kawan-kawan, pegawai KPKNL Pekanbaru, email [ecourt.kpknipekanbaru@gmail.com](mailto:ecourt.kpknipekanbaru@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-526/MK.6/KN.7/2024 tanggal 1 Agustus 2024 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan tanggal 5 September 2024 di bawah register Nomor 136/SK/PDT/2024/PN Plw, selanjutnya disebut

**TERBANTAH III;**

**TJONG TJIN HWAT**, bertempat tinggal di Komplek RAPP, RT 005 RW 010, Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, dalam hal ini memberi kuasa kepada PERRI SIAGIAN, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Feri Siregar & Rekan beralamat di Jalan Siak No. A1, Kelurahan Tampan, Kecamatan

*Hal. 2 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau email kantorhukumperrisiregar@gmail, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 01/Pdt.Bth/FS/VII/2024 tanggal 5 Agustus 2024 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan tanggal 8 Agustus 2024 di bawah register Nomor 127/SK/PDT/2024/PN Plw, selanjutnya disebut **TERBANTAH IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahan tanggal 18 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan pada tanggal 18 Juli 2024 dalam Register Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan alasan PELAWAN mengajukan perlawanan a quo adalah sebagai keberatan atau perlawanan terhadap Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan/Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024 yang merupakan tindak lanjut dari permohonan eksekusi atas hak tanggungan yang dimohonkan oleh WIDIASTETI selaku TERLAWAN I yang merupakan pemenang lelang yang diselenggarakan oleh KPKNL PEKANBARU selaku TERLAWAN III atas permintaan dari pihak PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk c.q. Sentra Kredit Kecil Pekanbaru selaku TERLAWAN II, adalah sebagaimana diuraikan berikut ini :

#### **LEGAL STANDING PELAWAN**

Bahwa sebelum PELAWAN menguraikan duduknya perkara (posita), terlebih dahulu PELAWAN ingin menyampaikan legal standing PELAWAN dalam mengajukan perlawanan a quo sebagaimana diuraikan berikut ini :

*Hal. 3 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara TERLAWAN II dengan WILLIAM CHANDRA terdapat 7 (tujuh) perjanjian kredit yakni : 1) Perjanjian Kredit Nomor Nomor 415/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, 2) Perjanjian Kredit Nomor Nomor 416/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, 3) Perjanjian Kredit Nomor Nomor 417/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, 4) Perjanjian Kredit Nomor Nomor 418/PBC/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019, 5) Perjanjian Kredit Nomor Nomor 419/PBC/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019, 6) Perjanjian Kredit Nomor Nomor 783/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 28 Desember 2018, dan 7) Perjanjian Kredit Nomor Nomor 784/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 28 Desember 2018;
2. Bahwa 4 bidang tanah dan bangunan bersertifikat yakni ; bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05635/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05634/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01535/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 m<sup>2</sup>, dan bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01534/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Maharaja Indera/Lintas Timur, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, atas nama TJONG TJIN HWAT/TERLAWAN IV adalah termasuk dalam daftar barang-barang tidak bergerak yang diikat secara hak tanggungan berdasarkan ke-tujuh perjanjian kredit dimaksud di atas;
3. Bahwa ternyata akibat covid-19 bisnis tidak berjalan sebagaimana diharapkan, belakangan oleh pihak PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk c.q. Sentra Kredit Kecil Pekanbaru/TERLAWAN II 7 (tujuh) perjanjian kredit tersebut dinyatakan macet, dan penanganan asset tersebut diserahkan oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk c.q. Sentra Kredit Kecil Pekanbaru/TERLAWAN II kepada pihak KPKNL PEKANBARU/TERLAWAN III untuk dilelang;
4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Gross Risalah Lelang Nomor : 671/10/2023 tanggal 5 September 2023 atas permintaan pihak PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk c.q. Sentra Kredit Kecil

Hal. 4 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekanbaru/TERLAWAN II, KPKNL Pekanbaru/TERLAWAN III telah melaksanakan lelang eksekusi/parate eksekusi atas 4 bidang tanah dan bangunan bersertifikat yakni ; bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05635/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05634/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 m<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01535/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, dan bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01534/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Maharaja Indera/Lintas Timur, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan;

5. Bahwa berdasarkan Gross Risalah Lelang Nomor : 671/10/2023 tanggal 5 September 2023, pihak KPKNL Pekanbaru/TERLAWAN III telah menetapkan pemenang lelang adalah WIDIASTETI/TERLAWAN I;
6. Bahwa selanjutnya kepemilikan hak atas ke-4 bidang tanah dan bangunan dimaksud telah beralih dari atas nama TJONG TJIN HWAT menjadi atas nama WIDIASTETI/TERLAWAN I berdasarkan parate eksekusi lelang dimaksud di atas;
7. Bahwa kemudian atas permohonan WIDIASTETI/TERLAWAN I, Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan menerbitkan Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan/Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024 atas 4 bidang tanah dan bangunan bersertifikat yakni ; bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05635/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05634/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01535/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, dan bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01534/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Maharaja Indera/Lintas Timur, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan;

Hal. 5 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### 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)



8. Bahwa akan tetapi antara LAI SIE KEK yang merupakan ayah kandung dari PELAWAN dengan pihak pemilik yakni TJONG TJIN HWAT/TERLAWAN IV ketika itu terhitung sejak sekitar tahun 1999 telah terikat sewa menyewa secara terus menerus atas ke-4 bidang tanah dan bangunan yang akan dieksekusi/objek eksekusi tersebut;
9. Bahwa LAI SIE KEK memakai objek yang akan eksekusi dimaksud sebagai tempat usaha jualan sembako (barang harian) sekaligus juga sebagai tempat usaha distributor sembako (barang harian) dengan nama usaha TOKO/GROSIR GUNUNG JAYA;
10. Bahwa usaha jualan sembako (barang harian) sekaligus juga sebagai distributor sembako (barang harian) terus menerus tanpa henti dijalankan oleh LAI SIE KEK dengan menempati tanah dan bangunan tersebut secara sewa-menyewa sampai meninggal dunia pada tahun 2017 dengan sistim pembayaran sewa bayar di depan per 2 (dua) tahun kontrak sewa;
11. Setelah orang tua PELAWAN meninggal dunia pada tahun 2017, maka sejak tahun 2017 usaha jualan sembako (barang harian) sekaligus juga sebagai distributor sembako (barang harian) diambil alih oleh PELAWAN;
12. Bahwa selanjutnya pada sekitar bulan September 2017 dalam rangka mengembangkan usaha tersebut, PELAWAN dengan pihak TJONG TJIN HWAT/TERLAWAN IV sepakat untuk mendirikan tambahan bangunan baru di atas dua bidang tanah bersertifikat yang berada di bagian belakang kedua ruko tersebut, yakni 2 (dua) unit tambahan bangunan dua lantai dengan total biaya yang telah dikeluarkan oleh PELAWAN adalah lebih kurang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
13. Adapun kompensasi yang diterima oleh PELAWAN adalah hak sewa selama 10 (tahun) sejak 1 Januari 2018 sampai dengan 1 Januari 2028 dengan pembayaran sewa tetap di depan per dua tahun dimana harga sewa adalah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun dengan kenaikan harga sewa 10% setiap dua tahun;
14. Bahwa akan tetapi setelah bencana/musibah covid-19 merebak di Indonesia yang mengakibatkan penjualan sembako seret dan juga tagihan penjualan sembako macet, **maka sejak seitar tahun 2021** terpaksa

*Hal. 6 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*





usaha jualan sembako (barang harian) TOKO/GROSIR GUNUNG JAYA milik PELAWAN harus ditutup total;

15. Bahwa kemudian setelah bencana covid-19 mereda dan karena usaha toko sembako sudah tutup, maka PELAWAN sejak tahun 2022 telah membuka usaha baru di atas bidang tanah dan bangunan tersebut yakni berupa kedai kopi yang bernama **"BOBOBA ; milk, tea and coffee"**;
16. Bahwa untuk membuka usaha baru ini, PELAWAN perlu merenovasi bangunan ruko depan existing di atas dua bidang tanah bersertifikat yang berada di bagian depan, dengan total biaya lebih kurang sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
17. Sebagai kompensasi atas renovasi dimaksud di atas, PELAWAN dengan pihak TJONG TJIN HWAT telah sepakat bahwa PELAWAN mendapat hak perpanjangan periode kontrak berikutnya yakni periode kontrak dari tahun 2028 sampai dengan tahun 2038;
18. Bahwa berdasarkan Pasal 570 KUHPerdara diatur : *"Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan perundang-undangan."*
19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 570 KUHPerdara di atas, maka pemilik barang berhak melakukan tindakan hukum terhadap barang yang dimilikinya, termasuk didalamnya menyewakan barang miliknya tersebut;
20. Bahwa keempat bidang tanah dimaksud adalah dijadikan sebagai jaminan hutang yang diikat dengan hak tanggungan;
21. Bahwa karena hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokok yakni Perjanjian Kredit di atas, maka tentunya Akta Pemberian Hak Tanggungan ditanda tangani setelah Perjanjian Kredit dimaksud ditanda tangani;

Hal. 7 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



22. Bahwa karena faktanya perbuatan hukum berupa kontrak sewa-menyewa antara PELAWAN dengan pihak TJONG TJIN HWAT/TERLAWAN IV selaku pemilik sah ketika itu atas ke - 4 bidang tanah dan bangunan bersertifikat sebagaimana diuraikan di atas, sudah terjadi jauh hari sebelum adanya perjanjian kredit antara pihak PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk c.q. Sentra Kredit Kecil Pekanbaru/TERLAWAN II dengan pihak TJONG TJIN HWAT/TERLAWAN IV. Dengan demikian maka perbuatan hukum penandatanganan pemberian hak tanggungan oleh TERLAWAN IV kepada pihak TERLAWAN II selaku penerima hak tanggungan atas ke empat bidang tanah dan bangunan bersertifikat tersebut, adalah tidak memutuskan sewa menyewa sebagaimana diatur pada Pasal 1576 KUHPerdata menyatakan; *"Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang."*;
23. Bahwa sesuai dengan Buku II Edisi 2007 Pedoman Teknis Administrasi Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus menyebutkan bahwa perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa dan lain-lain;
24. Bahwa sebagaimana termuat di dalam pertimbangan hukum **Putusan Mahkamah Agung No.185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn**, bahwa berdasarkan Pasal 378 Rv dan 379 Rv, untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya **2 (dua) unsur penting, yaitu : a. Adanya kepentingan pihak ketiga; dan b. Secara nyata pihak ketiga dirugikan**;
25. Bahwa PELAWAN sangat berkepentingan sekali terhadap aset objek sengketa yang akan dieksekusi berdasarkan penetapan tersebut, karena PELAWAN akan kehilangan hak menikmati dan memperoleh keuntungan bisnis yang sedang dijalankan oleh PELAWAN di atas objek sengketa

Hal. 8 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sampai jangka waktu berakhirnya masa kontrak sewa menyewa antara PELAWAN dengan TERLAWAN IV;

26. Dengan demikian PELAWAN memiliki kepentingan dan secara nyata dirugikan atas Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan/ Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024 tersebut, sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 378 Rv dan 379 Rv;

27. **Berkaitan dengan hal-hal yang diuraikan di atas, maka sangat berdasar hukum apabila PELAWAN mengajukan perlawanan a quo.**

## DALAM PROVISI

28. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan sebagaimana tersebut dalam Bagian **LEGAL STANDING PELAWAN** di atas, mohon dianggap telah diuraikan dalam Bagian ini;

29. Bahwa sesuai dengan Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan/Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024 tersebut, Panitera atas nama Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan akan melaksanakan eksekusi pengosongan dimaksud pada hari Senin tanggal 22 Juli 2024;

30. Bahwa PELAWAN sangat keberatan atas Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan/Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024 tersebut, dengan alasan bahwa eksekusi dimaksud akan menimbulkan kerugian yang nyata bagi PELAWAN. Dimana kerugian PELAWAN dimaksud tentunya akan sukar dipulihkan bilamana eksekusi tetap dilaksanakan;

31. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangat beralasan apabila PELAWAN mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menangguhkan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan/Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024 tersebut di atas

Hal. 9 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



meskipun ada banding, kasasi, dan peninjauan kembali, sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

**DALAM POKOK PERKARA**

**A. Pasca Putusan MK Nomor : 77/PUU-2011 tanggal 25 September 2012, PANITYA URUSAN PIUTANG NEGARA TIDAK BERWENANG MENGURUS PIUTANG BUMN/BUMD**

32. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan sebagaimana tersebut dalam Bagian LEGAL STANDING PELAWAN di atas, mohon dianggap telah diuraikan dalam Bagian ini;
33. Bahwa benar berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 8 dan Pasal 12 ayat (1) UU Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, PUPN bertugas mengurus piutang Negara yang berdasarkan Peraturan telah diserahkan pengurusannya kepadanya oleh Pemerintah atau Badan-badan, dan melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang/kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh Negara/Badan-badan Negara, **termasuk dalam hal ini piutang BUMN**;
34. Bahwa PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk c.q. Sentra Kredit Kecil Pekanbaru/TERLAWAN II dalam perkara ini, **adalah merupakan BUMN**;
35. Bahwa akan tetapi berdasarkan Pasal 1 angka 6 UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara diatur : *"Piutang Negara adalah jumlah uang yang wajib dibayar kepada Pemerintah Pusat dan/atau hak Pemerintah Pusat yang dapat dinilai dengan uang sebagai akibat perjanjian atau akibat lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau akibat lainnya yang sah."* Oleh karena itu, piutang negara hanyalah piutang Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah, dan tidak termasuk piutang badan-badan usaha yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara termasuk piutang Bank-bank BUMN. Hal ini disebabkan, Pasal 1 angka 1 dan angka 10 UU Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara mengatur bahwa BUMN adalah badan usaha yang memiliki kekayaan terpisah dari kekayaan negara, sehingga kewenangan pengurusan kekayaan, usaha, termasuk penyelesaian utang-utang BUMN tunduk pada hukum

Hal. 10 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



Perseroan Terbatas berdasarkan UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

36. Dengan demikian maka sejak berlakunya UU No. 1 tahun 2004, telah mengubah pengertian piutang negara yang dikandung dalam UU nomor 49 tahun 1960. Piutang BUMN adalah piutang perseroan terbatas BUMN yang dibedakan dengan piutang negara atau piutang publik. Klasifikasi utang atau piutang BUMN adalah piutang dari perseroan, sehingga mekanisme penyelesaiannya mengikuti mekanisme perseroan. Piutang Bank BUMN bukan lagi piutang negara yang harus dilimpahkan penyelesaiannya ke PUPN. Piutang Bank-Bank BUMN dapat diselesaikan sendiri oleh manajemen masing-masing Bank BUMN berdasarkan prinsip-prinsip yang sehat di masing-masing Bank BUMN dengan melakukan restrukturisasi baik dalam pola hair cut, konversi maupun *rescheduling*;
37. Bahwa berdasarkan prinsip “undang-undang yang terbaru mengesampingkan undang-undang yang lama” (*lex posterior derogat legi priori*), **maka kewenangan pengurusan piutang BUMN oleh PUPN berdasarkan UU nomor 49 tahun 1960 sudah tidak berlaku lagi sejak berlakunya UU No. 1 tahun 2004;**
38. Bahwa akan tetapi berdasarkan PP Nomor 33 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah Pasal II ayat (1) huruf b diatur : “Pengurusan Piutang Perusahaan Negara/Daerah yang telah diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara c.q. Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan usul penghapusan Piutang Perusahaan Negara/Daerah yang telah diajukan kepada Menteri Keuangan melalui Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara tetap dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah beserta peraturan pelaksanaannya.”;

Hal. 11 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



39. Bahwa dengan demikian terdapat konflik norma antara ketentuan Pasal II ayat (1) huruf b PP Nomor 33 Tahun 2006 dengan ketentuan Pasal 1 angka 6 UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
40. Bahwa berdasarkan prinsip “peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah” (*lex superior derogat legi inferiori*), maka ketentuan Pasal II ayat (1) huruf b PP Nomor 33 Tahun 2006 di atas, **adalah aturan yang bertentangan dengan prinsip-prinsip konstitusi dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku umum**;
41. Bahwa selanjutnya atas konflik norma sebagaimana diuraikan di atas, Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 77/PUU-IX/2011 tanggal 25 September 2012, telah memberikan kepastian hukum atas konflik norma tersebut. Adapun amar Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 77/PUU-IX/2011 tersebut **pada intinya memuat bahwa piutang BUMN bukanlah termasuk piutang negara**, sebagaimana Mahkamah Konstitusi dalam amarnya berbunyi sebagai berikut:
- 1) Frasa “atau Badan-badan yang dimaksudkan dalam Pasal 8 Peraturan ini” dalam Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 49 Tahun 1960 adalah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
  - 2) Frasa “/Badan-badan Negara” dalam Pasal 4 ayat (4) UU Nomor 49 Tahun 1960 adalah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
  - 3) Frasa “atau Badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara” dalam Pasal 8 UU Nomor 49 Tahun 1960 adalah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat
  - 4) Frasa “dan Badan-badan Negara” dalam Pasal 12 ayat (1) UU Nomor 49 Tahun 1960 adalah bertentangan dengan Undang-Undang

Hal. 12 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

42. Dengan demikian pasca putusan MK ketentuan Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 49 Tahun 1960 harus dibaca menjadi: : *“Panitia Urusan Piutang Negara bertugas : Mengurus piutang Negara yang berdasarkan Peraturan telah diserahkan pengurusannya kepadanya oleh Pemerintah”*;
43. Ketentuan Pasal 4 ayat (4) UU Nomor 49 Tahun 1960 harus dibaca menjadi: : *“Melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang/kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh Negara apakah kredit itu benar-benar dipergunakan sesuai dengan permohonan dan/atau syarat-syarat pemberian kredit dan menanyakan keterangan-keterangan yang berhubungan dengan itu kepada Bankbank dengan menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 23 tahun 1960 tentang Rahasia Bank”*;
44. Ketentuan Pasal 8 UU Nomor 49 Tahun 1960 harus dibaca menjadi : *“Yang dimaksud dengan piutang Negara atau hutang kepada Negara oleh Peraturan ini, ialah jumlah uang yang wajib dibayar kepada Negara berdasarkan suatu Peraturan, perjanjian atau sebab apapun”*;
45. Ketentuan Pasal 12 ayat (1) UU Nomor 49 Tahun 1960 harus dibaca menjadi : *“Instansi-instansi Pemerintah yang dimaksudkan dalam pasal 8 Peraturan ini diwajibkan menyerahkan piutang-piutangnya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum akan tetapi penanggung hutangnya tidak mau melunasi sebagaimana mestinya kepada Panitia Urusan Piutang Negara”*;
46. Bahwa Kementerian Keuangan memiliki 2 (dua) unit organisasi yang bertugas mengelola piutang negara, yaitu Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Kepala Kantor Wilayah DJKN di daerah secara otomatis akan menjabat sebagai Kepala PUPN. Di bawah Kantor Wilayah DJKN terdapat kantor operasional yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)<sup>1</sup>

1 <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/page/visi-misi>, di unduh pada tanggal 30 Juni 2024, pukul 16.14 WIB.





47. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas dimana konflik norma dimaksud sudah mendapat kepastian hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 77/PUU-IX/2011 tanggal 25 September 2012, maka KPKNL Pekanbaru/TERLAWAN III tidak berwenang mengurus piutang BUMN. Dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi atas 4 bidang tanah dan bangunan bersertifikat yakni ; bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05635/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05634/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01535/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, dan bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01534/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Maharaja Indera/Lintas Timur, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, yang diselenggarakan oleh KPKNL Pekanbaru/TERLAWAN III atas permintaan pihak PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk c.q. Sentra Kredit Kecil Pekanbaru/TERLAWAN II, **adalah tidak berdasar hukum**;
48. Bahwa karena pelaksanaan lelang eksekusi yang diselenggarakan oleh KPKNL Pekanbaru/TERLAWAN III tersebut tidak berdasar hukum, **maka produk lelang eksekusi dimaksud yakni Gross Risalah Lelang Nomor : 671/10/2023 tanggal 5 September 2023, sudah selayaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat**;
49. Bahwa karena Gross Risalah Lelang Nomor : 671/10/2023 tanggal 5 September 2023 telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk membatalkan Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan/Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024 tersebut;
50. Bahwa karena Gross Risalah Lelang Nomor : 671/10/2023 tanggal 5 September 2023 telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka peralihan hak atau balik nama alas hak ke-4 bidang tanah

*Hal. 14 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



dan bangunan bersertifikat yakni ; bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05635/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05634/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01535/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, dan bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01534/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Maharaja Indera/Lintas Timur, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, dari atas nama TJONG TJIN HWAT/TERLAWAN IV menjadi atas nama WIDIASTETI/TERLAWAN I, selayaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

**B. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024 adalah bersifat Non-eksekutabel**

51. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan sebagaimana tersebut dalam Bagian LEGAL STANDING PELAWAN dan dalam Bagian POKOK PERKARA pada huruf A. PASCA PUTUSAN MK NOMOR : 77/PUU-2011 TANGGAL 25 SEPTEMBER 2012, PANITYA URUSAN PIUTANG NEGARA TIDAK BERWENANG MENGURUS PIUTANG BUMN/BUMD di atas, mohon dianggap telah diuraikan dalam Bagian ini;
52. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa antara LAI SIE KEK (ayah kandung dari PELAWAN) dengan pihak pemilik yakni TJONG TJIN HWAT/TERLAWAN IV sejak sekitar tahun 1999 telah terikat sewa menyewa secara terus menerus atas ke-4 bidang tanah dan bangunan yang akan dieksekusi/objek eksekusi tersebut sebagai tempat usaha distributor sembako (barang harian) dengan nama usaha TOKO/GROSIR GUNUNG JAYA;
53. Bahwa usaha TOKO/GROSIR GUNUNG JAYA jualan sembako (barang harian) sekaligus juga sebagai distributor sembako (barang harian) kemudian dilanjutkan oleh PELAWAN sejak orang tuanya LAI SIE KEK meninggal dunia pada tahun 2017;

Hal. 15 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



54. Bahwa selanjutnya PELAWAN membangun tambahan bangunan baru di atas dua bidang tanah bersertifikat yang berada di bagian belakang kedua ruko tersebut dengan total biaya yang telah dikeluarkan oleh PELAWAN adalah lebih kurang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
55. Bahwa kontrak sewa yang sedang berjalan saat ini antara PELAWAN dengan dengan pihak TJONG TJIN HWAT/TERLAWAN IV, **adalah kontrak sewa dengan jangka waktu sewa selama 10 (tahun) sejak 1 Januari 2018 sampai dengan 1 Januari 2028;**
56. Bahwa akan tetapi setelah bencana/musibah covid-19 merebak di Indonesia yang mengakibatkan penjualan sembako seret dan juga tagihan penjualan sembako macat, **maka sejak seitar tahun 2021** terpaksa usaha jualan sembako (barang harian) TOKO/GROSIR GUNUNG JAYA milik PELAWAN harus ditutup total;
57. Bahwa kemudian setelah bencana mereda, dan bahwa karena usaha toko sembako sudah tutup sejak tahun 2021, maka PELAWAN **sejak tahun 2022** telah membuka usaha baru di atas bidang tanah dan bangunan tersebut yakni berupa kedai kopi yang bernama ***"BOBOBA ; milk, tea and coffee"***;
58. Bahwa untuk membuka usaha baru ini, PELAWAN perlu merenovasi bangunan ruko depan existing di atas dua bidang tanah bersertifikat yang berada di bagian depan, dengan total biaya lebih kurang sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
59. Bahwa berdasarkan Pasal 570 KUHPerdara diatur : *"Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan perundang-undangan."*

Hal. 16 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



60. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 570 KUHPdata di atas, maka pemilik barang berhak melakukan tindakan hukum terhadap barang yang dimilikinya, termasuk didalamnya menyewakan barang miliknya tersebut;
61. Bahwa karena hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokok yakni Perjanjian Kredit di atas, maka tentunya Akta Pemberian Hak Tanggungan ditanda tangani setelah Perjanjian Kredit dimaksud ditanda tangani;
62. Bahwa berdasarkan Pasal 1576 KUHPdata diatur : *"Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang."*;
63. Ketentuan hukum di atas sejalan dengan pendapat M Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *"Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Tanah"*, Cetakan Kedelapan, (Jakarta, Sinar Grafika - 2017), hal. 346, pada pokoknya menerangkan bahwa : "Eksekusi terhadap penyewa yang tidak ikut digugat sama halnya dengan eksekusi terhadap pihak ketiga yang menguasai barang objek eksekusi berdasarkan alas hak yang sah pada satu segi, dan sekaligus juga berhadapan dengan **"asas hukum"** yang diatur dalam Pasal 1576 KUHPdata yang menentukan **"jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa"** (*koop breekt geen huur, lease goes before sale*);
64. Bahwa nyatanya **perbuatan hukum berupa kontrak sewa-menyewa** antara PELAWAN dengan pihak TJONG TJIN HWAT/TERLAWAN IV selaku pemilik sah ketika itu atas ke - 4 bidang tanah dan bangunan bersertifikat sebagaimana diuraikan di atas, **sudah terjadi jauh hari sebelum adanya perjanjian kredit** antara pihak PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk c.q. Sentra Kredit Kecil Pekanbaru/TERLAWAN II dengan pihak TJONG TJIN HWAT/TERLAWAN IV;
65. Bahwa karena eksekusi terhadap penyewa yang tidak ikut digugat sama halnya dengan eksekusi terhadap pihak ketiga yang menguasai barang objek eksekusi berdasarkan alas hak yang sah sebagaimana diatur menurut ketentuan Pasal 1576 KUHPdata dan sejalan dengan pendapat

Hal. 17 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



M Yahya Harahap sebagaimana diuraikan di atas, **maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024, adalah bersifat Non-eksekutabel;**

Berdasarkan dasar dan alasan-alasan sebagaimana PELAWAN telah uraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk berkenan memutus yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM PROVISI**

1. Menangguhkan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan/Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024 meskipun ada banding, kasasi, dan peninjauan kembali, sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang benar;
3. Membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024;
4. Menyatakan Gross Risalah Lelang Nomor : 671/10/2023 tanggal 5 September 2023, **adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;**
5. Menyatakan peralihan hak atau balik nama alas hak ke-4 bidang tanah dan bangunan bersertifikat yakni ; bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05635/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05634/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01535/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, dan bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01534/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Maharaja Indera/Lintas Timur, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, dari atas nama TJONG TJIN HWAT/TERLAWAN IV menjadi

*Hal. 18 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*





atas nama WIDIASTETI/TERLAWAN I, **adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;**

6. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024, **adalah bersifat Non-eksekutabel;**
7. Menghukum PARA TERLAWAN untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pembantah, Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III, dan Terbantah IV hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Angelia Irine Putri, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pelalawan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat bantahannya yang isinya tetap dipertahankan Pembantah dan tidak ada perbaikan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembantah tersebut Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV, memberikan jawaban secara tertulis pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Terbantah I :

**DALAM KONVENSI :**

Bahwa Terlawan I dengan tegas membantah dalil-dalil Perlawanan yang di ajukan oleh Pembantah dan berikut ini di uraikan sebagai berikut :

**Tentang Eksepsi :**

**Tentang Legal Standing :**

*Hal. 19 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pembantah bukanlah sebagai pemilik dari objek yang ditetapkan untuk dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Pelalawan sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo, karena sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan, Risalah lelang serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 05635, Luas 100 M<sup>2</sup> Kelurahan Pangkalan KJerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 05634, Luas 100 M<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan KJerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01535, Luas 100 M<sup>2</sup> Kelurahan Pangkalan KJerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01534, Luas 100 M<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan KJerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau tertera semula atas nama TJONG TJIN HWAT telah diletakkan Hak Tanggungan terakhir sebagai nama yang berhak dan Pemegang hak PT. BANK NEGARA INDONESIA (Pesero) Tbk. Berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Pusat. Sehingga dengan demikian telah jelas bahwa pembantah bukan pihak yang berkapasitas untuk melakukan perlawanan dalam perkara a quo ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diajukan Pembantah bahwa adanya pengikatan sewa menyewa antara Pembantah dengan Tjong Tjin Hwat adalah bukan merupakan fakta hukum keterikatan Pembantah dengan objek Hak Tanggungan yang dilakukan eksekusi dalam perkara a quo, karena hubungan perikatan Pembantah hanya dengan Tjong Tjin Hwat semata, oleh karena itu jelas bahwa Pembantah adalah tidak mempunyai kapasitas/Legal standing untuk mengajukan perlawanan dalam perkara a quo, sehingga jelas bahwa Pembantah adalah merupakan Pembantah yang tidak baik dan tidak benar, oleh karena itu Perlawanan yang diajukan oleh Pembantah haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Tentang Pokok Perkara :

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap diulangi lagi dan menjadi satu dengan pokok perkara ini dan Terlawan I dengan tegas-

*Hal. 20 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tegas membantah dalil-dalil Pembantah dan terkecuali dengan tegas-tegas diakui oleh Terlawan I dibawah ini :

1. Bahwa Terlawan I adalah pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.671/10/2023 tertanggal 5 Seoptember 2023 , terhadap Sertipikat Hak Tanggungan, Risalah lelang serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 05635,Luas 100 M<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan KJerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan,Propinsi Riau, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 05634, Luas 100 m<sup>2</sup> ,Kelurahan Pangkalan KJerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan,Propinsi Riau. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01535, Luas 100 m<sup>2</sup> Kelurahan Pangkalan KJerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan,Propinsi Riau, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01534, Luas 100 M<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan KJerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, yang Risalah lelang No.671/10/2023 tanggal 5 September 2023 adalah sama dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
2. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.671/10/2023 tertanggal 5 September 2023, Serta Sertipikat Hak Tanggungan, Risalah lelang serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 05635, Luas 100 m<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan,Propinsi Riau, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 05634, Luas 100 M<sup>2</sup> ,Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01535,Luas 100 m<sup>2</sup> Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan,Propinsi Riau, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01534, Luas 100 M<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan KJerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau, atas nama WIDIASTETI (Terlawan I), yang mana jelas menurut hukum bahwa Terlawan I adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah yang dimaksud dalam Sertifikat tersebut ;
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diajukan Pembantah bahwa adanya pengikatan sewa menyewa antara Pembantah dengan Tjong Tjin Hwat

Hal. 21 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



adalah bukan merupakan fakta hukum keterikatan Pembantah dengan objek Hak Tanggungan yang dilakukan eksekusi dalam perkara a quo, karena hubungan perikatan Pembantah hanya dengan Tjong Tjin Hwat semata, sehingga jika terjadinya wanprestasi ataupun permasalahan hukum lainnya berkaitan dengan perjanjian /kontrak antara Pembantah dengan Terlawan IV adalah tidak termasuk bagian kedalam objek a quo, melainkan adalah hubungan tersendiri dan terpisah, karena objek a quo adalah telah diletakkan hak Tanggungan yang memberikan hak yang istimewa kepada Terlawan II menurut hukum, oleh karena itu jelas bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pembantah dalam perkara a quo adalah tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum, sehingga jelas bahwa Pembantah adalah merupakan Pembantah yang tidak baik dan tidak benar, oleh karena itu Perlawanan yang diajukan oleh Pembantah haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya ;

4. Bahwa apa yang didalilkan oleh Pembantah sehubungan dengan perjanjian sewa menyewa antara Pembantah dengan Terlawan IV adalah merupakan perikatan yang menjadi hak dan kewajiban serta tanggung jawab Pembantah dan Terlawan IV dalam memenuhi prestasi dalam perikatan tersebut, dan apabila prestasi masing-masing tidak dapat dipenuhi, maka tidak dapat dibebankan kepada pemilik hak lainnya yang sah menurut hukum, maka oleh karena itu apa yang menjadi alasan dan didalilkan oleh Pembantah dalam gugatan perlawanannya pada angka 8 s/d 19 serta angka 22 s/d 27 adalah tidak berdasarkan hukum, karena Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan/Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN.Plw tanggal 11 Juli 2024 adalah sah serta berdasarkan hukum, untuk itu alasan-alasan dan perlawanan dari Pembantah beralasan hukum untuk ditolak seluruhnya;
5. Bahwa apa yang didalilkan oleh Pembantah dalam provisi adalah tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum, karena secara jelas dan terang bahwa dengan diletakkannya hak tanggungan terhadap objek perkara a quo secara hukum dan segala akibat hukumnya adalah tunduk kepada

*Hal. 22 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



ketentuan hukum berkaitan dengan hak tanggungan dan hak utama yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan/ Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN.Plw tanggal 11 Juli 2024 adalah sah ;

6. Bahwa apa yang didalilkan oleh Pembantah bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN.Plw tanggal 11 Juli 2024 bersifat non eksekutabel, adalah tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak, karena berdasarkan Grosse Risalah lelang No.671/10/2023 tanggal 5 September 2023 yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan memiliki nilai eksekutorial, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg ;
7. Bahwa apa yang didalil-dalil oleh Pembantah berkaitan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN.Plw tanggal 11 Juli 2024 bersifat non eksekutabel dan Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan/ Penyerahan adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg, oleh karena itu dalil-dalil yang diajukan oleh Pembantah sebagaimana dalil pada angka 51 s/d 65 adalah tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya ;
8. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pembantah adalah tidak benar, tidak berdasarkan hukum, sehingga tidak terbukti, maka apa yang dimohonkan oleh Pembantah dalam posita maupun petitumnya adalah tidak beralasan hukum, sehingga dengan demikian menurut hukum Perlawanan Pembantah tersebut haruslah ditolak seluruhnya;
9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka dimohonkan kepada Bapak Ketua / Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**Tentang Eksepsi :**

1. Menerima Eksepsi Terlawan I;

*Hal. 23 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*





2. Menyatakan Pembantah tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan Perlawanan dalam perkara a quo ;
3. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak baik dan tidak benar;
4. Menyatakan Perlawanan Pembantah tidak dapat diterima ;

**Tentang Pokok Perkara :**

1. Menolak Perlawanan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak baik dan tidak benar;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Jawaban Terbantah II :

Dalam Eksepsi :

1. **Kewenangan Bertindak Pembantah dalam Perkara *aquo* (Legal Standi in Judicio)**
  - a. Bahwa terhadap *Legal Standing* Pembantah dalam gugatannya mendalilkan telah terdapat perbuatan hukum berupa kontrak sewa-menyewa antara Pembantah dengan Terlawan IV atas objek dalam perkara *a quo* dan pemegang hak yang tercantum atas objek dalam perkara *a quo* tersebut adalah milik Terlawan IV.
  - b. Bahwa objek dalam perkara *a quo* dijamin oleh dan atas persetujuan pemilik hak yang sah, yakni Terlawan IV atas fasilitas kredit yang diberikan Terlawan II kepada PT Wilanstev dan William Chandra.
  - c. Bahwa hal-hal menyangkut perbuatan hukum kontrak sewa-menyewa antara Pembantah dengan Terlawan IV, serta dalam hal ini Pembantah bukan lah pemilik dari objek dalam perkara *a quo*, maka Pembantah tidak memiliki kewenangan dalam mengajukan perkara *a quo*.
  - d. Bahwa berdasarkan dalil diatas maka pantaslah kiranya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima karena Pembantah tidak memiliki dasar kewenangan dalam mengajukan perkara *a quo* sesuai

Hal. 24 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 yang berbunyi:

*“menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang memiliki hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan haruslah ditolak”.*

**2. Gugatan *Error In Persona* (Keliru Pihak yang Ditarik sebagai Terlawan II)**

- a. Bahwa diketahui bahwa objek dalam perkara *a quo* telah dijaminakan oleh dan atas persetujuan pemilik hak yang sah yakni Terlawan IV. Pembantah dalam gugatannya mendalilkan bahwa Pembantah dengan Terlawan IV terdapat perbuatan hukum berupa kontrak sewa-menyewa atas objek dalam perkara *a quo*. Maka demikian perkara ini merupakan permasalahan antara Pembantah dengan Terlawan IV.
- b. Bahwa dengan demikian gugatan Pembantah kepada Terlawan II adalah salah alamat (*error in persona*) karena Terlawan II tidak memiliki hubungan hukum dengan Pembantah, sehingga gugatan Pembantah kepada Terlawan II adalah salah alamat (*error in persona*), maka pantaslah kiranya Terlawan II dikeluarkan dari perkara *a quo*.

**3. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

- a. Bahwa dalam gugatan *a quo* angka 6 (enam) Pembantah telah mendalilkan kepemilikan hak atas ke-4 bidang tanah dan bangunan dimaksud **telah beralih dari atas nama Tjong Tjin Hwat menjadi atas nama Widiasteti/Terlawan I**. Maka, berdasarkan hal ini seharusnya pihak yang telah melakukan peralihan hak atas tanah juga ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*. Namun dalam gugatan *a quo* justru Pembantah tidak memasukan pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah tersebut sebagai pihak.

*Hal. 25 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



- b. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1978 menyatakan sebagai berikut:

*"Tidak diterimanya gugatan karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang sebenarnya/seharusnya digugat tetapi belum digugat".*

- c. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak yang telah melakukan peralihan hak atas tanah tersebut, maka gugatan *a quo* dapat dikategorikan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

#### 4. Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa sebagaimana kami dalilkan pada angka 1 (satu) di atas, mengingat Pembantah bukanlah merupakan pemilik hak yang sah atas objek dalam perkara *a quo* namun mengajukan gugatan bantahan karena telah terdapat perbuatan hukum berupa kontrak sewa menyewa dengan Terlawan IV, menyebabkan gugatan menjadi kabur (*obscurae libel*).
- b. Bahwa mengingat gugatan penggugat kabur (*obscurae libel*) maka pantaslah kiranya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang Terlawan II kemukakan di atas, patut kiranya Majelis Hakim yang bijaksana, **menyatakan Gugatan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*)**.

#### Dalam Pokok Perkara :

Bahwa jika Majelis Hakim yang ditunjuk untuk menangani perkara ini nantinya tetap melanjutkan perkara, maka untuk jelasnya akan diuraikan duduk perkara yang sebenarnya sebagai berikut:

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini dan **Terlawan II menolak seluruh dalil gugatan Pembantah**, kecuali yang dengan tegas diakui dan dibenarkan oleh Terlawan II.

Hal. 26 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



2. Bahwa benar dalil Pembantah pada angka 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga), dimana Terlawan IV menjaminkan aset-aset miliknya kepada Terlawan II dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5634 tanggal 05 Februari 1999 a.n. Tjong Tjin Hwat ("SHGB No. 5634");
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5635 tanggal 05 Februari 1999 a.n. Tjong Tjin Hwat ("SHGB No. 5635");
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1534 tanggal 27 Februari 2007 a.n. Tjong Tjin Hwat ("SHGB No. 1534"); dan
  - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1535 tanggal 27 Februari 2007 a.n. Tjong Tjin Hwat ("SHGB No. 1535").

Untuk menjamin fasilitas kredit PT Wilanstev dan William Chandra yang tertuang dalam Perjanjian Kredit sebagai berikut:

- a. Perjanjian Kredit Nomor 783/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018.
  - b. Perjanjian Kredit Nomor 784/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018.
  - c. Perjanjian Kredit Nomor 415/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019.
  - d. Perjanjian Kredit Nomor 416/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019.
  - e. Perjanjian Kredit Nomor 417/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019.
  - f. Perjanjian Kredit Nomor 418/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019.
  - g. Perjanjian Kredit Nomor 419/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019.
3. Bahwa dasar Terlawan II menerima dan melakukan pengikatan atas aset-aset milik Terlawan IV adalah berdasar pada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 416/2019 tanggal 03 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Mahyudi, S.H., M.Kn. ("APHT").

*Hal. 27 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



4. Bahwa di dalam APHT berisi mengenai Terlawan IV menyerahkan sertifikat tersebut untuk dapat dilakukan pengikatan Hak Tanggungan guna menjamin fasilitas kredit atas dasar Perjanjian Kredit sebagaimana Terlawan II sebutkan dalam angka 3 (tiga) di atas dan juga tercantum hal-hal lain yang disepakati, dimana beberapa diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Terlawan IV tidak akan menyewakan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Terlawan II, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan.
- b. Terlawan IV tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Terlawan II.

Terhadap APHT, berlaku pula Pasal 1338 KUHPerdara, dimana **semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.**

5. Bahwa selanjutnya APHT tersebut ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Tanggungan No. 1165/2019 tanggal 21 Oktober 2019 ("SHT"). SHT berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan dengan dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu disebutkan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan") berbunyi sebagai berikut:

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

Hal. 28 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw





6. Bahwa berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut di atas Terlawan II mempunyai kedudukan yang diutamakan sebagai pemegang Hak Tanggungan dan dalam hal ini PT Wilanstev dan William Chandra telah dinyatakan melakukan wanprestasi sebagaimana Terlawan II telah mengirimkan Surat Somasi diantaranya sebagai berikut:

- a. Surat Somasi I Nomor: RRW02/1/3.1/2629/R tanggal 01 Agustus 2022.
- b. Surat Somasi II Nomor: RRW02/1/3.1/3014/R tanggal 25 Agustus 2022.
- c. Surat Somasi III Nomor: RRW02/1/3.1/3124/R tanggal 02 September 2022.

Sehingga Terlawan II berdasar pada hukum berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan dalam pelelangan umum melalui Terlawan III dan berdasar pada Salinan Risalah Lelang Nomor 671/10/2023 tanggal 05 September 2023 objek dalam perkara *a quo* telah laku terjual kepada Terlawan I.

7. Bahwa terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pembantah dengan Terlawan IV dalam hal kontrak sewa-menyewa beserta kompensasinya, **Terlawan II tidak pernah memberikan persetujuan kepada Terlawan IV untuk dapat menyewakan, menerima uang sewa, atau pun merubah bentuk atau tata susunan dari objek dalam perkara a quo tersebut kepada pihak lain termasuk kepada Pembantah.** Sehingga, hal-hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum tersebut sama sekali tidak ada hubungannya dengan Terlawan II dan seharusnya menjadi tanggung jawab pribadi dan diselesaikan sendiri antara Pembantah dengan Terlawan IV atas pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing.

8. Bahwa sebagai pihak yang beritikad baik, Terlawan II telah melakukan prosedural pengikatan jaminan serta lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah selayaknya Terlawan II dilindungi secara hukum.

Hal. 29 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Terlawan II mohon dengan hormat agar sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelalawan yang terhormat memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut :

## **I. DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Terlawan II.
2. Menyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menyatakan sah Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 416/2019 tanggal 03 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Mahyudi, S.H., M.Kn.
3. Menyatakan sah Perjanjian Kredit Nomor 783/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018, Perjanjian Kredit Nomor 784/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018, Perjanjian Kredit Nomor 415/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor 416/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor 417/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor 418/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, dan Perjanjian Kredit Nomor 419/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019.
4. Menyatakan sah pengikatan agunan terhadap bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5634 tanggal 05 Februari 1999 a.n. Tjong Tjin Hwat, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5635 tanggal 05 Februari 1999 a.n. Tjong Tjin Hwat, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1534 tanggal 27 Februari 2007 a.n. Tjong Tjin Hwat, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1535 tanggal 27 Februari 2007 a.n. Tjong Tjin Hwat.
5. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak beritikad baik dan tidak benar.

Hal. 30 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



6. Menyatakan Terlawan II adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan benar (*De Goeder Trouw*) sehingga wajib mendapat perlindungan hukum.
7. Menghukum Pembantah untuk membayar semua biaya ditimbulkan akibat perkara *a quo*.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus menurut pertimbangan hukum yang adil dan luhur (*Ex Aequo et Bono*).

Jawaban Terbantah III :

**A. PENDAHULUAN**

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil perlawanan Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan III.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas:
  - a. Tanah berikut bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05635 atas nama Tjong Tjin Hwat tanggal 5 Februari 1999 luas 100,00 m2 terletak di Jl. Maharaja Indra/Lintas Timur Pangkalan Kerinci, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Riau,
  - b. Tanah berikut bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 05634 atas nama Tjong Tjin Hwat tanggal 5 Februari 1999 luas 100,00 m2 terletak di Jl. Maharaja Indra/Lintas Timur Pangkalan Kerinci, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Riau,
  - c. Tanah berikut bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01535 atas nama Tjong Tjin Hwat tanggal 27 Februari 2007 luas 100,00 m2 terletak di Jl. Maharaja Indra/Lintas Timur Pangkalan Kerinci, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Riau, dan
  - d. Tanah berikut bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01534 atas nama Tjong Tjin Hwat

*Hal. 31 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



tanggal 27 Februari 2007 luas 100,00 m2 terletak di Jl. Maharaja Indra/Lintas Timur Pangkalan Kerinci, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Riau. Keseluruhan bidang tanah tersebut menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara William Chandra dengan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Terlawan II berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor PK NO 783/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 784/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 415/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 416/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 417/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 418/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 419/PBC/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019 ("Perjanjian Kredit") untuk selanjutnya disebut **"obyek perkara"**..

3. Bahwa Pembantah dalam perlawanannya mendalilkan bahwa pelaksanaan eksekusi atas objek perkara yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 1/PEN.PDT/EKS/2024/ PN.PLW. tanggal 11 Juli 2024 adalah bersifat non-eksekutabel dan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena
  - a. Terlawan III didalilkan tidak berwenang mengurus piutang BUMN/BUMD.
  - b. Pembantah adalah penyewa dari objek secara terus menerus.
4. Bahwa dalil-dalil Pembantah yang ditujukan kepada Terlawan III jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
  - a. Debitur William Chandra terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit dengan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) *in casu* Terlawan II, dengan adanya Surat Somasi 1 Nomor RRW02/1/3.1/2629/R tanggal 1 Agustus 2022, Surat Teguran II (Somasi II) Nomor RRW02/1/3.1/3014/R tanggal 25 Agustus 2022, dan Surat

*Hal. 32 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



Peringatan Penyelesaian Pinjaman (Somasi III/Terakhir) Nomor RRW02/1/3.1/3124/R tanggal 2 September 2022, yang ketiganya diterbitkan oleh Terlawan II.

- b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 671/10/2023 tanggal 5 September 2023 sebagai akta autentik serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga tidak dapat dibatalkan secara hukum.
- c. Bahwa dalil Penggugat tentang Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 77/PUU-IX/2011 tanggal 25 September 2012 adalah sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum. Karena Putusan MK tersebut mengatur tentang Panitia Urusan Piutang Negara yang tidak lagi berwenang mengurus piutang BUMN. Sedangkan pokok permasalahan *a quo* bukanlah tentang hal tersebut, melainkan tentang KPKNL *in casu* Terlawan II sebagai satu-satunya instansi pemerintah yang berwenang dan menjalankan tugas untuk melaksanakan lelang eksekusi sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan.
5. Bahwa guna membantah dalil-dalil Pembantah, maka Terlawan III akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

## **B. DALAM PROVISI**

*Hal. 33 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*





1. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas semua tuntutan provisi yang diajukan oleh Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan III.
2. Bahwa diketahui Pembantah dalam petitum provisinya meminta kepada Majelis Hakim agar Pelaksanaan Eksekusi ditangguhkan hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum.
3. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan Terlawan III telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan sah serta mengikat secara hukum, serta objek perkara telah beralih kepemilikan menjadi milik pembeli lelang (in casu Terlawan I). Untuk itu permintaan penangguhan dari Pembantah sangat mengada-ada dan tidak beralasan hukum.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak petitum dalam provisi Pembantah untuk seluruhnya.

#### **C. DALAM EKSEPSI**

##### **1. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

- 1.1. Bahwa dalil Pembantah pada posita perlawanan halaman 5 angka 26 juga pada petitum pokok perkara angka 3 yang pada intinya menyatakan Pembantah sangat keberatan dengan Penetapan Eksekusi dari Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 1/PEN.PDT/EKS/2024/PN.PLW. tanggal 11 Juli 2024, sehingga meminta Majelis Hakim menyatakan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan tersebut untuk dibatalkan.
- 1.2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas telah jelas bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 1/PEN.PDT/EKS/2024/PN.PLW. merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan.
- 1.3. Bahwa terhadap perlawanan a quo, Terlawan III meminta Majelis Hakim untuk memasukkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan sebagai pihak Terlawan maupun Turut Terlawan agar dapat

*Hal. 34 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



menggunakan haknya atau mempertahankan dasar-dasar dikeluarkannya penetapan eksekusi tersebut.

- 1.4. Bahwa apabila (*quad non*) pihak Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan selaku yang terlibat dalam menerbitkan penetapan eksekusi tidak diikutsertakan dalam perlawanan *a quo*, maka perlawanan tersebut menjadi cacat formil karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan perlawanan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

- 2.1. Bahwa mencermati dalil Pembantah, Perlawanan Pembantah didasari dengan Perjanjian Sewa Menyewa antara Lai Sie Kek yang merupakan ayah kandung dari Pembantah dengan pihak pemilik yakni Tjong Tjin Hwat *in casu* Terlawan IV.
- 2.2. Bahwa di dalam Perlawanannya, Pembantah tidak menyebutkan dokumen perjanjian sewa menyewa yang dilakukan, bahkan tanggal terjadinya sewa menyewa pun tidak disebutkan sama sekali. Pembantah hanya menggunakan kata "sekitar tahun". Tentu perjanjian sewa menyewa yang demikian patut untuk dipertanyakan kebenarannya.
- 2.3. Bahwa kabur atau tidak jelasnya perlawanan Pembantah juga terlihat dimana Pembantah menyebutkan lelang yang dilakukan Terlawan III merupakan lelang eksekusi (*parate executie*) namun dalam posisinya Pembantah mendalilkan tentang Panitia Urusan Piutang Negara yang merupakan tugas yang berbeda dengan tugas Terlawan III selaku Kantor Lelang Negara.
- 2.4. Bahwa oleh karena tidak jelas Perjanjian Sewa Menyewa yang disebutkan oleh Pembantah dalam Perlawanannya dan gugatan yang mencampur aduk tugas Terlawan III, dapat terlihat jelas Pembantah tidak cermat dan tidak memiliki dasar yang kuat dalam mengajukan perlawanan *a quo* sehingga mengakibatkan perlawanan Pembantah

*Hal. 35 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



menjadi kacau dan tidak jelas (*Obscurr libel*). Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak perlawanan Pembantah atau setidaknya menyatakan perlawanan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**3. Eksepsi *Error in Persona* : Penggugat Tidak Memiliki *Persona Standi in Judicio* untuk Mengajukan Perlawanan *a quo***

- 3.1. Bahwa Pembantah tidak berhak dan tidak memiliki *persona standi in judicio* untuk mengajukan perlawanan *a quo* karena Pembantah bukan lah pemilik atas objek perkara *a quo* dan bukan pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa atas objek perkara *a quo*.
- 3.2. Bahwa jika benar (*quad non*) ayah kandung dari Pembantah telah melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pemilik yakni Tjong Tjin Hwat *in casu* Terlawan IV, maka jangka waktu sewa tersebut telah berakhir. Dan Pembantah tidak memiliki hubungan hukum apa pun baik itu dengan Para Terlawan, khususnya Terlawan III.
- 3.3. Bahwa oleh karena Pembantah tidak memiliki hubungan hukum dengan para Terlawan, juga bukan pemilik yang sah atas objek perkara, serta bukan pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa, maka Pembantah tidak memiliki alasan dan dasar hukum untuk mengajukan perlawanan *a quo*.
- 3.4. Bahwa jika benar (*quad nod*) dalil dari Pembantah yang menginginkan haknya atas sewa objek perkara *a quo*, maka seyogyanya Pembantah langsung berhubungan dengan Terlawan III sebagai pihak yang melakukan sewa menyewa dengan ayah kandung Pembantah.
- 3.5. Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**D. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil Pembantah, kecuali

*Hal. 36 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan III pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

## 1. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1.1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Pembantah, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Pembantah maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Willam Chandra selaku Debitur dengan Terlawan II selaku Kreditur.

1.2. Bahwa terhadap perkara a quo, dapat Terlawan III sampaikan fakta hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa Pembantah selaku Debitur telah menerima fasilitas kredit dari Terlawan II selaku Kreditur melalui Perjanjian Kredit Nomor PK NO 783/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 784/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 415/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 416/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 417/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, 418/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, 419/PBC/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019 dengan menjadikan objek perkara sebagai barang jaminan pelunasan utang sebagaimana telah diuraikan di Pendahuluan angka 2 (dua).
- b. Bahwa dengan diikatnya objek sengketa dalam bentuk Hak Tanggungan, bermaksud memberikan kepastian kepada bank terhadap jaminan kredit yang telah diberikan. Jaminan ini memberikan perlindungan bagi Kreditur, apabila Debitur Wanprestasi, maka Kreditur dapat melakukan eksekusi.
- c. Bahwa pada faktanya, sebagaimana disebutkan sendiri oleh

Hal. 37 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



Pembantah dalam posita gugatan angka 1 sampai dengan 3 halaman 2 perlawanannya, Debitur tidak dapat menyelesaikan kewajibannya (wanprestasi), dan oleh karenanya Terlawan II berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang sebagai bentuk tanggung jawab Debitur sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.

- d. Bahwa wanprestasinya Debitur juga dibuktikan dengan adanya Surat Somasi 1 Nomor RRW02/1/3.1/2629/R tanggal 1 Agustus 2022, Surat Teguran II (Somasi II) Nomor RRW02/1/3.1/3014/R tanggal 25 Agustus 2022, dan Surat Peringatan Penyelesaian Pinjaman (Somasi III/Terakhir) Nomor RRW02/1/3.1/3124/R tanggal 2 September 2022 dari Terlawan II selaku Kreditur yang meminta Debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya, namun Debitur tetap tidak dapat memenuhinya. Sehingga Terlawan II selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum (*vide* ketentuan Pasal 6 *jo* Pasal 20 ayat (1) UUHT).

- 1.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah terbukti dan sangat patut jika Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa akar permasalahan *a quo* adalah wanprestasinya perjanjian kredit dari Debitur atas nama William Chandra.

**2. Fakta Hukum atas Objek Sengketa A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan**

- 2.1. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Pembantah merupakan barang jaminan kredit Debitur pada Terlawan II yang tertuang dalam Perjanjian Kredit dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01165/2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 416/2019.
- 2.2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan

*Hal. 38 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*





pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

**2.3.** Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur *in casu* Terlawan I atas Perjanjian a quo, maka Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

**2.4.** Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur atas Perjanjian Kredit a quo, maka Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT Jo Pasal 20 ayat (1) huruf a Jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UU HT.

Pasal 6

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Pasal 20 ayat (1) huruf a

1. *Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau.....

**2.5.** Bahwa dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UU HT juga telah ditegaskan “janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji” sehingga Terlawan II sebagai pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk mengajukan permohonan lelang karena Pembantah telah wanprestasi berdasarkan hak yang dimiliki sebagai pemegang Hak Tanggungan sesuai SHT dan APHT.

*Hal. 39 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



- 2.6. Bahwa atas dasar hal tersebut, Terlawan II mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Terlawan III sebagai kantor lelang negara. Oleh karenanya, tindakan Terlawan II yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit William Chandra melalui Terlawan III adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
- 2.7. Bahwa semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara a quo telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Debitur dan Terlawan II.
- 2.8. Bahwa Perlawanan serta dalil-dalil Pembantah yang berhubungan dengan pembatalan lelang objek perkara a quo adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

### 3. Kedudukan KPKNL sebagai perantara

- 3.1. Bahwa Terlawan III adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
- 3.2. Bahwa UU Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- 3.3. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara a quo berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK

Hal. 40 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan.

**3.4.** Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara a quo karena adanya Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor W02/5/3726 tanggal 23 Juni 2023 dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk selaku Penjual/Kreditur sehingga kedudukan Terlawan III dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Terlawan II selaku penjual.

**3.5.** Bahwa dikarenakan Terlawan III hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Terlawan II, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat gugatan pasca lelang, Terlawan II membebaskan KPKNL Pekanbaru/Pejabat Lelang dari gugatan/tuntutan pidana dari pihak manapun sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor W02/5/3728 tanggal 23 Juni 2023.

**3.6.** Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang a quo, Terlawan III selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Terlawan III selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 PMK Lelang.

#### **4. Uraian Prosedur Lelang**

**4.1.** Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak dalil Pembantah pada posita angka 32 sampai dengan 50 pada pokoknya menyatakan bahwa lelang objek perkara seharusnya batal demi hukum karena lelang yang tidak berdasar hukum.

**4.2.** Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan III telah

*Hal. 41 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



sesuai dengan aturan-aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:

- a. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Terlawan III dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a Jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan
- b. Bahwa objek perkara *a quo* merupakan barang milik Pembantah yang dijadikan barang jaminan utang William Chandra kepada Terlawan II yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Perjanjian Kredit.
- c. Bahwa pada perkembangannya dikarenakan William Chandra sebagai Debitur tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa hutangnya, maka Terlawan II selaku kreditur menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada William Chandra agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban kreditnya, namun atas Surat Peringatan dimaksud ternyata William Chandra tidak mengindahkannya, dengan demikian William Chandra telah memenuhi persyaratan untuk dikatakan telah melakukan wanprestasi.
- d. Bahwa dikarenakan William Chandra telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi), dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal

Hal. 42 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Terlawan II melalui Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor W02/5/3726 tanggal 23 Juni 2023, mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada KPKNL Pekanbaru *in casu* Terlawan III.

- e. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Terlawan III melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Sesuai Pasal 1 angka 10 PMK Lelang yang dimaksud dengan "Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang" adalah "Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek lelang, dan Objek lelang dapat dilelang".
- f. Bahwa sesuai Pasal 11 PMK Lelang, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Terlawan II tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Terlawan III selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.
- g. Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK Lelang, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 16258/2023 tanggal 30 Agustus 2023, 16259/2023 tanggal 29 Agustus 2023, 16260/2023 tanggal 30 Agustus 2023, 16261/2023 tanggal 30 Agustus 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan.
- h. Bahwa menindaklanjuti permohonan lelang tersebut, maka Terlawan III menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat

Hal. 43 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor S-1738/KNL.0303/2023 tanggal 24 Juli 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang An. PT. Wilanstev dan William Chandra (BNI W02).

- i. Bahwa selanjutnya, atas penetapan jadwal lelang tersebut, Terlawan II telah menyampaikan Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit kepada PT. Wilanstev dan Penghuni Objek Agunan melalui surat Nomor ECR/4.2/0582, ECR/4.2/0586, ECR/4.2/0587, dan ECR/4.2/0584 tanggal 14 Agustus 2023.
- j. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Terlawan III, maka Terlawan II melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada 7 Agustus 2023 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar Haluan Riau tanggal 22 Agustus 2023 sebagai pengumuman lelang kedua.
- k. Bahwa dalam lelang terhadap objek perkara a quo, telah laku terjual kepada Widiasteti in casu Terlawan I dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 671/10/2023 tanggal 5 September 2023.

## 5. Bantahan Terlawan III terhadap Dalil Pembantah Terkait Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 77/PUU-IX/2011 tanggal 25 September 2012

- 5.1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai lelang yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena Putusan MK Nomor 77/PUU-IX/2011.
- 5.2. Bahwa dalil Pembantah yang demikian sangat menyesatkan dan mengada-ada.
- 5.3. Bahwa Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 77/PUU-IX/2011 tanggal 25 September 2012 memiliki amar sebagai berikut:

### 1. Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk sebagian;

1.1. Frasa "atau Badan-badan yang dimaksudkan dalam Pasal 8 Peraturan ini" dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan

Hal. 44 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) adalah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

1.2. Frasa “atau Badan-badan yang dimaksudkan dalam Pasal 8 Peraturan ini” dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

1.3. Frasa “/Badan-badan Negara” dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) adalah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

1.4. Frasa “/Badan-badan Negara” dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

1.5. Frasa “atau Badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara” dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) adalah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

1.6. Frasa “atau Badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara” dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961

Hal. 45 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

1.7. Frasa “dan Badan-badan Negara” dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) adalah bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

1.8. Frasa “dan Badan-badan Negara” dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

2. Menolak permohonan para Pemohon untuk selain dan selebihnya;

3. Memerintahkan pemuatan Putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya;

5.4. Bahwa implikasi dari Putusan MK tersebut adalah Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) tidak lagi menerima Berkas Kasus Piutang Negara (BKPN) dari bank BUMN. Namun, setelah Putusan MK, pengurusan piutang negara yang dilakukan oleh PUPN mengalami pergeseran yang menjadi sebagai Pembina dalam pengelolaan piutang negara. Piutang yang berasal dari penyerahan BUMN/BUMD yang saat itu diurus oleh PUPN harus segera dialihkan/dikembalikan kepada penyerah piutang (BUMN/BUMD) bersangkutan.

5.5. Bahwa Putusan MK dan Implikasinya **sama sekali tidak berhubungan** dengan tindakan Terlawan III dalam perkara *a quo* yakni sebagai kantor lelang negara yang melaksanakan lelang selaku perantara/penyelenggara lelang.

5.6. Bahwa Terlawan III dalam tindakan pada perkara *a quo* **tidak berperan sebagai Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)**,

Hal. 46 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



melainkan sebagai penyelenggara lelang yakni satu-satunya institusi pemerintah yang diberi wewenang untuk melaksanakan lelang eksekusi objek hak tanggungan.

5.7. Bahwa proses lelang eksekusi hak tanggungan tersebut diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan.

5.8. Bahwa Pembantah telah menyebut sendiri pada posita perlawanan angka 6 halaman 3 yakni Terlawan III melaksanakan parate eksekusi lelang atas objek perkara *a quo*. Sehingga sangat jelas dalil Pembantah yang mengaitkan Putusan MK Nomor 77/PUU-IX/2011 dengan permasalahan *a quo* adalah tidak berdasar hukum dan menyesatkan dan patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

5.9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Terlawan III bertindak sesuai peraturan perundang-undangan dan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III adalah **sah dan mengikat**.

**6. Lelang melalui Terlawan III adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli**

6.1. Bahwa dapat Terlawan III sampaikan terhadap objek perkara telah laku terjual dengan Pembeli Lelang Widiasteti *in casu* Terlawan I, sesuai dengan dokumen kependudukan Pembeli Lelang dan Terlawan III adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara

*Hal. 47 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

**6.2.** Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- a. Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- b. Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3418 K/Pdt/2019 yang dalam pertimbangannya menyatakan "*Bahwa Pembantah selaku debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan dengan Terlawan I selaku kreditur, dimana Pembantah telah wanprestasi dan telah diperingatkan, maka sesuai ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Terlawan I berhak menjual lelang objek sengketa dan telah dilakukan melalui Terlawan II sesuai prosedur dan sebagai pembeli lelang adalah Terlawan III merupakan pembeli yang beriktikad baik*"
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2858 K/PDT/2011 yang menyatakan "*Terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Pembantah tidak dapat menyerahkan pengembalian fasilitas pembiayaan tepat waktu sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II telah sesuai hukum, begitu pula penyerahan oleh Tergugat I kepada*

Hal. 48 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw





*Tergugat II telah sesuai perjanjian karena pihak yang berhutang telah wanprestasi”*

- e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 21 K/Pdt/2018 yang dalam pertimbangannya menyatakan “Bahwa Pembantah tidak dapat membuktikan dalil gugatannya telah membayar lunas hutangnya kepada Turut Tergugat, maka Pembantah telah wanprestasi dan telah diperingatkan, sehingga perbuatan Tergugat melakukan eksekusi lelang atas objek sengketa sebagai objek jaminan hak tanggungan pada tanggal 20 Juli 2016 yang telah dilakukan sesuai prosedur atas permintaan Turut Tergugat bukan perbuatan melawan hukum”.

**6.3.** Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

**6.4.** Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara a quo melalui lelang yang dilakukan oleh Terlawan III adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

**7. Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum**

**7.1.** Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- a. Putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- b. Putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007:

*Hal. 49 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.

c. Putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007

Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi.

d. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beritikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.

e. SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."

**7.2.** *Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli in casu dalam lelang umum a quo adalah Pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.*

8. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Pekanbaru didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
9. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan

*Hal. 50 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



Terlawan III atas objek *perkara a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan tidak terdapat cacat formil maupun materiil, oleh karenanya pelaksanaan eksekusi atas objek perkara yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 1/PEN.PDT/EKS/2024/PN.PLW. tanggal 11 Juli 2024 telah tepat dan sah secara hukum.

Bahwa Terlawan III menolak dalil-dalil Pembantah untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Terlawan III tersebut, juga tidak berdasarkan hukum.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelalawan yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima seluruh eksepsi Terlawan III;
- Menyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya;
- Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 671/10/2023 tanggal 5 September 2023 adalah sah secara hukum;
- Menghukum Pembantah membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Jawaban Terbantah IV :**

1. Bahwa benar TERBANTAH IV/TJONG TJIN HWAT memiliki 4 (empat) bidang tanah dan bangunan masing-masing dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor **05635**/Pangkalan Kerinci Kota dengan luas 100 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor **05634**/ Pangkalan Kerinci Kota dengan luas 100 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor **01535**/ Pangkalan Kerinci Kota dengan luas 100 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor **01534**/ Pangkalan Kerinci Kota dengan luas 100m<sup>2</sup>, keseluruhannya terletak di Jalan Maha Raja Indera/ Lintas Timur, Kelurahan Pangkalan kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci,

*Hal. 51 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



Kabupaten Pelalawan, dan keseluruhannya atas nama **TJONG TJIN HWAT/ TERBANTAH IV**;

2. Bahwa benar ke 4 (empat) bidang tanah dan bangunan bersertifikat hak milik atas nama TERBANTAH IV/TJONG TJIN HWAT tersebut di atas dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan atas nama **WILLIAM CHANDRA** selaku anak kandung TERBANTAH IV/TJONG TJIN HWAT sebagai pemberi hak tanggungan kepada Pihak TERBANTAH II/ PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk c.q. Sentra Kredit Kecil Pekanbaru sebagai penerima hak tanggungan berdasarkan 7 (tujuh) Perjanjian Kredit yaitu : Perjanjian Kredit Nomor **415/PBC/PK-KMK/2019** tertanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor **416/PBC/PK-KMK/2019** tertanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor **417/PBC/PK-KMK/2019** tertanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor **418/PBC/PK-KMK/2019** tertanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor **419/PBC/PK-KMK/2019** tertanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor **483/PBC/PK-KMK/2019** tertanggal 28 Desember 2018, dan Perjanjian Kredit Nomor **784/PBC/PK-KMK/2019** tertanggal 28 Desember 2018;
3. Bahwa benar ke 4 (empat) bidang tanah dan bangunan bersertifikat hak milik atas nama TERBANTAH IV/TJONG TJIN HWAT tersebut diatas telah dilelang oleh pihak TERBANTAH III/KPKNL Pekanbaru atas permintaan pihak TERBANTAH II/PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk c.q. Sentra Kredit Kecil Pekanbaru sehingga berdasarkan Gross Risalah Lelang TERBANTAH III/KPKNL Pekanbaru Nomor : 671/10/2023 tanggal 5 September 2023 maka ke 4 (empat) bidang tanah dan bangunan bersertifikat hak milik atas nama TERBANTAH IV/TJONG TJIN HWAT tersebut **telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama TERBANTAH I/WIDIASTETI selaku pemenang lelang**;
4. Bahwa berdasarkan permohonan Pihak TERBANTAH I/WIDIASTETI, Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan telah menerbitkan Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN.Plw tertanggal 11 Juli 2024 atas ke 4 (empat) bidang tanah dan bangunan tersebut di atas;

Hal. 52 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



5. Bahwa sebelumnya ke 4 (empat) bidang tanah dan bangunan tersebut yaitu sejak tahun 1999 secara terus menerus telah terikat perjanjian sewa-menyewa dengan **LAI SIE KEK** yaitu **Ayah kandung PEMBANTAH/STEVEN WIJAYA** dengan membuka usaha selaku distributor jualan sembako atau barang harian dengan nama **TOKO /GROSIR GUNUNG JAYA** sampai LAI SIE KEK akhirnya meninggal dunia pada tahun 2017 sehingga usaha distributor jualan sembako atau barang harian dilanjutkan oleh PEMBANTAH/STEVEN WIJAYA;
6. Bahwa benar demi kemajuan usaha PEMBANTAH/STEVEN WIJAYA sehingga pada tahun 2017 Pihak PEMBANTAH/STEVEN WIJAYA dan TERBANTAH IV/TJONG TJIN HWAT bersepakat memperluas tempat usaha dengan mendirikan dua tambahan bangunan tepatnya dibelakang bangunan 2 (dua) ruko diatas bidang tanah tersebut, dengan total biaya penambahan bangunan yang dikeluarkan oleh PEMBANTAH/STEVEN WIJAYA sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan kompensasi yang diberikan pihak TERBANTAH IV/TJONG TJIN HWAT kepada PEMBANTAH/STEVEN WIJAYA adalah **hak sewa selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal 1 Januari 2018 sampai dengan tanggal 1 Januari 2028** dengan pembayaran sewa tetap di depan setiap per dua tahunnya dimana harga sewa sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per tahun dengan kenaikan harga sewa sejumlah 10% setiap 2 (dua) tahun;
7. Bahwa benar pada tahun 2022 PEMBANTAH/STEVEN WIJAYA beralih usaha dari **TOKO/GROSIR GUNUNG JAYA** selaku distributor penjual sembako atau barang harian menjadi usaha berupa **kedai kopi, milk and tea yang bernama BOBOBA**;
8. Bahwa benar untuk mendukung usaha kedai kopi, milk and tea BOBOBA tersebut, PEMBANTAH/STEVEN WIJAYA melakukan renovasi lagi terhadap bagian depan bangunan ruko yang berada diatas tanah tersebut dengan total biaya renovasi sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dan sebagai kompensasi atas biaya renovasi tersebut disepakati

Hal. 53 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk **pembayaran biaya sewa periode berikutnya yaitu sewa untuk periode tahun 2028 sampai dengan tahun 2038;**

9. Bahwa faktanya perbuatan hukum sewa menyewa antara PEMBANTAH/STEVEN WIJAYA dengan TERBANTAH IV/TJONG TJIN HWAT nyata telah terjadi terlebih dahulu sebelum adanya perjanjian kredit antara TERBANTAH II/PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk c.q. Sentra Kredit Kecil Pekanbaru dengan TERBANTAH IV/TJONG TJIN HWAT.

Berdasarkan uraian alasan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan bantahan PEMBANTAH/STEVEN WIJAYA untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PEMBANTAH/STEVEN WIJAYA adalah PEMBANTAH yang benar;
3. Membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024;
4. Menyatakan Gross Risalah Lelang Nomor : 671/10/2023 tanggal 5 September 2023, adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan peralihan hak atau balik nama alas hak ke 4 (empat) bidang tanah dan bangunan bersertifikat hak milik Nomor **05635**/Pangkalan Kerinci Kota dengan luas 100 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor **05634**/ Pangkalan Kerinci Kota dengan luas 100 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor **01535**/ Pangkalan Kerinci Kota dengan luas 100 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor **01534**/ Pangkalan Kerinci Kota dengan luas 100m<sup>2</sup>, keseluruhannya terletak di Jalan Maha Raja Indera/ Lintas Timur, Kelurahan Pangkalan kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, dari atas nama **TJONG TJIN HWAT/TERBANTAH IV** menjadi atas nama **WIDIASTETI/TERBANTAH I**, adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024, adalah bersifat Non-eksekutabel;

Hal. 54 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV tersebut, Pembantah mengajukan Replik tertanggal 24 Oktober 2024 ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Pembantah, Terbantah I dan Terbantah II mengajukan Duplik tertanggal 31 Oktober 2024 ;

Menimbang, bahwa Terbantah III dan Terbantah IV tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Pembantah telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa:

1. Fotokopi dari aslinya berupa Surat Keputusan Dinas Pasar Daerah Kabupaten Pelalawan Nomor 242/DP/XI/2000 tanggal 10 Nopember 2000 Tentang Izin Operasional/Izin Peruntukan Bidang Usaha Kepada LAI SIE KEK, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari aslinya berupa Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor 137/04-16/DISPERINDAG/X/2002 atas nama TOKO GUNUNG JAYA yang dikeluarkan oleh Bupati Pelalawan tanggal 12 Oktober 2002, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari aslinya berupa Surat izin Pemasangan Reklame Nomor 77/503.1/SI/EK/VIII/2008 atas nama TOKO GUNUNG JAYA yang dikeluarkan oleh Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Pelalawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi berupa Kartu Keluarga Nomor 168-KK-PK-K-III-2009 atas nama Kepala Keluarga LAI SIE KEK, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-4;

Hal. 55 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



5. Fotokopi dari aslinya berupa Kartu Keluarga Nomor 1272013103160006 atas nama Kepala Keluarga STEVEN WIJAYA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari aslinya berupa Perjanjian Sewa Rumah kantor (RUKO) Nomor 001/LGL/I/2018 tanggal 1 Januari 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi dari aslinya berupa Tanda Bukti Serah Terima tertanggal 26 Juni 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa Pembantah selain mengajukan bukti surat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya di persidangan;

1. **Djuanda**, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Lai Sie Kek (Akiek) yang merupakan orang tua Steven;
  - Bahwa Saksi tinggal bertetangga dengan Steven;
  - Bahwa Kafe Boboba, sebelah kanan toko saksi dan toko saksi sebelah kiri dengan objek sengketa, persis satu dinding;
  - Bahwa saksi datang ke Kerinci tahun 1996 dan saksi terus berkunjung ke Kerinci sampai tahun 2000;
  - Bahwa dahulunya toko bengkel itu punya abang saksi, masih kosong jadi diberikan kepada saksi untuk membuka usaha;
  - Bahwa Boboba dahulunya adalah toko sembako, toko harian namanya toko Gunung Jaya yang menjual jajanan, rokok, semua sembako dan termasuk Grosir sampai ke Sorek;
  - Bahwa Saksi menetap di Pangkalan Kerinci pada waktu tahun 2006, langsung di bengkel yang bersebelahan dengan toko Gunung Jaya;
  - Bahwa pada saat Saksi membuka bengkel, Toko Gunung Jaya sudah buka hingga di tahun 2017 setelah meninggalnya Lai Sie Kek usahanya dilanjutkan oleh Steven tetapi mengalihkan dengan usaha lain;
  - Bahwa antara tahun 2006 ke tahun 2017 yang berusaha di Ruko itu hanya orang tua Steven tidak ada pihak lain seperti Tjong Tjin Hwat.

Hal. 56 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui pembelian ruko tersebut oleh karena setelah orang tua Steven meninggal tidak sampai setahun Steven membangun 1 (satu) tapak ruko ukuran 5 x 20 meter tepatnya di belakang toko;
  - Bahwa Steven pada awalnya menjalankan Toko Gunung Jaya dan karena mengalami kemunduran usahanya menjadi Boboba menjadi Kafe Boboba;
  - Bahwa Toko Gunung Jaya tutup sebelum terjadinya covid-19;
  - Bahwa ketika pihak pengadilan melakukan penyitaan di ruko tersebut barulah diketahui saksi orang tua Steven hanya selaku penyewa;
  - Bahwa dahulunya saksi beranggapan orang tua Steven pemilik ruko tersebut karena ditempati oleh orang tua Steven;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui ruko tersebut ada terdakai;
  - Bahwa saksi berkunjung ke Kerinci tahun 1996 dan tahun 2000 saksi mengetahui orang tua Steven yang berusaha di ruko tersebut;
  - Bahwa perubahan terhadap ruko tersebut hanya ada bangunan di belakang ruko yang dibangun oleh Steven;
  - Bahwa mengenai sewa menyewa ruko orang tua Steven saksi tidak mengetahuinya;
  - Bahwa sebelum ada perkara ini tidak ada pihak Bank yang datang menemui saksi sehubungan dengan ruko tersebut;
  - Bahwa saksi ada mendengar cerita ruko yang ditempati Steven adalah disewa dan saat itu Boboba masih jalan usahanya;
  - Bahwa abang saksi di ruko bengkel ada punya 2 sertifikat dari depan dan belakang ukurannya 5 x 16 meter baru di belakang 5 x 20 meter dan sudah sertifikat hak milik dan saksi tidak tahu sejak kapan kepemilikannya karena surat tidak ada di tangan saksi;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Wiliam Chandra dan Tjong Tjin hwat;
2. **Benyamin Silitonga**, di bawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tinggal di jalan Keluarga kurang lebih 500 m dari Boboba;

Hal. 57 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Boboba dahulunya adalah Toko Gunung Jaya yang menjual sembako seperti beras, kecap, gula, rokok dan lainnya;
- Bahwa pada tahun 2000 Saksi bisa kenal pemilik Toko Gunung Jaya karena saksi berlangganan membeli barang-barang kebutuhan harian;
- Bahwa Saksi mengetahui yang mengelola Toko Gunung Jaya pak Akiék yang merupakan orang tua Steven;
- Bahwa Lai sie kek meninggal tahun 2017 dan meneruskan usaha toko sembako itu anaknya bernama Steven;
- Bahwa Lie sie kek tinggal di ruko Toko Gunung Jaya dan sekarang Kafe Boboba;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembangunan di belakang Toko Gunung Jaya;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai kapan direnovasi Toko Gunung Jaya menjadi Boboba setelah orang tua Steven meninggal dan setelah itu Steven yang tinggal di ruko Toko Gunung Jaya dan sempat meneruskan Toko Gunung Jaya;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan Toko Gunung Jaya berubah jadi Boboba;
- Bahwa Steven tinggal di atas ruko lantai 2 Kafe Boboba setelah orang tuanya meninggal;
- Bahwa Saksi dulunya pernah menjadi Ketua RT di Jalan Keluarga;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan Boboba kurang lebih 500 meter. Namun saksi tidak mengetahui permasalahan hukum Steven;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui perjanjian antara Lai Sie Kek dengan Tjong Tjin Hwat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tjong Tjin Hwat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan nama Lie In dan William Chandra;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik ruko objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai ruko Boboba telah dilelang;
- Bahwa anak Lie Sie Kek ada tiga orang yang meninggal 1 (satu) orang tapi saksi tidak mengetahui siapa yang meninggal tapi saksi mengetahui kalau anak laki-laki Lai Sie Kek ada dua orang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau ruko tersebut dijaminkan ke BNI;

Hal. 58 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa Terbantah I untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi berupa Kuitansi Pembayaran Lelang Nomor 456/2023 tertanggal 7 September 2023 sejumlah Rp1.327.071.000,00 (satu milyar tiga ratus dua puluh juta tujuh puluh satu ribu rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi dari aslinya berupa Grosse Risalah Lelang Nomor 671/10/2023 tertanggal 5 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi dari fotokopi berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor 671/10/2023 tertanggal 13 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi dari aslinya berupa Sertifikat Hak Milik NIB.05.16.000001222.0 atas nama pemegang hak WIDIASTETI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi dari aslinya berupa Sertifikat Hak Milik NIB.05.16.000002113.0 atas nama pemegang hak WIDIASTETI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi dari aslinya berupa Sertifikat Hak Milik NIB.05.16.000002527.0 atas nama pemegang hak WIDIASTETI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi dari aslinya berupa Sertifikat Hak Milik NIB.05.16.000001022.0 atas nama pemegang hak WIDIASTETI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.I-7;

Menimbang, bahwa Terbantah I selain mengajukan bukti surat tidak mempergunakan hak-haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Terbantah II untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu berupa:

1. Fotokopi dari aslinya berupa Perjanjian Kredit Nomor 783/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II-1;

*Hal. 59 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi dari aslinya berupa Perjanjian Kredit Nomor 784/PBC/PK-KMK/2018, tanggal 28 Desember 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II.-2;
3. Fotokopi dari aslinya berupa Perjanjian Kredit Nomor 415/PBC/PK-KMK/2019, tanggal 27 Juni 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II.-3;
4. Fotokopi dari aslinya berupa Perjanjian Kredit Nomor 416/PBC/PK-KMK/2019, tanggal 27 Juni 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II.-4
5. Fotokopi dari aslinya berupa Perjanjian Kredit Nomor 417/PBC/PK-KMK/2019, tanggal 27 Juni 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II.-5;
6. Fotokopi dari aslinya berupa Perjanjian Kredit Nomor 418/PBC/PK-KMK/2019, tanggal 27 Juni 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II.-6;
7. Fotokopi dari aslinya berupa Perjanjian Kredit Nomor 419/PBC/PK-KMK/2019, tanggal 27 Juni 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II.-7;
8. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05634 Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, atas nama pemegang hak TJONG TJIN HWAT, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II.-8;
9. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05635 Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, atas nama pemegang hak TJONG TJIN HWAT, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II.-9;
10. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01534 Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, atas nama pemegang

Hal. 60 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





hak TJONG TJIN HWAT, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II-10;

11. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01535 Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, atas nama pemegang hak TJONG TJIN HWAT, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II-11;

12. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1165/2019 tanggal 21 Oktober 2019, yang dibuat Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Mahyudi, S.H., M.Kn, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II-12;

13. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Somasi I Nomor RRW02/1/3.1/2629/R tanggal 1 Agustus 2022 kepada PT Wilansteve - William Chandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II-13;

14. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Teguran II (Somasi II) Nomor RRW02/1/3.1/3014/R tanggal 25 Agustus 2022 kepada PT Wilansteve - William Chandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II-14;

15. Fotokopi dari fotokopi berupa Peringatan Penyelesaian Pinjaman (Somasi III/Terakhir) Nomor RRW02/1/3.1/3124/R tanggal 2 September 2022 kepada PT Wilansteve - William Chandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II-15;

16. Fotokopi dari aslinya berupa Grosse Risalah lelang Nomor 671/10/2023 tertanggal 5 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.II-16;

Menimbang, bahwa Terbantah II selain mengajukan bukti surat tidak mempergunakan hak-haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Terbantah III untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu berupa:

1. Fotokopi dari aslinya berupa Surat dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

*Hal. 61 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



Lelang Pekanbaru Nomor W02/5/3726 tanggal 23 Juni 2023 perihal Permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-1;

2. Fotokopi dari aslinya berupa Lampiran-1 Surat dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Nomor W02/5/3726 tanggal 23 Juni 2023 Daftar Barang, Penetapan Nilai Limit, dan Uang Jaminan Lelang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-2;
3. Fotokopi dari aslinya berupa Lampiran-3 Surat dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Nomor W02/5/3726 tanggal 23 Juni 2023 Surat Pernyataan Nomor W02/5/3728, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1165/2019 tanggal 21 Oktober 2019, yang dibuat Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Mahyudi, S.H., M.Kn, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-4;
5. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Somasi I Nomor RRW02/1/3.1/2629/R tanggal 1 Agustus 2022 kepada PT Wilansteve - William Chandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-5;
6. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Teguran II (Somasi II) Nomor RRW02/1/3.1/3014/R tanggal 25 Agustus 2022 kepada PT Wilansteve - William Chandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-6;
7. Fotokopi dari fotokopi berupa Peringatan Penyelesaian Pinjaman (Somasi III/Terakhir) Nomor RRW02/1/3.1/3124/R tanggal 2 September 2022 kepada PT Wilansteve - William Chandra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-7;
8. Fotokopi dari aslinya berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 16261/2023 tanggal 30 Agustus 2023, Nomor 16260/2023 tanggal 30 Agustus 2023, Nomor 16259/2023 tanggal 29 Agustus 2023 dan Nomor 16258/2023 tanggal 29 Agustus 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-8;

*Hal. 62 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi dari aslinya berupa Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Nomor S-1738/KNL.0303/2023 tanggal 24 Juli 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang An. PT Wilanstev dan Willian Chandra (BNI W02), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-9;
10. Fotokopi dari aslinya berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada selebaran tanggal 7 Agustus 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-10;
11. Fotokopi dari aslinya berupa Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Surat Kabar harian Haluan tanggal 22 Agustus 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-11;
12. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk kepada PT Wilanstev Nomor ECR/4.2/0582 tanggal 14 Agustus 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-12;
13. Fotokopi dari aslinya berupa Risalah Lelang Nomor 671/10/2023 tertanggal 13 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-13;
14. Fotokopi dari fotokopi berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor 671/10/2023 tertanggal 13 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-14;
15. Fotokopi dari aslinya berupa Surat Permohonan Gross Risalah Lelang yang diajukan oleh WIDIASTETI tanggal 13 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-15;
16. Fotokopi dari fotokopi berupa Grosse Risalah Lelang Nomor 671/10/2023 tertanggal 5 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.III-16;

Menimbang, bahwa Terbantah III selain mengajukan bukti surat tidak mempergunakan hak-haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Terbantah IV untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu berupa:

*Hal. 63 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



1. Fotokopi dari fotokopi berupa Perjanjian Sewa Rumah kantor (RUKO) Nomor 001/LGL/I/2018 tanggal 1 Januari 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.IV-1;
2. Fotokopi dari fotokopi berupa Tanda Bukti Serah Terima tertanggal 26 Juni 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T.IV-2;

Menimbang, bahwa Terbantah IV selain mengajukan bukti surat tidak mempergunakan hak-haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian bagi Majelis Hakim terhadap obyek sengketa, maka telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 15 November 2024 sebagaimana telah tertuang didalam Berita Acara tertanggal 15 November 2024 ;

Menimbang, bahwa Pembantah, Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III mengajukan Kesimpulan pada tanggal 28 November 2024 sedangkan Terbantah IV tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa Pembantah telah mengajukan tuntutan provisi didalam bantahannya sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa tuntutan provisional adalah permohonan yang diajukan oleh salah satu pihak untuk menetapkan suatu tindakan sementara bagi kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir yang dijatuhkan bersifat sangat segera dan mendesak (Pasal 53-57 dan Pasal 351 Rv);

*Hal. 64 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



Menimbang, bahwa Mahkamah Agung sendiri memberi penjelasan tentang putusan provisi sebagai berikut:

1. Putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara;
2. Putusan Provisi atas permohonan Penggugat (Pembantah dalam perkara *a quo*) agar dilakukan suatu tindakan sementara, yang apabila putusan provisi dikabulkan, dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan atau banding;
3. Hakim wajib mempertimbangan gugatan provisi dengan seksama apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat (Pembantah dalam perkara *a quo*), yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa berdasarkan kajian teoritik ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Pasal 53 Rv. Maka Putusan Provisi adalah putusan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan. (vide lebih lanjut : Lilik Mulyadi, S.H., M.H, Tuntutan provisional dalam hukum acara perdata pada praktik peradilan, Penerbit : Djambatan Jakarta, 1996, hal. 25);

Menimbang, bahwa selain itu permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan mendesak yang tidak mengenai pokok perkara untuk melindungi kepentingan Pembantah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari isi dari tuntutan provisi tersebut, maka apa yang diuraikan dalam provisi tersebut adalah masalah yang justru akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokoknya, dengan kata lain materi yang diuraikan dalam tuntutan provisi adalah sama dengan materi dalam pokok perkara ini, maka tuntutan provisi haruslah ditolak;

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

*Hal. 65 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



Menimbang, bahwa Terbantah I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Tentang Legal Standing;

Menimbang, bahwa Terbantah II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Kewenangan Bertindak Pembantah dalam Perkara aquo (*Legal Standi in Judicio*);
2. Eksepsi Bantahan *Error In Persona* (Keliru Pihak yang Ditarik sebagai Terbantah II);
3. Eksepsi Bantahan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
4. Eksepsi Bantahan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Terbantah III telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Bantahan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. Eksepsi Bantahan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
3. Eksepsi *Error in Persona* : Penggugat Tidak Memiliki *Persona Standi in Judicio* untuk Mengajukan Perlawanan a quo;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III tersebut, Pembantah telah memberikan tanggapan sebagaimana diuraikan dalam Repliknya dan Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III juga telah memberikan tanggapannya di dalam Dupliknya;

Menimbang, bahwa Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III telah mengajukan Eksepsi mengenai *Legal Standi In Judicio*, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Terbantah I mendalilkan bahwa Pembantah bukanlah sebagai pemilik dari objek yang ditetapkan untuk

Hal. 66 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw





dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Pelalawan sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo*, karena sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan, Risalah lelang serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 05635, Luas 100 M<sup>2</sup> Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 05634, Luas 100 M<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01535, Luas 100 M<sup>2</sup> Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01534, Luas 100 M<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau tertera semula atas nama Tjong Tjin Hwat telah diletakkan Hak Tanggungan terakhir sebagai nama yang berhak dan Pemegang hak PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk. Berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Pusat. Sehingga dengan demikian telah jelas bahwa Pembantah bukan pihak yang berkapasitas untuk melakukan perlawanan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Terbantah II mendalilkan bahwa terhadap *Legal Standing* Pembantah dalam gugatannya mendalilkan telah terdapat perbuatan hukum berupa kontrak sewa-menyewa antara Pembantah dengan Terbantah IV atas objek dalam perkara *a quo* dan pemegang hak yang tercantum atas objek dalam perkara *a quo* tersebut adalah milik Terbantah IV. Objek dalam perkara *a quo* dijamin oleh dan atas persetujuan pemilik hak yang sah, yakni Terbantah IV atas fasilitas kredit yang diberikan Terbantah II kepada PT Wilanstev dan William Chandra sehingga hal-hal menyangkut perbuatan hukum kontrak sewa-menyewa antara Pembantah dengan Terbantah IV, serta dalam hal ini Pembantah bukanlah pemilik dari objek dalam perkara *a quo*, maka Pembantah tidak memiliki kewenangan dalam mengajukan perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Terbantah III mendalilkan bahwa Pembantah tidak berhak dan tidak memiliki *persona standi in judicio* untuk mengajukan perlawanan *a quo* karena Pembantah bukanlah pemilik atas objek perkara *a quo* dan bukan pihak yang melakukan perjanjian sewa

*Hal. 67 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



menyewa atas objek perkara *a quo*, jika benar (*quad non*) ayah kandung dari Pembantah telah melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pemilik yakni Tjong Tjin Hwat *in casu* Terbantah IV, maka jangka waktu sewa tersebut telah berakhir. Dan Pembantah tidak memiliki hubungan hukum apa pun baik itu dengan Para Terbantah, khususnya Terbantah III dan oleh karena Pembantah tidak memiliki hubungan hukum dengan para Terbantah, juga bukan pemilik yang sah atas objek perkara, serta bukan pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa, maka Pembantah tidak memiliki alasan dan dasar hukum untuk mengajukan perlawanan *a quo* dan jika benar (*quad non*) dalil dari Pembantah yang menginginkan haknya atas sewa objek perkara *a quo*, maka seyogyanya Pembantah langsung berhubungan dengan Terbantah IV sebagai pihak yang melakukan sewa menyewa dengan ayah kandung Pembantah. Berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak gugatan Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa *derden verzet* (Perlawanan Pihak Ketiga) merupakan upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga (hal. 299);

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana termuat di dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung No. 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn. bahwa berdasarkan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu:

1. Adanya kepentingan dari pihak ketiga;
2. Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang Pembantah tidak memiliki *legal standing* mengajukan bantahan *aquo* dalam mengajukan bantahan

Hal. 68 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim berpendapat, dalam menentukan kedudukan Pembantah dalam mengajukan bantahan *a quo* juga harus meliputi 2 (dua) unsur, yaitu : (1) Adanya kepentingan dari pihak ketiga, dan (2) Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan;

Menimbang, bahwa dalam menentukan adanya kepentingan dari pihak ketiga dan secara nyata hak pihak ketiga tersebut dirugikan adalah termasuk ke dalam obyek pemeriksaan pokok perkara dan karenanya terhadap eksepsi *aquo* haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Terbantah II telah mengajukan eksepsi Gugatan *Error In Persona* (Keliru Pihak yang Ditarik sebagai Terbantah II), selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Terbantah II mendalilkan bahwa objek dalam perkara *a quo* telah dijamin oleh dan atas persetujuan pemilik hak yang sah yakni Terbantah IV. Pembantah dalam gugatannya mendalilkan bahwa Pembantah dengan Terbantah IV terdapat perbuatan hukum berupa kontrak sewa-menyewa atas objek dalam perkara *a quo*. Maka demikian perkara ini merupakan permasalahan antara Pembantah dengan Terbantah IV, dengan demikian gugatan Pembantah kepada Terbantah II adalah salah alamat (*error in persona*) karena Terbantah II tidak memiliki hubungan hukum dengan Pembantah, sehingga gugatan Pembantah kepada Terbantah II adalah salah alamat (*error in persona*), maka pantaslah kiranya Terbantah II dikeluarkan dari perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terbantah II menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara karena untuk dapat diketahuinya Gugatan *Error In Persona* (Keliru Pihak yang Ditarik sebagai Terbantah II) haruslah adanya pembuktian, diperlukan pembuktian bagaimana hubungan hukum yang dimiliki antara Pembantah dan Terbantah II dalam pembuktian pokok perkara sehingga terhadap eksepsi yang diajukan oleh Terbantah II mengenai "Gugatan *Error In Persona* (Keliru Pihak yang Ditarik sebagai Terbantah II)", tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Hal. 69 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa Terbantah II dan Terbantah III telah mengajukan Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Terbantah II mendalilkan bahwa dalam gugatan *a quo* angka 6 (enam) Pembantah telah mendalilkan kepemilikan hak atas ke-4 bidang tanah dan bangunan dimaksud telah beralih dari atas nama Tjong Tjin Hwat menjadi atas nama Widiasteti/Terbantah I. Maka, berdasarkan hal ini seharusnya pihak yang telah melakukan peralihan hak atas tanah juga ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*. Namun dalam gugatan *a quo* justru Pembantah tidak memasukan pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah tersebut sebagai pihak dan dengan tidak ditariknya pihak yang telah melakukan peralihan hak atas tanah tersebut, maka gugatan *a quo* dapat dikategorikan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Terbantah III mendalilkan bahwa dalil Pembantah pada posita bantahan halaman 5 angka 26 juga pada petitum pokok perkara angka 3 yang pada intinya menyatakan Pembantah sangat keberatan dengan Penetapan Eksekusi dari Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 1/PEN.PDT/EKS/ 2024/PN.PLW. tanggal 11 Juli 2024, sehingga meminta Majelis Hakim menyatakan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan tersebut untuk dibatalkan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas telah jelas bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 1/PEN.PDT/EKS/2024/PN.PLW merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan;

Bahwa terhadap bantahan *a quo*, Terbantah III meminta Majelis Hakim untuk memasukkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan sebagai pihak Terbantah maupun Turut Terbantah agar dapat menggunakan haknya atau mempertahankan dasar-dasar dikeluarkannya penetapan eksekusi tersebut dan apabila (*quad non*) pihak Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan selaku yang terlibat dalam menerbitkan penetapan eksekusi tidak diikutsertakan dalam bantahan *a quo*, maka perlawanan tersebut menjadi cacat formil karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Untuk itu, sudah

Hal. 70 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terbantah II dan Terbantah III tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi bantahan Pembantah kurang pihak atau yang biasa disebut *exemptio Plurium Litis Consortium* masuk dalam eksepsi prosesual di luar eksepsi kompetensi. Eksepsi bantahan Pembantah kurang pihak atau yang biasa disebut *exemptio Plurium Litis Consortium* merupakan bagian dari eksepsi *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi bantahan Pembantah kurang pihak atau *exemptio Plurium Litis Consortium* adalah masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Pembantah atau Terbantah;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Eksepsi Error in Persona yang diajukan Terbantah II sudah ditolak oleh karena masih haruslah adanya pembuktian, sehingga terhadap eksepsi yang diajukan oleh Terbantah II dan Terbantah III mengenai "Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)", tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa Terbantah II dan Terbantah III telah mengajukan Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Terbantah II mendalilkan bahwa Pembantah bukanlah merupakan pemilik hak yang sah atas objek dalam perkara *a quo* namun mengajukan bantahan karena telah terdapat perbuatan hukum berupa kontrak sewa menyewa dengan Terbantah IV, menyebabkan bantahan menjadi kabur (*obscuur libel*), mengingat bantahan kabur (*obscuur libel*) maka pantaslah kiranya bantahan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa di dalam eksepsinya Terbantah III mendalilkan bahwa bantahan Pembantah didasari dengan Perjanjian Sewa Menyewa antara Lai Sie Kek yang merupakan ayah kandung dari Pembantah dengan pihak pemilik yakni Tjong Tjin Hwat *in casu* Terbantah IV;

Hal. 71 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw





Menimbang, bahwa di dalam Bantahannya, Pembantah tidak menyebutkan dokumen perjanjian sewa menyewa yang dilakukan, bahkan tanggal terjadinya sewa menyewa pun tidak disebutkan sama sekali. Pembantah hanya menggunakan kata “sekitar tahun”. Tentu perjanjian sewa menyewa yang demikian patut untuk dipertanyakan kebenarannya;

Menimbang, bahwa kabur atau tidak jelasnya bantahan Pembantah juga terlihat dimana Pembantah menyebutkan lelang yang dilakukan Terbantah III merupakan lelang eksekusi (*parate executie*) namun dalam posisinya Pembantah mendalilkan tentang Panitia Urusan Piutang Negara yang merupakan tugas yang berbeda dengan tugas Terbantah III selaku Kantor Lelang Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak jelas Perjanjian Sewa Menyewa yang disebutkan oleh Pembantah dalam Bantahannya dan bantahan yang mencampur aduk tugas Terbantah III, dapat terlihat jelas Pembantah tidak cermat dan tidak memiliki dasar yang kuat dalam mengajukan bantahan *a quo* sehingga mengakibatkan bantahan Pembantah menjadi kacau dan tidak jelas (*Obscure libel*). Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak bantahan Pembantah atau setidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terbantah II dan Terbantah III, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Terbantah II dan Terbantah III sudah termasuk ke dalam obyek pemeriksaan pokok perkara dan karenanya terhadap eksepsi *aquo* haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena dalil eksepsi Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III ditolak seluruhnya, maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

*Hal. 72 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*





Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Bantahan Pembantah adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa karena Bantahan Pembantah dibantah oleh Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III, maka sesuai kaidah hukum pembuktian Pasal 163 HIR/ 283 RBg/ 1865 KUH Perdata yang berbunyi, **"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"**, dan sebaliknya terhadap Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III dibebani pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Bantahannya, Pembantah telah mengajukan alat bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-7 dan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang yakni saksi Djuanda dan saksi Benyamin Silitonga sedangkan Terbantah I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat tertanda T.I-1 sampai dengan T.1-7 dan tidak mengajukan saksi-saksi, Terbantah II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat tertanda T.II-1 sampai dengan T.II-16 dan tidak mengajukan saksi-saksi, Terbantah III untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat tertanda T.III-1 sampai dengan T.III-16 dan tidak mengajukan saksi-saksi, Terbantah IV untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat tertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-2 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bantahan, jawaban, replik, duplik dan surat-surat bukti yang diajukan kedua belah pihak dalam perkara ini dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara para pihak adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pembantah mendalilkan antara LAI SIE KEK yang merupakan ayah kandung dari PEMBANTAH dengan pihak pemilik yakni TJONG TJIN HWAT/TERBANTAH IV ketika itu terhitung sejak sekitar tahun 1999 telah terikat sewa menyewa secara terus menerus atas ke-4 bidang tanah dan bangunan yang akan dieksekusi/obyek eksekusi tersebut;

Hal. 73 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa LAI SIE KEK memakai objek yang akan eksekusi dimaksud sebagai tempat usaha jualan sembako (barang harian) sekaligus juga sebagai tempat usaha distributor sembako (barang harian) dengan nama usaha TOKO/GROSIR GUNUNG JAYA;

Menimbang, bahwa usaha jualan sembako (barang harian) sekaligus juga sebagai distributor sembako (barang harian) terus menerus tanpa henti dijalankan oleh LAI SIE KEK dengan menempati tanah dan bangunan tersebut secara sewa-menyewa sampai meninggal dunia pada tahun 2017 dengan sistim pembayaran sewa bayar di depan per 2 (dua) tahun kontrak sewa;

Menimbang, bahwa setelah orang tua PEMBANTAH meninggal dunia pada tahun 2017, maka sejak tahun 2017 usaha jualan sembako (barang harian) sekaligus juga sebagai distributor sembako (barang harian) diambil alih oleh PEMBANTAH;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada sekitar bulan September 2017 dalam rangka mengembangkan usaha tersebut, PEMBANTAH dengan pihak TJONG TJIN HWAT/TERBANTAH IV sepakat untuk mendirikan tambahan bangunan baru di atas 2 (dua) bidang tanah bersertifikat yang berada di bagian belakang kedua ruko tersebut, yakni 2 (dua) unit tambahan bangunan dua lantai dengan total biaya yang telah dikeluarkan oleh PEMBANTAH adalah lebih kurang sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah);

Menimbang, bahwa adapun kompensasi yang diterima oleh PEMBANTAH adalah hak sewa selama 10 (tahun) sejak 1 Januari 2018 sampai dengan 1 Januari 2028 dengan pembayaran sewa tetap di depan per dua tahun dimana harga sewa adalah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) per tahun dengan kenaikan harga sewa 10 persen setiap 2 (dua) tahun;

Menimbang, bahwa akan tetapi setelah bencana/musibah covid-19 merebak di Indonesia yang mengakibatkan penjualan sembako seret dan juga tagihan penjualan sembako macet, **maka sejak seitar tahun 2021** terpaksa usaha jualan sembako (barang harian) TOKO/GROSIR GUNUNG JAYA milik PEMBANTAH harus ditutup total;

Hal. 74 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian setelah bencana covid-19 mereda dan karena usaha toko sembako sudah tutup, maka PEMBANTAH sejak tahun 2022 telah membuka usaha baru di atas bidang tanah dan bangunan tersebut yakni berupa kedai kopi yang bernama **"BOBOBA ; milk, tea and coffee"**;

Menimbang, bahwa untuk membuka usaha baru ini, PEMBANTAH perlu merenovasi bangunan ruko depan existing di atas dua bidang tanah bersertifikat yang berada di bagian depan, dengan total biaya lebih kurang sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah);

Menimbang, bahwa sebagai kompensasi atas renovasi dimaksud di atas, PEMBANTAH dengan pihak TJONG TJIN HWAT telah sepakat bahwa PEMBANTAH mendapat hak perpanjangan periode kontrak berikutnya yakni periode kontrak dari tahun 2028 sampai dengan tahun 2038;

Menimbang, bahwa di dalam dalil bantahannya Terbantah I menolak dengan tegas dalil Bantahan Pembantah dengan alasan Terbantah I adalah pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.671/10/2023 tertanggal 5 September 2023, terhadap Sertifikat Hak Tanggungan, Risalah lelang serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 05635, Luas 100 M<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 05634, Luas 100 m<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01535, Luas 100 M<sup>2</sup> Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01534, Luas 100 M<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, yang mana Risalah lelang No.671/10/2023 tanggal 5 September 2023 adalah sama dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.671/10/2023 tertanggal 5 September 2023, Serta Sertifikat Hak Tanggungan, Risalah lelang serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 05635, Luas 100 M<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau, Sertifikat Hak Guna

Hal. 75 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bangunan Nomor : 05634, Luas 100 m<sup>2</sup> , Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Propinsi Riau, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01535, Luas 100 m<sup>2</sup> Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01534, Luas 100 m<sup>2</sup>, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau, atas nama WIDIASTETI (Terbantah I), yang mana jelas menurut hukum bahwa Terbantah I adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah yang dimaksud dalam Sertipikat tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam dalil bantahannya Terbantah II menolak dengan tegas dalil Bantahan Pembantah dengan alasan bahwa benar dalil Pembantah pada angka 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga), dimana Terbantah IV menjaminkan aset-aset miliknya kepada Terbantah II dengan rincian sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5634 tanggal 05 Februari 1999 a.n. Tjong Tjin Hwat ("SHGB No. 5634");
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5635 tanggal 05 Februari 1999 a.n. Tjong Tjin Hwat ("SHGB No. 5635");
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1534 tanggal 27 Februari 2007 a.n. Tjong Tjin Hwat ("SHGB No. 1534"); dan
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1535 tanggal 27 Februari 2007 a.n. Tjong Tjin Hwat ("SHGB No. 1535").

Untuk menjamin fasilitas kredit PT Wilanstev dan William Chandra yang tertuang dalam Perjanjian Kredit sebagai berikut:

- a. Perjanjian Kredit Nomor 783/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018.
- b. Perjanjian Kredit Nomor 784/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018.
- c. Perjanjian Kredit Nomor 415/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019.
- d. Perjanjian Kredit Nomor 416/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019.
- e. Perjanjian Kredit Nomor 417/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019.
- f. Perjanjian Kredit Nomor 418/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019.

*Hal. 76 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



g. Perjanjian Kredit Nomor 419/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019.

Menimbang, bahwa dasar Terbantah II menerima dan melakukan pengikatan atas aset-aset milik Terbantah IV adalah berdasar pada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 416/2019 tanggal 03 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Mahyudi, S.H., M.Kn. ("APHT");

Menimbang, bahwa di dalam APHT berisi mengenai Terbantah IV menyerahkan sertifikat tersebut untuk dapat dilakukan pengikatan Hak Tanggungan guna menjamin fasilitas kredit atas dasar Perjanjian Kredit sebagaimana Terbantah II sebutkan dalam angka 3 (tiga) di atas dan juga tercantum hal-hal lain yang disepakati, dimana beberapa diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Terbantah IV tidak akan menyewakan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Terbantah II, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan.
- b. Terbantah IV tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Terbantah II.

Terhadap APHT, berlaku pula Pasal 1338 KUHPdata, dimana **semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.**

Menimbang, bahwa selanjutnya APHT tersebut ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Tanggungan No. 1165/2019 tanggal 21 Oktober 2019 ("SHT"). SHT berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan dengan dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu disebutkan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan") berbunyi sebagai berikut:

*Hal. 77 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*





*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”.*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut di atas Terbantah II mempunyai kedudukan yang diutamakan sebagai pemegang Hak Tanggungan dan dalam hal ini PT Wilansteve dan William Chandra telah dinyatakan melakukan wanprestasi sebagaimana Terbantah II telah mengirimkan Surat Somasi diantaranya sebagai berikut:

- Surat Somasi I Nomor: RRW02/1/3.1/2629/R tanggal 01 Agustus 2022.
  - Surat Somasi II Nomor: RRW02/1/3.1/3014/R tanggal 25 Agustus 2022.
  - Surat Somasi III Nomor: RRW02/1/3.1/3124/R tanggal 02 September 2022.
- Sehingga Terbantah II berdasar pada hukum berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan dalam pelelangan umum melalui Terbantah III dan berdasar pada Salinan Risalah Lelang Nomor 671/10/2023 tanggal 05 September 2023 objek dalam perkara *a quo* telah laku terjual kepada Terbantah I;

Menimbang, bahwa didalam dalil bantahannya Terbantah III menolak dengan tegas dalil Bantahan Pembantah dengan alasan bahwa objek aquo adalah jaminan atas fasilitas kredit dari Terbantah II selaku Kreditur melalui Perjanjian Kredit Nomor PK NO 783/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 784/PBC/PK-KMK/2018 tanggal 28 Desember 2018, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 415/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 416/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, Perjanjian Kredit Nomor PK NO 417/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, 418/PBC/PK-KMK/2019 tanggal 27 Juni 2019, 419/PBC/PK-KI/2019 tanggal 27 Juni 2019 dengan menjadikan objek perkara sebagai barang jaminan pelunasan utang sebagaimana telah diuraikan di Pendahuluan angka 2 (dua);

Menimbang, bahwa dengan diikatnya obyek sengketa dalam bentuk Hak Tanggungan, bermaksud memberikan kepastian kepada bank terhadap

*Hal. 78 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan kredit yang telah diberikan. Jaminan ini memberikan perlindungan bagi Kreditur, apabila Debitur Wanprestasi, maka Kreditur dapat melakukan eksekusi;

Menimbang, bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Pembantah merupakan barang jaminan kredit Debitur pada Terbantah II yang tertuang dalam Perjanjian Kredit dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01165/2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 416/2019, sehingga dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya;

Menimbang bahwa atas jawab jinawab tersebut selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara ini berdasarkan bukti surat dan bukti saksi yang diajukan para pihak dalam bantahan ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, maka terlebih dahulu menguraikan mengenai perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*);

Menimbang, bahwa berdasarkan SK Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor 2478/DJU/SK/HK00.1/12/2022 tanggal 16 Desember 2022 tentang Standar Penomoran Perkara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi terhadap perkara *derdenverzet* diberikan kode Pdt. Bth sehingga dalam perkara *a quo* disebutkan sebagai bantahan;

Menimbang bahwa perkara *a quo* merupakan perkara “perlawanan” atau “*derden verzet*” terhadap Penetapan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan/Penyerahan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024;

Menimbang bahwa untuk menilai alasan-alasan perlawanan dari Pembantah Eksekusi, agar tetap terfokus terhadap permasalahan eksekusi, maka Majelis Hakim berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno

Hal. 79 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan bagian II rumusan Hukum Kamar Perdata huruf A Perdata Umum Angka 2 yang menyatakan bahwa perkara perlawanan (*derden verzet*) atas sengketa tanah dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- Ditujukan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang;
- Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) *juncto* Pasal 208 HIR karena alasan “kepemilikan”;
- Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;
- Semua pihak dalam perkara asal/perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantahan;
- Terhadap penyitaan yang sudah dilaksanakan harus disertai dengan perintah pengangkatan sita apabila bantahan dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perlawanan Pembantah Eksekusi telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan bagian II rumusan Hukum Kamar Perdata huruf A Perdata Umum Angka 2 diatas, yaitu sebagai berikut :

- Tentang “apakah Bantahan/Perlawanan Pembantah Eksekusi ditujukan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang”;

Menimbang, bahwa berdasarkan perselisihan hukum tersebut antara Pembantah dengan Para Terbantah, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah;

- Apakah Pembantah memiliki hak terhadap bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05635/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 m<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 05634/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 m<sup>2</sup>, bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01535/Pangkalan Kerinci Kota seluas 100 M<sup>2</sup>, dan bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor 01534/Pangkalan Kerinci Kota seluas

Hal. 80 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



100 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Maharaja Indera/Lintas Timur, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan?

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata, istilah *partij verzet* dikaitkan dengan upaya hukum perlawanan terekskusi terhadap sita eksekusi. Hal mana antara lain disebutkan **D.Y. Witanto, SH** dalam tulisannya yang berjudul *Parate Eksekusi vs Eksekusi Grosse Akta dalam Lembaga Jaminan Hak Tanggungan* menjelaskan antara lain bahwa perlawanan terhadap sita eksekusi (*partij verzet*) diatur dalam Pasal 207 *Herzien Indlandsch Reglement* ("HIR") dan Pasal 225 *Rechtsreglement Buitengewesten* ("RBg");

Menimbang, bahwa mengenai perlawanan terekskusi terhadap sita eksekusi telah dijelaskan juga dalam *Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II* yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung (hal. 144-145). Di dalam buku tersebut dijelaskan sebagai berikut:

- Perlawanan terekskusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBg.
- Perlawanan ini pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi. Pasal 207 (3) HIR atau 227 RBg. Namun, eksekusi harus ditangguhkan, apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, paling tidak sampai dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti Hak Pakai, HGB, HGU, Hak Tanggungan, Hak Sewa, dsb;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana termuat di dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung No. 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn. bahwa berdasarkan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu:

1. Adanya kepentingan dari pihak ketiga;

*Hal. 81 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



2. Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan;

Menimbang, bahwa Pembantah dalam mengajukan bantahan *a quo* mendalilkan bahwa antara LAI SIE KEK yang merupakan ayah kandung dari PEMBANTAH dengan pihak pemilik yakni TJONG TJIN HWAT/TERBANTAH IV ketika itu terhitung sejak sekitar tahun 1999 telah terikat sewa menyewa secara terus menerus atas ke-4 bidang tanah dan bangunan yang akan dieksekusi/objek eksekusi tersebut;

Menimbang, bahwa LAI SIE KEK memakai objek yang akan eksekusi dimaksud sebagai tempat usaha jualan sembako (barang harian) sekaligus juga sebagai tempat usaha distributor sembako (barang harian) dengan nama usaha TOKO/GROSIR GUNUNG JAYA;

Menimbang, bahwa usaha jualan sembako (barang harian) sekaligus juga sebagai distributor sembako (barang harian) terus menerus tanpa henti dijalankan oleh LAI SIE KEK dengan menempati tanah dan bangunan tersebut secara sewa-menyewa sampai meninggal dunia pada tahun 2017 dengan sistim pembayaran sewa bayar di depan per 2 (dua) tahun kontrak sewa;

Menimbang, bahwa setelah orang tua PEMBANTAH meninggal dunia pada tahun 2017, maka sejak tahun 2017 usaha jualan sembako (barang harian) sekaligus juga sebagai distributor sembako (barang harian) diambil alih oleh PEMBANTAH;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada sekitar bulan September 2017 dalam rangka mengembangkan usaha tersebut, PEMBANTAH dengan pihak TJONG TJIN HWAT/TERBANTAH IV sepakat untuk mendirikan tambahan bangunan baru di atas dua bidang tanah bersertifikat yang berada di bagian belakang kedua ruko tersebut, yakni 2 (dua) unit tambahan bangunan dua lantai dengan total biaya yang telah dikeluarkan oleh PEMBANTAH adalah lebih kurang sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah);

Menimbang, bahwa adapun kompensasi yang diterima oleh PEMBANTAH adalah hak sewa selama 10 (tahun) sejak 1 Januari 2018 sampai dengan 1 Januari 2028 dengan pembayaran sewa tetap di depan per dua tahun dimana harga sewa adalah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per tahun dengan kenaikan harga sewa 10% setiap 2 (dua) tahun;

*Hal. 82 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



Menimbang bahwa setelah memperhatikan bantahan Pembantah sebagaimana tersebut di atas, Pembantah mendalilkan jika penguasaan terhadap objek sengketa tersebut didasarkan oleh "Perjanjian Sewa Rumah Kantor (Ruko)" No. : 001/LGL/I/2018 tanggal 1 Januari 2018, (vide bukti P-6);

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti P-6 tersebut;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-6 merupakan akta dan secara hukum dikenal dua jenis akta, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1868 KUHPerdata mengatakan bahwa *Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.*" Sedangkan akta di bawah tangan merupakan tidak dibuat oleh dan di hadapan pegawai umum yang berwenang membuatnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya di atas, bahwa terdapat dua jenis Akta yaitu Akta Autentik dan Akta di bawah tangan. Terhadap Akta Autentik sudah pasti tidak diragukan lagi karena pembuktiannya sempurna, sementara akta di bawah tangan sebagaimana yang diatur pada Pasal 1874 KUHPerdata adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, seperti surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Akta di bawah tangan ini biasanya digunakan dalam suatu perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain yang ditandatangani oleh para pihak tanpa adanya perantara pejabat umum. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian dari suatu akta di bawah tangan dalam hal ini tidak sesempurna Akta Otentik. Sehingga jika Akta di bawah tangan diperlukan saksi untuk memperkuat pembuktiannya, hal ini berguna agar tidak ada pihak yang dapat menyangkal keberadaan terhadap Akta tersebut;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan bukti P-6 tersebut, menurut Majelis Hakim, akta P-6 merupakan akta di bawah tangan karena dibuat tidak di depan pejabat negara sehingga masih memerlukan pembuktian akan kebenarannya;

*Hal. 83 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di dalam perjanjian tersebut tidak terdapat penjelasan jika pada sekitar bulan September 2017 dalam rangka mengembangkan usaha tersebut, PEMBANTAH dengan pihak TJONG TJIN HWAT/TERBANTAH IV sepakat untuk mendirikan tambahan bangunan baru di atas dua bidang tanah bersertifikat yang berada di bagian belakang kedua ruko tersebut, yakni 2 (dua) unit tambahan bangunan dua lantai dengan total biaya yang telah dikeluarkan oleh PEMBANTAH adalah lebih kurang sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan kompensasi yang diterima oleh PEMBANTAH adalah hak sewa selama 10 (tahun) sejak 1 Januari 2018 sampai dengan 1 Januari 2028 dengan pembayaran sewa tetap di depan per dua tahun dimana harga sewa adalah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) pertahun dengan kenaikan harga sewa 10% setiap dua tahun;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Djuanda dan saksi Benyamin Silitonga, bahwa kedua saksi tersebut di persidangan di bawah sumpah menerangkan tidak mengetahui terkait sewa menyewa dan kompensasi terhadap pembangunan oleh Pembantah terkait objek sengketa dan yang para saksi ketahui bahwa keterkaitan objek sengketa setelah orang tua Pembantah meninggal dunia, kemudian usaha di atas obyek *aquo* dilanjutkan oleh Pembantah;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti P-6 yang diajukan oleh Pembantah karena merupakan perjanjian yang dilakukan di bawah tangan sehingga terhadap kebenaran bukti tersebut masih perlu dikonfirmasi kebenarannya, akan tetapi selama di persidangan tersebut, Pembantah tidak pernah dapat menunjukkan akan kebenaran perjanjian sebagaimana bukti P-6 tersebut;

Menimbang, bahwa karena dasar Bantahan yang diajukan Pembantah adalah perjanjian sebagaimana dalam bukti P-6, dan di dalam persidangan Pembantah tidak dapat menghadirkan saksi-saksi yang dapat membenarkan bukti P-6 tersebut sehingga terhadap bukti P-6 menurut Majelis Hakim adalah patut untuk dikesampingkan;

*Hal. 84 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa karena dasar P-6 yang menjadi dasar Pembantah untuk mengajukan Bantahan telah dikesampingkan dan Pembantah tidak dapat membuktikan dalil Bantahannya, maka menurut Majelis Hakim, Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;

Menimbang bahwa karena Majelis Hakim sudah menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar maka terhadap bukti yang diajukan oleh Pembantah yang tidak memiliki nilai pembuktian tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban dan bukti yang diajukan oleh para Terbantah tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim karena menurut Majelis Hakim sudah melalui proses lelang dan sudah sampai dengan adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor : 1/Pen.Pdt/Eks/2024/PN Plw tanggal 11 Juli 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dengan demikian Pembantah tidak dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bantahan Pembantah tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah telah ditolak untuk seluruhnya, maka Pembantah adalah pihak yang kalah sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 Ayat (1) R.Bg., kepada Pembantah harus dihukum membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan Ketentuan KUHPerdara, Hukum Acara Perdata untuk daerah seberang/luar Jawa dan Madura (R.Bg.), KUHPerdara, Perma Nomor 1 Tahun 2016, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait dengan perkara ini;

#### **M E N G A D I L I**

#### **DALAM PROVISI**

- Menolak Permohonan Provisi Pembantah;

*Hal. 85 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Terbantah I, Terbantah II, dan Terbantah III untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak bantahan dari Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang sejumlah Rp1.993.500,00 (satu juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelalawan, pada hari Jumat, tanggal 13 Desember 2024, oleh kami, Maharani Debora Manullang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ellen Yolanda Sinaga, S.H., M.H. dan Alvin Ramadhan Nur Luis, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw tanggal 18 Juli 2024, Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 19 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Maharani Debora Manullang, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Alvin Ramadhan Nur Luis, S.H., M.H. dan Angelia Irine Putri, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw tanggal 19 Desember 2024, dengan didampingi Purwati, S.Kom. S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis tanggal 19 Desember 2024.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Alvin Ramadhan Nur Luis, S.H., M.H.  
M.H.

Maharani Debora Manullang, S.H.,

Hal. 86 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw



Angelia Irine Putri, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Purwati, S.Kom. S.H.,

Perincian biaya :	
Pendaftaran / PNBP	: Rp. 30.000,00
ATK	: Rp. 75.000,00
Panggilan	: Rp. 755.500,00
PNBP	: Rp. 50.000,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.053.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp. 10.000,00
Meterai	: Rp. 10.000,00
Redaksi	: Rp. 10.000,00
-----	
J u m l a h	: Rp. 1.993.500,00;
Terbilang : Satu Juta Sembilan Ratus Sembilahn Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah	

Hal. 87 dari 87 hal Putusan Nomor 31/Pdt.Bth/2024/PN Plw