

Tebo, 26 April 2024

Nomor : 01/Pdt.Bth/PMH/LBH-PK/IV/2024

Perihal : **Perlawanan Eksekusi Nomor 01/Pdt.Eks/2024/PN.MRT**

Kepada Yth

**Ketua Pengadilan Negeri Muara Tebo**

Di Pengadilan Negeri Muara Tebo

Di Jl. Komplek Perkantoran Tebo, Desa Sungai Alai Kec. Tebo Tengah Kab.Tebo, Jambi

Dengan hormat,

Nama : **EMI BR SINAGA**

NIK : 1509046512620001

TTL : Medan, 25 Desember 1962

Usia : 62 Tahun

Jenis Kelamin : Perempuan

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Jl. 26 RT 002 RW 007 Desa Perintis Kec. Rimbo Bujang Kab. Tebo

Selanjutnya memberikan Kuasa Khusus kepada:

- 1. INDRA SETIAWAN, S.H., M.H.**
- 2. DANI ALVIAN HARDI, S.H**
- 3. RIDHO SANTOSO, S.H.**

Selaku Advokat, yang seluruhnya berkewarganegaraan Indonesia, yang tergabung pada kantor LBH Pelita Keadilan, yang beralamat kantor di Komplek Ruko Zaki Jl. Rm Thaher Kelurahan Cadika Kecamatan Rimbo Tengah Kabupaten Bungo Provinsi Jambi, dengan alamat elektronik [lbhpelitakeadilanbungo@gmail.com](mailto:lbhpelitakeadilanbungo@gmail.com). Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 01/SKK/Pdt.G/LBH-PK/IV/2024 tanggal 18 April 2024, selanjutnya disebut sebagai ..... **PELAWAN**

## Melawan

- 1. BANK BRI** Cabang Rimbo Bujang, yang berkedudukan di Jl. Pahlawan Nomor 12-12B Kelurahan Wirtho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo Provinsi Jambi, sebagai ..... **TERLAWAN I**
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAMBI**, yang berkedudukan Jl. Dokter Sutomo No.17, Kelurahan Pasar Jambi Kecamatan Pasar Jambi Kota Jambi Provinsi Jambi, yang selanjutnya disebut sebagai ..... **TERLAWAN II**
- 3. ALIPATI MENDROFA**, laki-laki, Umur ± 52, Pekerjaan Tani, yang beralamat di Jl. 1 unit 2 Kelurahan Wirtho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo Provinsi Jambi, sebagai ..... **TERLAWAN III**

## A. PENDAHULUAN

Bahwa menurut SEMA Nomor 4 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014 memberikan pedoman "Dalam hal pemilik barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela kepada pemenang lelang dan pemenang lelang mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, maka dalam hal pengosongan objek (Eksekusi) belum selesai, maka upaya hukum yang diajukan Pihak Terlelang adalah Perlawanan.

## B. DASAR HUKUM

Bahwa dasar hukum Pengugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Terlawan adalah berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., dan Ajaran Para Ahli Hukum/doktrin, sebagai berikut;

Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia menyebutkan bahwa :

tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah :

1. Adanya perbuatan (melawan hukum/onrechtmatig)
2. Adanya kerugian (*schadel*), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*)
3. Kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*).

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, yakni sebagai berikut:

1. Suatu perbuatan melawan hukum-adanya perbuatan Terlawan yang bersifat melawan hukum;
2. Kerugian-adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri penggugat;
3. Kesalahan dan kelalaian-adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Terlawan;
4. Hubungan kausal-adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan.

Sedangkan menurut Wirjono prodjodikoro, menyebutkan bahwa :*"dalam hal perbuatan melawan hukum, penggugat dalam gugatannya harus mengutarakan .....tidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (schuld) dari pihak Terlawan"* (Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, Halaman 103, CV. Mandar maju, bandung, 2000).

Bahwa kewenangan penyelesaian sengketa hak milik pada pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum bersifat umum dalam arti menjangkau segala bentuk sengketa hak milik atas tanah. Peradilan Umum dalam menangani dan menyelesaikan sengketa pertanahan berdasarkan Undang-Undang Peradilan Umum didasarkan pada ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004, Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, Pasal 3 ayat (2), Pasal 4, Pasal 6, Pasal 11, Pasal 50 dan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986.

Bahwa kewenangan Peradilan Umum dalam menangani dan menyelesaikan sengketa tanah telah diperjelas dan dipertegas oleh beberapa yurisprudensi, yaitu diantaranya oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701K/Pdt/1997 tanggal 24-3-1999, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22-04-1992

Bahwa Pelawan dan Para Terlawan serta objek sengketa bertempat kedudukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Muara Tebo, maka sesuai ketentuan hukum acara perdata, Pengadilan Negeri Muara Tebo berwenang memeriksa perkara aquo.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka berdasarkan Peraturan perundang-undangan dan hukum acara perdata yang berlaku, Peradilan Umum yang dalam hal ini Pengadilan Negeri Muara Tebo, berwenang untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara perdata tentang perselisihan hak atas tanah yang mengandung Perbuatan Melawan Hukum.

### C. KEDUDUKAN PARA PIHAK

1. Pelawan adalah debitur yang mendapatkan fasilitas kredit dari Terlawan I dengan pinjaman Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan agunan berupa tanah beserta bangunan diatasnya dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama EMI BR SINAGA
2. Terlawan I adalah kreditur yang memberikan fasilitas kredit kepada Pelawan sekaligus sebagai pemegang hak agunan atas dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama EMI BR SINAGA
3. Terlawan II diketahui sebagai Pemenang Lelang agunan tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama EMI BR SINAGA
4. Terlawan III adalah Pelaksana Lelang atas permintaan dari Terlawan I

### D. OBJEK SENGKETA

Objek sengketa adalah tanah beserta bangunan diatasnya seluas 1.116 m<sup>2</sup> dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama EMI BR SINAGA yang terletak di Jl. 26 Unit 1 Desa Perintis Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo Provinsi Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur berbatas dengan tanah Hasan  
Sebelah Barat berbatas dengan tanah alm Meri  
Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan  
Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Samihun

### E. KRONOLOGI

1. Bahwa Pelawan adalah kreditur yang menggunakan fasilitas kredit Terlawan I dengan pinjaman Rp.250.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan kontrak tanggal 14 Januari tahun 2010 dengan agunan berupa tanah beserta bangunan diatasnya dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama EMI BR SINAGA.
2. Bahwa sepanjang tahun 2010 sampai dengan tahun 2016 Pelawan telah melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran secara tertib dan lancar. Namun pada tahun 2017 Pelawan mengalami kesulitan financial disebabkan karena Pelawan menderita sakit yang berkepanjangan dan membutuhkan pengobatan yang menguras biaya yang mana berdampak pada kewajiban angsuran kredit.
3. Bahwa nilai kredit sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) setelah dikurangi dengan angsuran maupun lelang SHM Nomor 1883 tersisa hutang saat ini yakni sebesar Rp.236.804.500 (dua ratus tiga puluh enam juta delapan ratus empat ribu lima ratus rupiah).
4. Bahwa Terlawan I tidak pernah mengirimkan Somasi/Surat Peringatan kepada Pelawan dan atau memberikan kesempatan bagi Pelawan untuk menjual objek sengketa guna pelunasan hutang.
5. Bahwa kemudian tanpa persetujuan dari Pelawan, Terlawan secara diam-diam menerbitkan Pengumuman Lelang Eksekusi Pertama pada tanggal 03 Agustus 2023 dan Pengumuman Lelang Eksekusi Kedua pada 20 Juli 2023. Tindakan

Terlawan I ini dapat dikualifikasi sebagai *parate executie* yang bersandar pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UU HT). Namun Pasal 6 UU HT merupakan hukum materiil sedangkan hukum yang mengatur tentang acara mengenai eksekusi Hak Tanggungan ini mengacu pada Pasal 224 HIR / 258 Rbg yang mensyaratkan bahwa untuk eksekusi Hak Tanggungan harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Namun sangat disayangkan, Terlawan I melaksanakan eksekusi pada tanggal 03 Agustus 2023 dan Eksekusi pada 20 Juli 2023 tanpa memenuhi syarat formil sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 224 HIR / 258 Rbg.

6. Bahwa padahal berdasarkan perjanjian dalam Akta diterangkan bahwa Dalam hal Debitor i.c Pelawan Cidera Janji, maka Pihak Kedua i.c Terlawan I diberi kuasa untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan yang bersangkutan.
7. Bahwa pada kenyataannya, Terlawan tanpa surat kuasa dan tanpa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri i.c Ketua Pengadilan Negeri Tebo telah bertindak tanpa memenuhi syarat-syarat formil yang telah diperjanjikan yakni tanpa persetujuan dan tanpa surat kuasa.
8. Bahwa Pelawan mengetahui objek sengketa telah dilelang oleh Terlawan I yaitu pada saat Pelawan menerima surat pemberitahuan (Anmaning) dari Pengadilan Negeri Muara Tebo tanggal 12 Januari 2024. Barulah Pelawan mencari tahu dan meminta berkas dari Terlawan I termasuk adanya Pengumuman Lelang tersebut.

## F. ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERLAWAN

### Bagian I

#### PENENTUAN CIDERA JANJI DILAKUKAN SECARA SEPIHAK

9. Bahwa Terlawan I tidak pernah memberikan Somasi/Surat Peringatan atau gugatan wanprestasi kepada Pelawan sedangkan Terlawan I bukanlah pihak yang diberi kewenangan untuk menyatakan wanprestasi.

Dalam tataran pengadilan, terdapat beberapa putusan pengadilan yang menyatakan bahwa somasi merupakan suatu kewajiban yang mendahului sebelum mengajukan suatu gugatan wanprestasi di pengadilan yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung (selanjutnya disebut MA) Nomor 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan bahwa apabila perjanjian menentukan secara tegas kapan debitur dinyatakan lalai memenuhi kewajiban, secara hukum debitur belum dapat dikatakan alpa dalam menjalankan kewajibannya sebelum kealpaan tersebut dinyatakan oleh pihak kreditur;
- Putusan MA Nomor 17 K/Sip/1956 tanggal 12 Juni 1957 yang menyatakan bahwa dikarenakan pihak tergugat asli tidak ditegur terlebih dahulu oleh penggugat, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima; dan
- Putusan MA Nomor 52/K/Sip/1972 menyatakan bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi harus terlebih dahulu dilakukan suatu penagihan resmi yang dilakukan oleh juru sita (somasi). Dikarenakan somasi dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum para tergugat yang telah melakukan wanprestasi, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Poin yang hendak Pelawan sampaikan adalah sebelum pihak satu menyatakan pihak lainnya wanprestasi, terdapat kewajiban hukum memberikan somasi terlebih dahulu kepada pihak lainnya yang dianggap wanprestasi. Poin kedua adalah pihak dalam perjanjian tidak dapat menyatakan pihak lainnya wanprestasi melainkan harus melalui pejabat yang berwenang yakni melalui gugatan wanprestasi sepanjang tidak ada kesepakatan tentang wanprestasi diantara pihak tersebut.

10. Bahwa Pelawan menyadari tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana mestinya sehingga mengalami kredit macet disebabkan Pelawan mengalami sakit stroke yang berkepanjangan. Namun meskipun Pelawan tidak memiliki kemampuan pembayaran kredit, bukan suatu alasan pembenar bagi Terlawan secara sepihak menyatakan Pelawan Cidera Janji jika tidak dilengkapi Surat Pernyataan Pengakuan Cidera Janji secara sukarela dari Pelawan.
11. Bahwa meskipun berlaku Pasal 1238 KUHPerdara, namun Cidera janji tidak ditentukan secara sepihak oleh kreditur, tetapi atas dasar kesepakatan antara kreditur dengan debitur atau atas dasar upaya hukum yang menentukan telah terjadinya cidera janji. Oleh karenanya anggapan Cidera Janji Pelawan yang ditentukan secara sepihak dan/atau tanpa melalui pejabat yang berwenang adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak sah.

## Bagian II

### LELANG EKSEKUSI OBJEK SENGKETA CACAT HUKUM

12. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

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

Namun sehubungan belum adanya aturan pelaksana, maka implementasi Pasal 6 adalah merujuk pada Pasal 224 HIR/258 Rbg, maka pelaksanaan Lelang Eksekusi harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, bukan melalui perantara Terlawan II;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:
  - (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
    - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
    - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
  - (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
14. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas terhadap bentuk lelang dapat dikulifikasikan menjadi 3 (tiga) macam eksekusi hak tanggungan yaitu:
  - a. *Title Executorial*

- b. *Parate Executie*,
- c. Eksekusi Dibawah Tangan.

Perbedaan ketiga macam eksekusi hak tanggungan tersebut yaitu terletak pada prosedur pelaksanaannya. Eksekusi hak tanggungan dengan *Title Executorial* yaitu penjualan barang eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang dilakukan melalui tata cara sesuai dengan Hukum Acara Perdata. *Parate Executie* yakni atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Sedangkan untuk Eksekusi Dibawah Tangan harus memenuhi unsur yang tercantum dalam Pasal 20 UUHT yaitu adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

15. Bahwa Bank BRI Cabang Rimbo Bujang i.c Terlawan I melalui KPKNL Jambi i.c. Terlawan II telah melakukan Lelang Eksekusi hak tanggungan / objek sengketa dengan sistem *closed bidding* (penawaran tertutup) yakni pada tanggal 03 Agustus 2023 dengan nilai limit Rp.125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah), maka jenis pelelangan ini dapat dikualifikasi sebagai *parate executie*.

Menurut Penjelasan Umum Angka 9 UU HT mengatur agar *parate* eksekusi pelaksanaannya didasarkan kepada Pasal 224 HIR/258 Rbg yakni melalui Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan.

Dalam praktik, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu *ratio decidendi* putusan MARI, lelang umum yang bertentangan dengan Pasal 224 H.I.R., mengakibatkan pelelangan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum. Jadi menurut putusan tersebut pelaksanaan *parate executie* harus dengan penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri.

Dalam aturan internal Peradilan Umum, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 angka XIII dari Sub Kamar Perdata Umum, menyatakan bahwa:

*Pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela.*

Sertifikat Hak Tanggungan dengan titel Eksekutorial dikaitkan dengan Pasal 224 HIR/258Rbg tidak serta merta membuat kreditor in casu Terlawan bebas melaksanakan lelang secara mandiri namun dibutuhkan penetapan Ketua Pengadilan untuk lelang eksekusi. Namun yang terjadi dalam perkara ini adalah sebaliknya, Terlawan I melaksanakan Lelang Eksekusi tanpa dibekali Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri sehingga mengakibatkan Lelang Eksekusi yang digelar oleh Terlawan I melalui perantara Terlawan II adalah tidak sah dan batal demi hukum.

**Bahwa berdasarkan norma hukum Lelang Eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan melalui KPKNL Jambi tanpa Penetapan / Fiat Ketua Pengadilan untuk melaksanakan Lelang Eksekusi bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan mengakibatkan Lelang Eksekusi terhadap objek sengketa menjadi tidak sah.**

### Bagian III

### PERMOHONAN EKSEKUSI NOMOR 01/PDT.EKS/2024/ PN.MRT CACAT HUKUM

16. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2355 Tahun 2008 atas nama EMI BR SINAGA telah dibebani Hak Tanggungan dari Pelawan kepada Terlawan I dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo, serta Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 03 /2010 tanggal 01 April 2010 adalah dari Pelawan kepada Terlawan I, maka secara formil hanya Terlawan I berwenang untuk mengajukan Eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karenanya Terlawan II yang mengajukan permohonan eksekusi nomor 01/pdt.eks/2024/ PN.MRT terhadap objek hak tanggungan yang mana **bukan sebagai penerima hak tanggungan** adalah cacat formil, dan haruslah dibatalkan.
17. Bahwa Eksekusi Lelang sebagai *parate executie* yang didasarkan pada Pasal 6 UU HT hanya terbatas pada ruang lingkup pelaksanaan lelang sampai dengan adanya pemenang lelang yang dilegitimasi dengan Berita Acara atau Risalah Lelang dari Penyelenggara Lelang i.c Terlawan III. Akan tetapi lelang Eksekusi tersebut tidak mengandung perintah hukum bagi termohon lelang untuk mengosongkan objek lelang, pengosongan objek lelang hanya terdapat dalam perjanjian/akta pemberian hak tanggungan yang pelaksanaannya harus direpresentasikan dalam amar putusan pengadilan. Mengingat Lelang Eksekusi bukan merupakan Lelang Sukarela maka, maka perintah pengosongan harus didasari oleh suatu konstitusi hukum. Jika tidak demikian maka perintah pengosongan hanya didasari oleh subjektifas pihak yang potensi melampaui batas kesewenangan atau setidaknya mengabaikan asas keseimbangan bagi para pihak.
18. Bahwa Eksekusi Nomor 01/PDT.EKS/2024/ PN.MRT tanpa adanya konstitusi hukum / penetapan hukum yang mengandung perintah pengosongan adalah tindakan hukum yang sewenang-wenang dan tanpa dasar hukum yang sah serta tidak mengandung keseimbangan hukum. Oleh karenanya Eksekusi Nomor 01/PDT.EKS/2024/ PN.MRT haruslah dinyatakan batal demi hukum.

#### Bagian IV

#### **NILAI LIMIT OBJEK LELANG I.C. OBJEK SENGKETA DIBAWAH HARGA PASARAN**

19. Bahwa turan teknis tentang parate eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) i.c Terlawan III adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK.06/2010 jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013 jo. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016.
20. Bahwa tujuan parate eksekusi menurut undang-undang hak tanggungan adalah untuk pemenuhan hutang debitor (i.c Pelawan) kepada kreditor (i.c Terlawan I) dan tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 03 Tahun 2010 dinyatakan bahwa :

Untuk menjamin pelunasan hutang debitor sejumlah Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah)/ sejumlah uang yang ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.312.500.000 (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).

Akan tetapi nilai limit minimum objek jaminan yang dilelang atas nama Emi Br Sinaga ditetapkan secara sepihak oleh Terlawan I sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)

21. Bahwa ketentuan nilai limit barang yang dilelang menurut Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016, maka nilai limitnya ditentukan oleh Penilai Independen (Appraisal Independen) atau penaksir yang melakukan penaksiran dengan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.
22. Bahwa penentuan nilai limit barang yang dilelang selain ditentukan menurut ketentuan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016, maka dapat pula dilakukan atas dasar kesepakatan antara Pemohon Lelang (Kreditor) dengan Termohon Lelang (Debitor) dan dalam hal ini kesepakatan antara Pemohon Lelang (Kreditor) dengan Termohon Lelang (Debitor) telah dituangkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 03 Tahun 2010 yaitu nilai limit agunan sebesar sebesar Rp.312.500.000 (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa dampak dari penjualan dibawah nilai limit agunan yang telah disepakati antara Pemohon Lelang (Kreditor) dengan Termohon Lelang (Debitor) telah menimbulkan kerugian bagi Pelawan. Oleh karena itu penetapan nilai limit minimum lelang atas nama Emi BR SINAGA yang ditetapkan secara sepihak oleh Terlawan II sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) adalah perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Pelawan, oleh karenanya penetapan pemenang lelang yang menetapkan pembeli lelang i.c Terlawan II tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan uraian di atas, maka Pelawan mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa serta mengadili perkara A Quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

#### **G. PETITUM**

1. Mengabulkan gugatan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan III atas permintaan Terlawan I adalah perbuatan melawan hukum
1. Menyatakan batal atau setidak-tidaknya menunda Permohonan Eksekusi Nomor 01/Pdt.Eks/2024/PN.MRT sampai dengan perkara ini memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap.
2. Menyatakan surat-surat yang terbit untuk dan atas nama Terlawan II yang ada dalam kekuasaanya sepanjang mengenai tanah objek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### **H. PENUTUP**

Tanpa mengurangi rasa hormat, izinkan Pelawan menyampaikan firman Allah SWT dalam Al-Quran Surat An-Nisa' Ayat 58, yang artinya: "Dan apabila menghukum di antara manusia, hendaklah menghukum dengan adil", begitu juga yang termuat dalam Al-Quran Surat Al-Maaidah Ayat 42 yang artinya "jika kamu memutuskan perkara diantara mereka, maka putuslah dengan adil. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang adil".

Semoga Allah SWT memberi petunjuk dan kekuatan kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya, dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Tebo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya. **(Ex Aequo Et Bono)**

**Hormat kami**



**LBH PELITA KEADILAN**

**SK.AHU.0077401. AH. 01.07. TAHUN 2016**



LEMBAGA BANTUAN HUKUM  
PELITA KEADILAN

Jl. Teuku Umar, Pasir Putih, Rimbo Tengah, Bungo, Jambi – HP: 0812.446.0009

---

**Kuasa Hukum Pelawan**

**Indra Setiawan, S.H.,M.H**

**Dani Alvian Hardi, S.H**

**Ridho Santoso, S.H**

LBH Pelita Keadilan