BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Tentang Jual Beli Lelang

1. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dasar Hukum dan Pengertian Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUH Perdata, yang berkaitan dengan hipotek dan credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190[27].

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) mengatur pengertian Hak Tanggungan, yaitu : " Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya."

Pemberian hak tanggungan itu sendiri pada dasarnya didahului dengan adanya hak atas tanah yang berisi penetapan mengenai penegasan bahwa bidang tanah yang semula dimiliki dengan hak milik pribadi, atas permohonan pemegang

[27] Lihat Pasal 29 Undang-Undang No. 4 tahun 1996

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

haknya kepada kreditor untuk dijadikan sebagai jaminan hutang. Adapun ciri-ciri hak tanggungan berdasarkan angka 3 Penjelasan Umum dari Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan sebagai berikut :

a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference)*. Dalam batang tubuh Undang-Undang Hak Tanggungan, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1). Apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka debitur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului kreditur lain.
b. Selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 7. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Meskipun objek hak tanggungan telah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, namun kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji (wanprestasi).
c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal ini diatur dalam Pasal 6. Apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka kreditur tidak perlu menempuh acara gugatan perdata yang biasanya akan memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Selain memiliki ciri-ciri, hak tanggungan juga memiliki sifat sebagai berikut[28]:

a. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, maksudnya adalah hak tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian dari padanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian objek dari beban hak tanggungan. Hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani seluruh objek untuk sisa utang yang belum dilunasi.
b. Hak tanggungan merupakan perjanjian accesoir, yaitu hak tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur maka hak tanggungan merupakan perjanjian accesoir pada suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang sebagai perjanjian pokok. Kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi, berakhir dan hapusnya hak tanggungan dengan sendirinya ditentukan oleh peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin pelunasannya. Tanpa ada suatu piutang tertentu yang secara tegas dijamin pelunasannya, maka menurut hukum tidak akan ada hak tanggungan.

Hak tanggungan memiliki dua subjek hak tanggungan, yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan. Menurut ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, pemberian hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pada umumnya pemberi hak tanggungan adalah

[28] Ignatius Ridwan, *Hak Tanggungan atas Tanah*, Badan Penerbit Undip, Semarang, 2000, hlm. 7

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

debitur itu sendiri, tetapi dimungkinkan juga pihak lain jika yang dijadikan jaminan hutang bukan milik debitur. Bisa juga debitur dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu masing-masing kepunyaan debitur dan pihak lain, misalnya milik suatu Perseroan Terbatas sedangkan tanahnya milik Direkturnya[29].

Selanjutnya Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Orang yang dimaksud bisa orang asing dan juga bisa badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di Luar Negeri sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di Wilayah Negara Republik Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah menentukan macam-macam hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Maka hak atas tanah harus memenuhi empat syarat sebagai objek hak tanggungan, yaitu[30]:

1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2) Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cidera janji (wanprestasi) benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas;
4) Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

---

[29] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003,* hlm. 431.
[30] *Ibid*, hlm. 425

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang-piutang.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu tahap pembebanan hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan sebagai berikut[31]:

1) Tahap pembebanan hak tanggungan:

Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT : "Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing;

2) Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) UUHT, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pasal 13 ayat (2) memutuskan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pembuatan Hak Tanggungan (APHT), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pasal 13 ayat (4)

[31] Sutardja Suadrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan sertifikatnya*, mandar maju, Bandung, 1997, hlm. 54

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

menyatakan tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan pada Pasal 13 ayat (5) menyatakan hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan.

Dengan demikian dari rumusan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa hak tanggungan lahir pada saat pendaftaran hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan[32].

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UUHT, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara yaitu :

1) Pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.
2) Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan memuat kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha esa", dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji (wanprestasi), siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata

[32] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit*, hlm. 214

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

cara dan dengan menggunakan lembaga parate execute sesuai dengan Huku Acara Perdata.

3) Eksekusi di bawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

2. Pengertian Lelang

Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin *auctio* yang berarti peningkatan harga secara bertahap. Para ahli menemukan di dalam literatur Yunani bahwa lelang telah dikenal sejak 450 tahun sebelum masehi. Beberapa jenis lelang yang populer pada saat itu antara lain adalah lelang karya seni, tembakau, kuda, budak dan sebagainya.

Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak 1908 yaitu dengan berlakunya Vendu Reglement, Stbl. 1908 No. 189 dan Vendu Instructie, Stbl. 1908 No. 190. Dalam sistem perundang-undangan di Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya, karena cara penjualan lelang diatur dalam undang-undang tersendiri yang sifatnya *Lex Spesialis.* Kekhususan (spesialisasi) lelang ini tampak antara lain pada sifatnya yang transparan dengan pembentukan harga yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang pejabat umum, yaitu pejabat lelang yang mandiri.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Vendu* sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *Auction.* Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/ PMK. 06/ 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, *Lelang* adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang[33].

Mengenai pengertian lelang, di dalam kamus hukum juga disebutkan bahwa : " Lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum dan diberikan pada penawar yang tertinggi[34]." Hal serupa juga disebutkan dalam Kamus Bahasa Indonesia yang berbunyi : " Lelang ialah menjual atau penjualan di hadapan orang banyak dengan tawaran yang beratas-atasan[35]."

Dari ketiga pengertian di atas dapat diketahui bahwa lelang haruslah dilakukan di muka umum dan diumumkan melalui media massa maupun media elektronik serta adanya peserta lelang yang berasal dari beberapa masyarakat yang berminat terhadap barang-barang yang akan dilelang dan adanya penawaran harga dari barang yang akan dilelang tersebut.

[33] Lihat Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/ PMK.06/ 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
[34] J. C. T. Simorangkir, dkk, *Kamus Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hlm. 90.
[35] Muhammad Ali, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Pustaka Alumni, Jakarta, 1992, hlm. 218.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Asas-Asas Lelang

Menurut FX Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Listiani dalam Peraturan Perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang, yaitu[36]:

1. Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN);
2. Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi;
3. Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah lelang oleh Pejabat lelang yang merupakan Akta Otentik.

[36] FX Ngadijarno, *Badan Lelang: Teori dan Praktek*, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Jakarta, 2008

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Risalah lelang digunakan penjual/ pemilik barang, pembeli dan Pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya;

4. Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga;
5. Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Jenis-Jenis Lelang

Jenis-jenis lelang yang ada menurut Peraturan Menteri Keuangan No.27/ PMK. 06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) adalah :

1. Lelang Eksekusi : Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), lelang eksekusi pengadilan, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi fidusia, lelang eksekusi gadai.
2. Lelang Noneksekusi Wajib : Lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3. Lelang Noneksekusi Sukarela : Lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/ PMK. 06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengklasifikasi lelang menjadi 3 bagian, yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Lelang eksekusi adalah penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti hipotek, hak tanggungan atau jaminan fidusia.

Pelaksanaan lelang eksekusi pada dasarnya menganut prinsip dasar yang sama, yaitu untuk mencairkan sejumlah tagihan kreditur atas debitur yang ingkar janji (wanprestasi). Dalam hal penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri karena adanya perkara gugatan maka pelelangan dilakukan sebagai pelaksanaan putusan hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (in kraacht), sebagaimana ketentuan Pasal 195 HIR dan Pasal 206 RBG. Dalam hal ini apabila pelaksanaan putusan telah sampai pada tahap pelaksanaan lelang, umumnya tidak dapat lagi dihentikan dengan perlawanan debitur maupun pihak ketiga. Perlawanan pihak ketiga hanya dapat diajukan berdasarkan pengakuan bahwa barang yang dilelang adalah miliknya. Pelaksanaan lelang baru dapat ditangguhkan/ dihentikan apabila pelawan dapat menunjukkan penetapan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pengadilan yang berisi perintah penangguhan pelelangan oleh Ketua Pengadilan, sebagaimana ketentuan Pasal 207 dan 208 HIR atau Pasal 227 dan 228 RBG.

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, ayat (2) UUHT jo Pasal 224 HIR atau 258 RBG. Sesuai penjelasan umum ayat (9) UUHT, salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji/ wanprestasi. Sehubungan dengan itu pada sertifikat hak tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan 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.

Prosedur Pelaksanaan Lelang Eksekusi

Prosedur pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah dengan tahapan sebagai berikut[37]:

a. Permohonan Lelang dari Pemilik Barang/ Penjual

   Pihak penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis ditujukan kepada KPKNL. Penjual harus segera melengkapi surat permohonan lelangnya dengan dokumen-dokumen/ bukti-bukti hak dan kewenangannya menjual barang secara lelang. Selain itu penjual dapat menetapkan syarat-syarat penjualan lelang asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan lelang yang berlaku.

[37] http://www.djkn.depkeu.go.id/pages/prosedur-lelang.html diakses pada 29 Juni 2017 pukul 11.45 wib

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b. KPKNL Menetapkan Tanggal/ Hari dan Jam Lelang.

Setelah kantor lelang meneliti permohonan lelang beserta dokumen kelengkapannya tersebut dan memperoleh legalitas atas subjek dan objek lelang, maka kantor lelang akan menetapkan waktu dan tempat lelang.

c. Pengumuman Lelang di Surat Kabar Harian

Maksud dan tujuan dari pengumuman lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas sebagai upaya mengumpulkan peminat. Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Pengumuman lelang berdasarkan Pasal 52 PMK Nomor 27/ PMK. 06/ 2016 paling sedikit memuat :

1. Identitas penjual;
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
3. Jenis dan jumlah barang;
4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan;
5. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
6. Waktu dan tempat *aanwijzing* dalam hal penjual melakukan *aanwijzing*;
7. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

8. Nilai limit, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang noneksekusi sukarela untuk barang bergerak;
9. Cara penawaran lelang;
10. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli;
11. Alamat domain KPKNL atau balai lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik (email) KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (email);
12. Syarat tambahan dari penjual (jika ada).

    Pengumuman lelang terbit pada hari kerja KPKNL dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran uang jaminan penawaran lelang. Penjual dapat menambah pengumuman lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

d. Peserta Lelang Menyetorkan Uang Jaminan ke Rekening KPKNL

Uang jaminan lelang harus sudah efektif diterima paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Uang jaminan penawaran lelang dibebankan kepada pihak peserta lelang dengan besaran yang ditentukan oleh penjual paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari nilai limit dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari nilai limit. Ketentuan mengenai besaran uang jaminan penawaran lelang disebutkan dalam Pasal 38 PMK Nomor 27/ PMK. 06/ 2016. Uang jaminan penawaran lelang merupakan prasyarat sebelum melakukan lelang dan hal ini dimaksudkan agar peserta lelang merasa terikat karena uang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

jaminan akan hilang apabila peserta yang ditunjuk sebagai pembeli melakukan wanprestasi, sehingga dapat dihindarkan dari adanya peserta yang tidak sungguh-sungguh berminat mengikuti lelang atau hanya main-main.

e. Pelaksanaan Lelang Oleh Pejabat Lelang dari KPKNL

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Berdasarkan Pasal 2 PMK Nomor 27/ PMK. 06/ 2016 setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang dan dalam pelaksanaan lelang, pejabat lelang dapat dibantu oleh pemandu lelang. Penawaran lelang dilakukan secara tertulis dalam amplop tertutup dan diserahkan pada saat pelaksanaan lelang. Dalam hal ini terdapat nilai penawaran yang sama di antara peserta lelang, maka penawaran lelang akan dilanjutkan secara lisan naik-naik terhadap penawaran tertinggi yang sama tersebut.

Peserta lelang/ kuasanya harus hadir pada saat pelaksanaan lelang dengan terlebih dahulu melakukan registrasi. Bagi pesert yang memberikan kuasa kepada pihak lain, harus disertai dengan Akta Kuasa Notariil. Peserta lelang yang teregistrasi wajib menyampaikan penawaran paling sedikit sama dengan harga limit, bila penawaran kurang dari harga limit, maka bersedia dimasukkan dalam daftar hitam peserta lelang. Dalam hal penawaran tertinggi dalam lelang telah sesuai dengan kehendak penjual, maka barang akan dilepas dan pejabat lelang akan menetapkan penawaran tertinggi sebagai pemenang lelang/ pembeli. Namun

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dalam hal penawaran tertinggi ternyata belum mencapai harga jual yang dikehendaki (harga limit), maka pejabat lelang akan menetapkan bahwa objek lelang akan ditahan atau tidak ditunjuk pemenangnya, kecuali penjual setuju untuk melepaskan barang tersebut.

f. Pemenang Lelang Membayar Harga Lelang Kepada KPKNL

Pemenang lelang harus menyelesaikan pelunasan pembayaran paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang dan apabila pembayaran tidak dilunasi dalam jangka waktu yang ditentukan, maka jaminan lelang seluruhnya menjadi Hak Negara dengan disetorkan ke Kas Umum Negara. Pada dasarnya pembeli membayar uang pembelian lelang secara kontan, namun apabila menggunakan *cheque* maka sebelum *cheque* tersebut dikliring dan hasil kliringnya dinyatakan baik oleh pihak bank. Pejabat lelang diwajibkan menyetorkan uang hasil lelang ke rekening penjual dalam waktu 1 x 24 jam setelah diterimanya pelunasan uang hasil lelang dari pembeli.

g. Bea Lelang Disetorkan ke Kas Negara oleh KPKNL

Bea lelang pembeli yang dipungut sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Bea Lelang, yaitu 9% (sembilan persen) untuk barang bergerak dan 4,5% (empat setengah persen) untuk barang tidak bergerak dan uang miskin dipungut sebesar 0,7% untuk barang bergerak dan 0,4% untuk barang tidak bergerak. Dilain pihak kepada penjual juga dipungut Bea Lelang, yaitu 3% untuk barang bergerak dan 1,5% untuk barang tidak bergerak dihitung dari pokok lelang. Kepada penjual tidak dikenakan uang miskin.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

h. Hasil Bersih Lelang Disetor ke Pemohon Lelang

Dalam hal pemohon lelang/ pemilik barang adalah instansi pemerintah maka hasil lelang disetorkan ke Kas Negara. Kemudian KPKNL menyerahkan dokumen dan Petikan Risalah Lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.

B. Tinjauan Tentang Perkara No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr

Tinjauan tentang Perkara No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr meliputi identitas para pihak yang berperkara, gugatan, bukti-bukti para pihak yang berperkara, serta pertimbangan hukum yang diberikan Hakim yang mengadili perkara tersebut, dengan uraian sebagai berikut :

1. Identitas Para Pihak

Para pihak dalam Perkara No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr, yaitu sebagai berikut :

a. Budi Siswanto, lahir di Surabaya tanggal 26 Agustus 1963, pekerjaan wiraswasta, alamat KTP di Jalan Giam No. 345 RT 004/ RW 003 Kelurahan Sidomulyo Timur, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, alamat sekarang Desa Legok, Kelurahan Legok, Kecamatan Gempol, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur. Selaku Penggugat I.

b. Susy Helinda, lahir di Sumbar tanggal 10 Juli 1971, pekerjaan ibu rumah tangga, alamat di Jalan Giam No. 345 RT 004/ RW 003 Kelurahan Sidomulyo Timur, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru. Selaku Penggugat II.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

c. Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri Keuangan RI Cq Direktur Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumbar dan Kepri Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, beralamat di Jalan Arifin Ahmad No. 148 BC Pekanbaru. Selaku Tergugat I.

d. PT. Bank Mega, Tbk Pusat di Menara Bank Mega Jalan Kapten Tendean Kav. 12-14 A Jakarta Cq PT. Bank Mega Cab. Pekanbaru Jalan Jenderal Sudirman Pekanbaru. Selaku Tergugat II.

e. Pemerintah Republik Indonesia Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Pekanbaru, beralamat di Jalan Pepaya Pekanbaru. Selaku Tergugat III.

f. Notaris Laurensia Emilia, SH beralamat di Jalan Soekarno Hatta Nomor 111 A RT 03/ RW 10 Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru. Selaku Tergugat IV.

g. Meli Novriyanti, sebagai pemenang lelang, alamat Jalan Kenanga No. 24 RT 003/ RW 002 Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan Pekanbaru. Selaku Tergugat V.

2. Gugatan

Gugatan biasa digunakan dengan istilah permohonan, tetapi sering juga disebut gugatan *Voluntair*. Permohonan atau gugatan *voluntair* adalah permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang ditanda

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

tangani pemohon atau kuasanya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri[38].

Gugatan boleh diajukan secara tertulis berdasarkan Pasal 118 HIR (Herzien Indonesis Reglement)/ Pasal 142 RBG (Rechtsreglement Buitengewesten) dan boleh diajukan secara lisan berdasarkan Pasal 120 HIR/ Pasal 144 RBG. Namun demikian, apabila gugatan diajukan secara lisan maka akan dicatat oleh Ketua Pengadilan Negeri menjadi gugatan tertulis[39].

Apabila Penggugat mengajukan surat gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, 3 (tiga) hal yang perlu diperhatikan dan dimuat dalam surat gugatan, yaitu[40]:

1. Keterangan lengkap mengenai pihak-pihak yang berperkara, yaitu nama, umur, alamat, pekerjaan dan agama (*Identity of The Parties*).
2. Dasar gugatan (*Fundamentum Petendi*) yang memuat uraian tentang kejadian atau peristiwa (*Factual Grounds*) dan uraian tentang hukum, yaitu adanya hak dalam hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis gugatan itu (*Legal Grounds*).
3. Tuntutan yang dimohonkan Penggugat agar diputuskan oleh Pengadilan (*petitum*). Tuntutan dapat dirinci lagi menjadi dua macam, yaitu tuntutan primer (*primary claim*) yang merupakan tuntutan pokok dan tuntutan

[38] *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan*, Buku II, MA RI, Jakarta, 1994, hlm. 110.
[39] Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 25.
[40] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 37.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

subside (*subsidiary claim*) yang merupakan tuntutan pengganti apabila tuntutan pokok ditolak oleh Pengadilan.

Adapun gugatan yang diajukan oleh para Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Perkara No. 247/ Pdt. G/ 2015/ PN. Pbr yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah bekas suami istri yang pernah menikah pada tanggal 2 September 1991 dan kemudian bercerai secara hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Pekanbaru dengan Akta Cerai nomor 590/ AC/ 2012/ PA/ PBR tanggal 19 Juli 2012 dan selama perkawinan berlangsung mempunyai harta bersama (gono gini) yang dibeli pada tahun 2004 yaitu sebidang tanah seluas 500 m² berikut satu unit rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik nomor 955/ Sidomulyo Timur yang tercantum atas nama Susy Helinda (Penggugat II) dan terhadap harta bersama tersebut belum ada putusan pembagian harta bersama oleh Pengadilan Agama Pekanbaru. Tetapi kemudian dijadikan sebagai agunan kredit oleh Penggugat II kepada Tergugat II tanpa izin dari Penggugat I.
2. Bahwa pada tanggal 31 Mei 2013 Penggugat II memperoleh pinjaman kredit dari Tergugat II dengan plafon sebesar Rp 195.000.000 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dengan bunga sebesar 16, 25% pertahun sesuai dengan Surat Persetujuan Kredit (SPPK) nomor 002/ PBHR-UKM/ SPPK/ V/ 13 tertanggal 24 Mei 2013 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat II dan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tergugat II tanpa ada tanda tangan dari Penggugat I dan selanjutnya pada tanggal 31 Mei 2013 Tergugat II membuat Surat Perjanjian Kredit nomor 002/ PK-KUK/ BM-PBR/ 13 untuk ditanda tangani oleh Penggugat II dan Tergugat II di hadapan Tergugat IV tanpa dihadiri Penggugat I dengan Legalisasi nomor 090/ LEA/ LEG/ V/ 2013.

3. Bahwa Penggugat I tidak pernah menandatangani Surat Perjanjian Kredit nomor 002/ PK-KUK/ BM-PBR/ 13 tertanggal 31 Mei 2013 di hadapan Tergugat II dan Tergugat IV dan setelah objek perkara akan dilelang oleh Tergugat I barulah Penggugat I mengetahui bahwa objek perkara yang masih menjadi harta bersama telah dijadikan agunan kredit oleh Penggugat II.
4. Bahwa Tergugat II diduga telah bekerja sama dengan Tergugat IV untuk dapat memalsukan tanda tangan Penggugat I dalam Surat Perjanjian Kredit nomor 002/ PK-KUK/ BM-PBR/ 13 tertanggal 31 Mei 2013 dan legalisasi nomor 090/ LEA/ LEG/ V/ 2013 tertanggal 31 Mei 2013.
5. Bahwa Penggugat II merasa telah dibodohi dan diperlakukan sangat tidak manusiawi pada saat proses pengajuan kredit dan pencairan kredit, yang berakibat sangat merugikan Penggugat II yang dilakukan oleh pihak marketing Tergugat II bernama Erik karena pada awalnya Penggugat II hanya mengajukan permohonan kredit sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sebagai tambahan modal untuk usaha rumahan membuat kue dan bukan untuk kredit investasi seperti yang dibuat oleh marketing Tergugat II dalam perjanjian kredit.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

6. Bahwa pada dasarnya Tergugat II sudah mengetahui fasilitas kredit yang diberikannya kepada Penggugat II tidak terlaksana sebagaimana peruntukkanya yang tercantum dalam dokumen Perjanjian Kredit nomor 002/ PK-KUK/ BM-PBR/ 13 karena Penggugat II langsung mendapat musibah atau kejadian yang tidak diharapkannya terkait fasilitas kredit yang diberikan kepada Penggugat II yang telah segera berpindah tangan kepada orang yang telah bekerja sama dengan marketing Tergugat II. Sesaat setela kredit dicairkan dan otomatis Penggugat II tidak sempat menikmati sedikitpun fasilitas kredit tersebut, tetapi Pengugat II masih beriktikad untuk membayar angsuran kredit atas nama Penggugat II tersebut kepada Tergugat II sebesar Rp 5.890.627,28; (lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu enam ratus dua puluh tujuh koma dua puluh delapan rupiah), sehingga total sisa hutang yang harus dibayar oleh Penggugat II adalah sejumlah Rp 124.312.476 (seratus dua puluh empat juta tiga ratus dua belas ribu empat ratus tujuh puluh enam rupiah).
7. Bahwa Penggugat I sebelum lelang dilakukan oleh Tergugat I, pernah mengajukan surat keberatan pelaksanaan lelang objek perkara kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III karena tanda tangannya telah dipalsukan dalam perjanjian kredit, tetapi Tergugat I tidak memperdulikan keberatan yang telah diajukan oleh Penggugat I dan Tergugat I tetap melakukan lelang objek perkara dan menerbitkan Kutipan Risalah Lelang nomor 303/ 2015 tanggal 16 April 2015.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3. Bukti – Bukti

Dalam acara pembuktian di muka Pengadilan, tidak semua hal perlu dibuktikan, yaitu[41]:

1) Peristiwa Prosesuil : Peristiwa prosesuil adalah peristiwa yang terjadi di muka persidangan pengadilan yang memeriksa perkara yang bersangkutan yang harus dibuktikan tadi. Peristiwa ini terbagi atas :
   a. Peristiwa prosesuil murni.
   b. Peristiwa prosesuil yang tidak murni.
2) Peristiwa Notoir : Peristiwa notoir adalah peristiwa yang dianggap sudah diketahui oleh orang yang memiliki pendidikan cukup dan telah mengenal keadaan masa dimana ia hidup, tanpa mengadakan penelitian lebih lanjut lagi termasuk pula peristiwa yang diketahuinya dari sumber-sumber umum tanpa mengadakan peristiwa yang cukup untuk digunakan sebagai argumentasi pembenaran bagi suatu tindakan yang sifatnya merupakan sifat yang memiliki arti.
3) Peristiwa yang Sudah Merupakan Pengetahuan Umum : Maksudnya adalah peristiwa yang berdasarkan pengalaman, atau dengan kata lain kesimpulan yang didasarkan pada pengetahuan umum. Pengalaman yang dimaksud adalah tidak bersifat normatif, jadi merupakan ketentuan umum berdasarkan pengalaman manusia yang digunakan untuk menilai peristiwa yang diajukan untuk dibuktikan itu.

[41] Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Prenada Media, Jakarta, 2012, hlm. 37

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4) Peristiwa yang oleh undang-undang sendiri telah ditentukan bahwa tidak perlu dibuktikan. Dalam hal ini peristiwa yang oleh undang-undang sendiri telah ditentukan bahwa tidak perlu dibuktikan adalah termasuk peristiwa prosesuil.

Dalam konsep beracara di Peradilan Perdata dapat ditempuh melalui tahapan-tahapan pemeriksaannya di Pengadilan Negeri, yaitu[42] :

1) Proses diawali dengan pendaftaran gugatan oleh penggugat pada Pengadilan Negeri yang berwenang dengan membayar terlebih dahulu panjar biaya perkara, kemudian oleh Panitera akan diberi Nomor Registrasi Perkara.
2) Gugatan yang didaftarkan kemudian dilimpahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Ketua Pengadilan Negeri akan menunjuk Majelis Hakim yang akan menyidangkan perkara tersebut. Majelis Hakim yang ditunjuk akan menentukan hari dan tanggal sidang pertama dan memerintahkan pemanggilan para pihak dalam sidang pertama.
3) Pada saat sidang pertama, apabila para pihak (penggugat dan tergugat) hadir, maka Majelis Hakim akan memerintahkan para pihak menempuh proses mediasi.
4) Para pihak yang berperkara menempuh proses mediasi dengan difasilitasi oleh seorang mediator yang terdaftar di Pengadilan Negeri yang bersangkutan dalam jangka waktu tertentu (paling lama 40 hari).

[42] Bambang Sugeng dan Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 7

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

5) Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan para pihak tidak mencapai kesepakatan dalam mediasi, maka para pihak kembali masuk ke dalam persidangan dan dimulailah proses jawab menjawab. Jawab menjawab diawali dengan pembacaan gugatan oleh penggugat kemudian dilanjutkan dengan jawaban tergugat. Jawaban tergugat akan disanggah dengan replik oleh penggugat, yang kemudian akan dibantah dengan duplik oleh tergugat.

6) Tahap berikutnya adalah pembuktian. Pada tahap ini para pihak diberikan kesempatan untuk mengajukan alat bukti masing-masing untuk memperkuat dalil-dalil mereka, baik bukti tertulis maupun keterangan saksi.

7) Setelah tidak ada lagi alat bukti yang diajukan dan diperiksa, Hakim akan menutup proses pembuktian dan mempersilahkan para pihak menyusun kesimpulan. Kesimpulan ini merupakan pendapat para pihak yang memperkuat dalil-dalil mereka berdasarkan hasil pembuktian.

8) Setelah para pihak menyampaikan kesimpulannya, Majelis Hakim akan menjatuhkan putusannya.

9) Apabila terdapat pihak yang keberatan atas putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim, dalam jangka waktu yang ditentukan pihak yang berkeberatan dapat mengajukan upaya hukum (banding, kasasi, peninjauan kembali).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

10) Apabila putusan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), pihak yang dimenangkan oleh putusan tersebut dapat memohonkan pelaksanaan putusan (eksekusi).

4. Tentang Pertimbangan Hukum

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa gugatan Penggugat pada intinya adalah mengenai sebidang tanah seluas 500 m² berikut satu unit rumah di atasnya yang merupakan harta bersama Para Penggugat yang belum dibagi dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 955/ Sidomulyo Timur yang terantum atas nama Susy Helinda yang terletak di Jalan Giam nomor 345 RT 004/ RW 003 Kelurahan Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai Pekanbaru yang merupakan jaminan kredit Penggugat II kepada Tergugat II tanpa persetujuan Penggugat I dan telah dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru/ Tergugat I, dengan kutipan Risalah Lelang nomor 303/ 2015 tanggal 16 April 2015 atas permohonan dari PT. Bank Mega Tbk, Pusat Cq PT. Bank Mega Cab. Pekanbaru/ Tergugat II, karena adanya pemalsuan tanda tangan dalam dokumen perjanjian kredit nomor 002/ PK-KUK/ BM-PBR/ 13 tertanggal 13 Mei 2013 dan penetapan nilai limit objek lelang yang sangat rendah dan tidak berdasarkan asas kepatutan dan kewajaran, sehingga Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan dan telah merugikan Penggugat.

Menimbang bahwa Tergugat I telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Penggugat II dengan Tergugat II adalah perjanjian kredit dengan agunan sebidang tanah seluas 500 m² berikut satu unit rumah di atasnya dalam Sertifikat Hak Milik nomor 955/ Sidomulyo Timur yang tercantum atas nama Susy Helinda yang terletak di Jalan Giam nomor 345 RT 004/ RW 003 Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru. Oleh karena Penggugat II telah wanprestasi atas perjanjian kredit dimaksud, maka Tergugat II mengajukan permohonan kepada Tergugat I untuk melakukan penjualan umum (lelang) atas agunan dimaksud dan penjualan umum (lelang) yang Tergugat I laksanakan telah sesuai dengan ketentuan undang-undang sehingga Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang bahwa Tergugat II juga membantah dalil-dalil gugatan dan menyatakan bahwa Tergugat II sebagai kreditur yang beritikad baik telah memberikan fasilitas kredit kepada Susy Helinda/ Penggugat II sebesar Rp 195.000.000 (seratus sembilang puluh lima juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah seluas 500 m² berikut satu unit rumah di atasnya dalam Sertifikat Hak Milik nomor 955/ Sidomulyo Timur, yang tercantum atas nama Susy Helinda yang terletak di Jalan Giam nomor 345 RT 004/ RW 003 Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru dan oleh karena Penggugat II telah wanprestasi meskipun telah diberikan surat peringatan sampai tiga kali lalu Tergugat II meminta kepada Tergugat I untuk melakukan penjualan umum/ lelang atas jaminan in casu, sementara Tergugat I tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat II sehingga Tergugat II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Menimbang bahwa Tergugat III juga telah membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan menyatakan bahwa proses pendaftaran peralihan hak atas objek perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 107-110 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga gugatan Penggugat harus ditolak.

Menimbang bahwa Tergugat V menolak dalil-dalil Penggugat dan menyatakan bahwa gugatan Para penggugat tidak berdasar hukum karena Tergugat V adala pembeli yang beritikad baik karena Tergugat V membeli objek perkara melalui proses pembelian lelang sesuai dengan Risalah Lelang nomor 303/ 2015 tanggal 16 April 2015 sehingga gugatan Para Penggugat harus ditolak.

Menimbang bahwa oleh karena Para Tergugat Telah membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBG/ 163 HIR Para Penggugat diwajibkan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya.

Menimbang bahwa untuk membuktikan gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya yang diberi tanda P.I-1 sampai dengan P.I-5 dan P.II-1 sampai dengan P.II-5 dan 4 (empat) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu Feri Febrianto, Rose Wati, Akhsya Lyan dan Khoirul Safri Simamora.

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat yang telah

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dibubuhi materai secukupnya, yaitu bukti Tergugat I yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-8 , bukti Tergugat II yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-19, bukti Tergugat III yang diberi tanda T.III-1 sampai dengan T.III-3, dan bukti Tergugat V yang diberi tanda T.V-1 sampai dengan T.V-2.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua elah pihak yang berperkara, selanjutnya akan dipertimbangkan apaka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan atau sebaliknya apakah gugatan Penggugat dinyatakan ditolak.

Menimbang bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah dimana Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I melakukan lelang objek perkara atas perjanjian kredit yang tidak sah tanpa memperdulikan keberatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Tergugat II menetapkan harga limit objek perkara yang akan dilelang tanpa memperhatikan asas kepatutan dan kewajaran.

Menimbang bahwa sebagaimana Majelis Hakim membuat pertimbangan dalam eksepsi, maka pertimbangan tersebut dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini secara mutatis dan mutandis.

Menimbang bahwa oleh karena dalam eksepsi tentang diskualifikasi in person dan penggabungan (cumulatie) Penggugat telah dinyatakan diterima sehingga formalitas gugatan tidak dipenuhi dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka dalam pokok perkara ini juga harus dinyatakan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :