



PUTUSAN

Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Dompu yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ELY KURNIAWATI, umur 44 tahun, agama Islam, pekerjaan pedagang, bertempat tinggal di Dusun Dermaga, RT003/RW000, Desa Nowa, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, dengan alamat *email* elykurniawati111@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Juanda, S.H., M.H., Laksamana Adi Putra, S.H., dan Kartika Candra Difinubun, S.H., Advokat dari Kantor Pos Bantuan Hukum Dompu yang beralamat Jalan Lintas Bima-Dompu, Kelurahan Monta Baru, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Maret 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu nomor 61/SKH/2023/PN Dpu tanggal 15 Maret 2023, *email* juanda.andes@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) KANTOR CABANG DOMPU**, yang beralamat di Jalan Akasia Nomor 62, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Emanuel Agrica Dewanto, Alfath Asmansyah, dan kawan-kawan, dengan alamat *email* grouphukum.denpasar@gmail.com, berkedudukan di Jalan Akasia Nomor 62, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, *email* grouphukum.denpasar@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor B.791-KC.XI/ADK/04/2023 tanggal 05 April 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu nomor 79/SKH/2023/PN Dpu tanggal 05 April 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KABUPATEN BIMA**, berkedudukan di Soekarno Hatta, Nomor 117,

Halaman 1 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bima, dengan alamat *email* kpknl.bima@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hadi Wiyono, Ahmad Girindra Wardhana, Ricky Septihara, dan kawan-kawan, berkedudukan di Soekarno Hatta, Nomor 117, Kota Bima, *email* kpknl.bima@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus nomor SKU-235/MK.6/KN.7/2023 tanggal 03 April 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu nomor 105/SKH/2023/PN Dpu tanggal 24 Mei 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Dan

1. **M. TAHAR BIN H. BAHREN ALWI**, umur 49 tahun, agama Islam, pekerjaan Aparatur Sipil Negara, beralamat di Dusun Fo'o Mpongi, Desa Bara, RT14/RW07, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, dengan alamat *email* m.taharnowa73@gmail.com, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
2. **JAINUDDIN**, beralamat di Lingkungan Ncera, RT008/RW003 Kelurahan Simpasai, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, dengan alamat *email* windyrm09@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alwi, S.H., dan Andry Meiyansyah, S.H., dari kantor hukum Bufthaim & Patners yang berkedudukan di Jalan D.I. Panjaitan, Gang Kali Nomor 19 RT011/RW004, Lingkungan Ranto, Kelurahan Karijawa, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, *email* alwibofteim291@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus nomor 05/SK-PDT/B&P/III/2023 tanggal 20 Maret 2023 telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu dengan nomor register 71/SKH/2023/PN Dpu tanggal 04 April 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;
3. **NOTARIS MUNAWIR, S.H., M.Kn.**, yang beralamat di Jalan Mujair, Nomor 07 Kelurahan Bali, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;
4. **BADAN PERTANAHAN KABUPATEN DOMPU**, berkedudukan di Kelurahan Kandai 2, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, dengan alamat *email* m.muslihudin.khosyiani@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sudarman Tono Wirya, S. ST., Firmansyah, dan kawan-kawan, berkedudukan di Kelurahan Kandai 2, Kecamatan

Halaman 2 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Woja, Kabupaten Dompu, email m.muslihudin.khosyiani@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus nomor MP.02.01/208-52.05/IV/2023 April 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu dengan nomor register 78/SKH/2023/PN Dpu tanggal 05 April 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV;

Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai Para Pihak;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 14 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal 15 Maret 2023 dengan Nomor Register 9/Pdt.G/2023/PN Dpu, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Tentang Objek Perkara:

Sebidang Tanah Pekarangan yang berdiri diatasnya Bangunan Rumah Permanen dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 873 yang terletak di dusun Nowa Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu dengan Luas 172 m² atas Nama Ely Kurniawati yang batas-batasannya antara lain :

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Milik **Abdullah Ba;**
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik (ruko) **Ely Kurniawaty;**
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Milik **H. Hussain Ar;**
- Sebelah utara berbatasan dengan **Jln Lintas Sumbawa;**

Adapun yang menjadi dasar gugatan ini sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat (Ely Kurniawati) adalah pemilik atas tanah yang terletak di Desa Nowa, Kecamatan Woja Kabupaten Dompu Nusa Tenggara Barat,

Halaman 3 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 873 yang terdaftar atas Nama Ely Kurniawati seluas 172 m² yang batas-batasnya antara lain :

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Milik Abdullah Ba;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik (ruko) Ely Kurniawaty, Abdurahman Hassan / Ibrahim;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Milik H. Hussain Ar;
- Sebelah utara berbatasan dengan Jln Lintas Sumbawa.

2. Bahwa kemudian pada tanggal 28 Desember 2012 tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) memberikan pinjaman kepada Penggugat (Ely Kurniawati) Bersama dengan Turut Tergugat I (M. Tahar) dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan fasilitas kredit Modal Kerja (KMK) dengan sistem Maksimum Kredit CO tetap dengan sistem angsuran sekaligus pada saat jatuh tempo kredit dengan jangka waktu selama 12 Bulan (1 tahun kredit);
3. Bahwa kemudian dalam perjanjian Kredit/pinjaman tersebut, penggugat bersama dengan turut tergugat I menyerahkan 2 (dua) sertifikat tanah pekarang sebagai Aguna/jaminan Pinjaman uang kepada Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) yakni tanah pekarangan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 873 (obyek sengketa) dan tanah pekarangan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 872 yang terdaftar atas nama Ely Kurniawati yang terletak didusun Nowa, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu dengan Luas 74 m²;
4. Bahwa kemudian sejak adanya perjanjian kredit pada tahun 2012, pihak Penggugat (Ely Kurniawati) telah melakukan angsuran dengan tepat waktu kepada Tergugat I sebesar ± Rp. 7.500.000 (Tujuh Juta Lima Ratus) setiap bulannya sampai dengan tahun 2013 dan tidak pernah memiliki tunggakan apapun serta mendapat surat teguran dan atau peringatan dari tergugat I perihal ada keterlambatan dan atau cidera janji dari kredit yang diambil tersebut;
5. Bahwa kemudian dalam perjanjian kredit tersebut penggugat ditahun 2013 diharuskan mengembalikan Pokok Pinjaman kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) Sebesar Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) dan penggugat belum mampu mengembalikan pokok pinjaman tersebut kemudian oleh Tergugat I Melakukan perjanjian Addendum (Perpanjangan

Halaman 4 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jangka Waktu kredit) terhadap kredit Penggugat selama 12 bulan Kredit lagi dihitung sejak tahun 2013 sampai dengan 2014;

6. Bahwa kemudian setelah dilakukannya Adendum (Perpanjangan Jangka Waktu kredit) ditahun 2013, penggugat juga tetap menunjukan Ihtikad baiknya dengan tetap melakukan Pembayaran cicilan kredit setiap Bulannya sampai dengan tahun 2014 dan kemudian oleh karena ditahun 2014 penggugat juga kembali belum bisa untuk mengembalikan Pokok Kredit kepada Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) sebesar Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah), oleh tergugat I kemudian kembali melakukan Adendum perpanjangan Jangka Waktu dan suplesi (penambahan) kredit lagi kepada penggugat bersama dengan Turut Tergugat I selama 12 Bulan (tahun) terhitung sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2015 ;
7. Bahwa dalam addendum Perpanjangan Jangka Waktu dan suplesi kredit ditahun 2014 ada penambahan Kredit dari penggugat dan Turut Tergugat I sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan penambahn 2 Obyek Aguna baru sebagai syarat Suplesi Kredit tersebut yakni berupa :
 - a. Sebidang tanah pertanian dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 112 yang terletak di desa mumbu, kecamatan woja, Kabupaten Dompu seluas 11.086 m² atas Nama M. Saleh; dan
 - b. Satu unit Kendaraan Bermotor Roda 4 (Empat), Merk Kendaraan Mitsubishi, Nomor : Polisi EA 9318 LZ, Tahun Kendaraan 2008, tipe Kendaraan T120SS, Jenis Mobil Pick Up, Nomor Rangka :MHMU5TU2E8K014612, Nomor Mesin : 4G15D-66918, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) Nomor 1-01207493, tercatat atas nama Ely Kurniawati.
8. Bahwa kemudian sejak dilakukannya perpanjangan jangka waktu dan suplesi (penambahan) Kredit atas permintaan Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) pada tahun 2014 tersebut, Kredit/Pinjaman penggugat (Ely Kurniawati) dan turut tergugat I (M. Tahar) kepada Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) yakni menjadi sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh Ratus Juta Rupiah) dengan bentuk kredit Rekening Koran (RK) dengan Maksimum CO tetap dengan sistem angsuran sekaligus pada saat jatuh

Halaman 5 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tempo kredit dan bunga tetap dibayar setiap bulannya dengan jangka waktu 12 Bulan (1 tahun kredit);

9. Bahwa kemudian ditahun 2014, penggugat kembali tetap melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran Bunga kepada Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) setiap bulannya sampai dengan tahun 2015 dan tidak pernah mendapatkan teguran baik secara lisan maupun dengan surat perihal adanya keterlambatan dan atau cidera janji atas kredit tersebut juga;
10. Bahwa oleh karena ditahun 2015 penggugat juga belum mampu mengembalikan Pokok Pinjaman/Kredit kepada Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia), kemudian oleh tergugat I kembali melakukan Addendum perpanjangan Jangka Waktu Kredit lagi untuk periode berikutnya dengan sistem dan jangka waktu kredit yang tetap sama yakni selama 12 bulan (1 tahun) kredit terhitung sejak tahun 2015 sampai dengan Tahun 2016;
11. Bahwa setelah dilakukan perpanjangan jangka waktu pembayaran kredit ditahun 2015 Penggugat juga tetap melakukan kewajibannya untuk membayar bunga setiap bulannya kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) sebesar ± 7.500.000 (Tujuh Juta Lima Ratus) sampai dengan tahun 2016 namun penggugat kembali belum mampu mengembalikan Pokok Pinjaman sehingga kemudian di tahun 2016 pihak tergugat I kembali melakukan Addendum Perpanjangan Jangka Waktu kredit lagi dengan hal yang sama sebagaimana yang dilakukan pada tahun-tahun sebelumnya;
12. Bahwa kemudian ditahun 2016, penggugat cukup beritikad baik dengan tetap melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran Bunga kepada Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) setiap bulannya sampai dengan tahun 2017 dan tidak pernah mendapatkan teguran baik secara lisan maupun dengan surat perihal adanya keterlambatan dan atau cidera janji atas kredit tersebut juga;
13. Bahwa kemudian pada tahun 2017 oleh karena penggugat juga masih belum bisa mengembalikan Pokok Pinjaman sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh Ratus Juta Rupiah) kemudian oleh Tergugat I (PT Bank Rakyat Indonesia) melakukan Addendum Perpanjangan Jangka waktu kredit, depleksi dan penambahan fasilitas kredit lagi terhadap kredit penggugat (Ely Kurniawati) dan turut tergugat I (M. Tahar) tersebut;

Halaman 6 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

14. Bahwa setelah adanya Deplesi dan Penambahan Fasilitas kredit tersebut, hutang penggugat dan turut Tergugat I yang semula sejumlah Rp. 700.000.000 (tujuh Ratus Juta Rupiah) dengan fasilitas kredit Maksimum Co. Tetap dengan sistem angsuran Pokok dibayar lunas saat jatuh tempo kemudian dipisah/dirubah oleh tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dengan fasilitas kredit yang berbeda-beda yakni hutang sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan sistem kredit Maksimum Co tetap dengan sistem angsuran pokok dibayar sekaligus pada saat jatuh tempo dan bunga tetap dibayarkan setiap bulannya, sedangkan terhadap kredit senilai Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan sistem kredit angsuran tetap dimana angsuran Pokok dan angsuran bunga dibayarkan tertib setiap bulannya yaitu sebesar Rp. 10.416.667 (sepuluh juta empat ratus enam belas ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak tanggal 30 Desember 2017 sampai dengan tanggal 30 Desember 2021;
15. Bahwa kemudian terhadap kredit kepada Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) tersebut penggugat telah sangat menunjukkan Ihtikad baiknya dengan juga tetap melaksanakan kewajibannya untuk membayar cicilan setiap bulannya tanpa ada keterlambatan;
16. Bahwa terhadap kredit sebesar Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) Penggugat telah melakukan cicilan kredit kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) setiap bulannya dengan Total keseluruhan cicilan kredit yang sudah di bayarkan oleh penggugat dari sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2019 senilai Rp.334. 804.442 (tiga ratus) dan kemudian ditahun 2019 terhadap sisah kredit penggugat sebesar Rp. 395.181.742 (tiga ratus Sembilan puluh lima juta seratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat puluh dua rupiah) tersebut kemudian oleh tergugat I justru kembali melakukan Addendum restrukturisasi kredit lagi terhadap sisah kredit penggugat (Ely Kurniawati) dengan turut tergugat I (M. Tahar) dengan alasan karena dianggap penggugat masih belum mampu mengembalikan Pokok Pinjaman (disampaikan oleh pegawai tergugat I) padahal faktanya terhadap kredit penggugat tersebut, masih terdapat sisah

Halaman 7 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

jangka waktu untuk melakukan pembayaran terhadap kredit tersebut sebagaimana yang disebutkan dalam posita Nomor 14 diatas sehingga dirasa tidak perlu dilakukan addendum restrukturisasi dimaksud;

17. Bahwa kemudian akibat dilakukan Restrukturisasi kredit pada tahun 2019, fasilitas Kredit Penggugat yang semula pada tahun 2017 sudah dipisahkan/dibagi menjadi dua fasilitas kredit sebagaimana yang disebutkan dalam posita Nomor 14 diatas setelahnya digabungkan kembali dalam restrukturisasi pada tahun 2019 menjadi satu fasilitas kredit yaitu Kredit Modal Kerja (KMK) dengan bentuk kredit Maksimum Co Menurun dengan sistem angsuran Pokok dibayar setiap bulannya dengan jumlah total penggabungan Kredit dari kredit senilai Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan sisah kredit senilai Rp. 395.181.742 (tiga ratus Sembilan puluh lima juta seratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat puluh dua rupiah) menjadi total kredit sebesar Rp.592.181.742 (lima ratus Sembilan puluh dua juta seratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 24 Bulan;
18. Bahwa kemudian sejak dilakukan restrukturisasi dan penyatuan kembali fasilitas kredit tersebut penggugat tetap menunjukan ihtikad baiknya dengan tetap melaksanakan kewajiban untuk membayar cicilan kredit setiap bulannya kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia), namun dalam perjalanan waktu cicilan kredit penggugat mengalami penurunan dan keterlambatan oleh karena pendapatan atas usaha yang penggugat geluti sedang mengalami penurunan dikarenakan pengaruh wabah Covid 19 di Indonesia pada saat itu yang sedang meningkat;
19. Bahwa selain dari pandemi Covid 19, penggugat juga di tahun 2020 sedang menghadapi masalah keluarga, dimana pada saat itu penggugat tengah digugat Talaq oleh suami penggugat Yakni turut Tergugat I (M. Tahar) yang sebelumnya juga kemudian bertindak secara bersama-sama dan bertanggung jawab atas Kredit pada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) pada pengadilan agama Dompu yang kemudian diputuskan pada tanggal 18 Agustus 2020, yang kemudian berimbas pula terhadap pendapatan usaha yang penggugat geluti sehingga kemudian penggugat harus menanggung sendiri pembayaran cicilan tersebut;

Halaman 8 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa kemudian penggugat juga telah melaporkan perceraian tersebut kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) oleh karena turut tergugat I (M. Tahar) juga sebagai pihak yang ikut bertanggung jawab atas Pinjaman/kredit kepada tergugat I tersebut, penggugat menanyakan solusi dan meminta kebijakan kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) supaya juga menagih sebagian dari cicilan kredit tersebut kepada turut tergugat I namun tergugat I tidak pernah menunjukkan ihtikad baiknya serta tidak pernah memberikan solusi apapun terhadap permasalahan tersebut, dan justru Tergugat I meminta kepada penggugat untuk melakukan restrukturisasi lagi pada tahun 2021 dengan catatan bahwa hanya penggugat saja yang menandatangani Addendum tersebut sedangkan Turut Tergugat I tidak perlu, namun oleh penggugat menolak hal tersebut karena menurut penggugat tindakan dan tawaran yang dilakukan oleh tergugat I tersebut adalah Jebakan yang tidak berihktikad baik mengingat selama ini juga penggugat telah terjebak dengan perjanjian-perjanjian restrukturisasi dan perpanjangan jangka waktu kredit yang mengakibatkan kredit penggugat kepada tergugat I berlarut-larut sampai dengan hari ini yang mengakibatkan rusaknya kredit penggugat selama ini, dan juga oleh karena sejak awal penggugat dengan Turut Tergugat I telah bertindak dan bertanggung jawab secara bersama-sama atas kredit tersebut;
21. Bahwa kemudian sejak bercerai dengan turut tergugat I dan disaat usaha penggugat sedang terpuruk akibat dari Pandemi Covid 19, penggugat juga tetap berusaha melaksanakan kewajiban Penggugat untuk membayar cicilan kredit setiap bulannya kepada Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) walaupun dengan Nominal yang berbeda-beda;
22. Bahwa kemudian ditahun 2022 oleh karena cicilan penggugat mengalami penurunan dan penggugat yang tidak lagi mau menandatangani addendum restrukturisasi baru yang ditawarkan oleh tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) tersebut, kemudian oleh tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) melaksanakan pelelangan atas Aguna kredit penggugat berupa tanah Pekarangan dalam SHM 873 (obyek sengketa) dengan harga Sebesar Rp. 570.000.000 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana yang termuat dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor :188/68/2022 melalui tergugat II

Halaman 9 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) pada tanggal 23 November 2022 dengan pemenang lelang yakni turut tergugat II (Jainudin);
23. Bahwa atas perintah dari tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) kepada Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) untuk melaksanakan lelang eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan terhadap barang jaminan/aguna hak milik penggugat seluas 172 m² berikut bangunan dan segala yang berdiri melekat diatasnya tersebut dalam Surat Hak Milik Nomor 873 atas nama Ely Kurniawati (penggugat) yang terletak di desa nowa, kecamatan woja, kabupaten dompu dengan harga Rp. 570.000.000 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah), selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa;
24. Bahwa kemudian perbuatan Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dan tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang telah melelang obyek jaminan/aguna penggugat dengan harga yang begitu rendah telah sangat merugikan penggugat, penggugat menduga bahwa tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia), tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dengan Turut Tergugat II (jainudin) sebagai pemenang lelang telah melakukan Konspirasi dalam menetapkan nilai harga terhadap obyek sengketa tersebut, dugaan penggugat tersebut berdasar karena sebelum dilaksanakan pelelangan atas obyek aguna/jaminan tersebut pihak dari tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) telah menyampaikan kepada penggugat bahwa terhadap obyek aguna penggugat sudah ada yang ingin membeli/menawarnya seharga Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) namun oleh tergugat I bersama dengan Tergugat II justru terkesan terburu-buru dan sembunyi-sembunyi malah melelang obyek aguna tersebut dengan harga Rp. 570.000.000 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada turut tergugat II ;
25. Bahwa kemudian dalam pelaksanaan pelelangan terhadap obyek sengketa, tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dan Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) sama sekali tidak pernah melibatkan penggugat juga tidak pernah memberitahukan penggugat perihal akan dilelangnya obyek aguna tersebut, penggugat sama sekali tidak pernah dipanggil dan atau disuruh menghadap oleh tergugat II padahal terhadap

Halaman 10 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



barang jaminan/aguna tersebut masih terdapat hak penggugat dan belum seutuhnya menjadi milik tergugat mengingat dalam obyek hak tanggungan hanya 60% dari total harga jaminan saja sedangkan 40% adalah masih menjadi hak penggugat, sehingga dalam proses pelaksanaan lelang perihal penetapan nilai limit yang dilakukan oleh tergugat I yang terpenting hutang penggugat selesai dan tidak memerhatikan kepentingan dan Hak-hak Penggugat sehingga perbuatan para tergugat tersebut patutlah dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatig Daad) yang telah merugikan penggugat baik secara materil dan imateril;

26. Bahwa perbuatan tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dengan tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang telah melaksanakan pelelangan terhadap obyek sengketa dengan menetapkan nilai limit/harga yang sangat rendah sehingga telah merugikan penggugat telah melanggar Undang-Undang Nomor 6 tahun 1996 dalam menentukan dasar penentuan nilai limit penjualan obyek hak tanggungan, seharusnya sebelum dilakukan pelelangan, pelaksanaan penjualan dapat dilakukan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan yang sama-sama menguntungkan semua pihak sesuai dengan ketentuan dalam pasal 20 ayat 2 *"atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak"*, namun justru oleh tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dan tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) mengabaikan ketentuan tersebut dengan menetapkan nilai limit/harga yang jauh dibawah standard dan harga pasar terhadap obyek aguna tersebut yang tentu sangat merugikan penggugat sehingga tergugat terkesan hanya mementingkan "yang terpenting cukup untuk membayar hutang saja" tanpa mempertimbangkan hak-hak penggugat lainnya;

27. Bahwa selain dari pada itu, tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dan Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) juga telah melanggar asas keadilan dan ketentuan dalam Pasal 47 jo Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelelangan dalam proses pelaksanaan lelang yang dilakukan,

Halaman 11 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dalam ketentuannya mewajibkan kepada penjual obyek hak tanggungan untuk melibatkan team penilai baik itu team penilai internal dan atau independent dalam menghitung/menentukan berapa nilai atau harga yang pas terhadap setiap obyek hak tanggungan yang akan dilelang sehingga tidak terjadi tindakan sewenang-wenang dan terkesan yang dilelang oleh kreditur bukan berdasarkan hitung-hitungan nilai hutang saja sebagaimana yang dilakukan oleh tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dengan Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) kepada penggugat tetapi sesuai dengan nilai harga yang bisa dipertanggung jawabkan;

28. Bahwa perbuatan tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) melalui tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang telah melaksanakan pelelangan eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa yang telah mengabaikan ketentuan peraturan perundang-undangan dan juga telah melanggar hak-hak dan merugikan penggugat yang mengakibatkan dilelangnya obyek sengketa yang dimenangkan oleh turut tergugat II, perbuatan para tergugat Tersebut patutlah dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatig Daad*) sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1365 BW sehingga proses pelaksanaan lelang dan eksekusi yang dilakukan oleh para tergugat Cacat Hukum dan haruslah dinyatakan batal Demi Hukum;
29. Bahwa mengingat sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2021, penggugat telah cukup menunjukkan ihtikad baiknya dengan tetap melaksanakan kewajibannya untuk membayar cicilan setiap bulannya kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) sekalipun sudah beberapa kali dilakukan perpanjangan jangka waktu kredit dan restrukturisasi kredit yang sebelumnya tidak pernah mendapatkan kejelasan perihal apa dan bagaimana konsekuensi terhadap semua perjanjian-perjanjian tersebut, penggugat bahkan jika dihitung-hitung dari sejak tahun 2012 sampai dengan 2021 telah melakukan pembayaran cicilan kredit kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) sejumlah ± sebesar Rp. 1,500.000.000. (satu miliar lima ratus juta rupiah) dari Pokok kredit/hutang penggugat kepada

Halaman 12 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh Ratus Juta Rupiah);

30. Bahwa selama melakukan pembayaran kredit tersebut, penggugat sama sekali tidak pernah mendapatkan laporan transaksi juga perihal berapa sisah hutang penggugat kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia), penggugat bahkan tidak pernah diberikan salinan akta perjanjian kredit, salinan akta perpanjangan jangka waktu kredit juga perihal soal perjanjian restrukturisasi kredit oleh tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia), bahkan penggugat sudah cukup beritikad baik kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) untuk meminta laporan transaksi keuangan pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2017 namun tidak pernah diberikan oleh tergugat I, begitu juga dengan pelaksanaan lelang, penggugat sama sekali tidak pernah dilibatkan dan diberitahukan bahwa sudah pernah dilaksanakan pelelangan terhadap obyek aguna penggugat oleh tergugat I juga perihal kenapa obyek aguna penggugat yang dalam SHM 873 dilelang sedangkan obyek aguna yang lainnya tidak dilelang oleh tergugat I;
31. Bahwa kemudian setelah mengetahui obyek aguna penggugat sudah dilelang oleh tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia), penggugat datang kepada tergugat untuk berniat mengembalikan sisah pinjaman penggugat kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) sebesar Rp.592.181.742 (lima ratus Sembilan puluh dua juta seratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah) namun oleh penggugat tidak ada jalan dan justru menyampaikan bahwa terhadap obyek yang dilelang tergugat I sudah tidak memiliki tanggung jawab apapun lagi;
32. Bahkan kemudian penggugat juga sudah beberapa kali datang dan menghadap kepada turut tergugat II sebagai pemenang lelang untuk menyatakan kesiapannya mengembalikan uang pemenang lelang, namun justru turut tergugat II (jainudin) enggan untuk menerima permintaan dari penggugat tersebut;
33. Bahwa oleh karena penggugat telah cukup menunjukkan itikad baiknya dengan telah melaksanakan kewajiban penggugat yang membayar cicilan kredit setiap bulannya dan karena proses lelang yang dilaksanakan oleh tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dan tergugat II (Kantor Pelayanan

Halaman 13 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Kekayaan Negara dan Lelang) telah melanggar asas keadilan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khusus dalam penetapan nilai limit obyek yang dilelang, juga telah melanggar hak-hak dan merugikan penggugat, patut dan beralasan jika majelis hakim yang mengadili perkara ini menyatakan batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Risalah lelang Nomor :188/68/2022 yang dikeluarkan oleh tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dan juga surat-surat lain yang dimiliki oleh turut tergugat II (jainudin) dan atau siapa saja yang merasa memiliki hak yang berkaitan dengan obyek sengketa dan risalah lelang tersebut;

34. Bahwa oleh karena penggugat (Ely Kurniawati) merupakan pemilik sah atas obyek sengketa dan telah menunjukkan ihtikad baik kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dan turut Tergugat II (jainudin) seharusnya diberikan perlindungan terhadap perbuatan yang semena-mena dan atau perbuatan apapun yang juga sebagai cerminan dari Negara hukum yang memberikan keamanan atas hak-hak subjektif (*Subjectif Privat Recht*) dan penghormatan atas dasar kemanusiaan (*Human Privat Dignity*) selaku warga Negara Indonesia, dan mengingat bahwa akibat dari perbuatan penggugat yang sama sekali tidak merugikan tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dan justru telah cukup memberikan keuntungan kepada tergugat I karena selama ini telah banyak melakukan cicilan kredit yang bahkan sudah melebihi nilai pokok Pinjaman.

Bahwa atas dasar dan hal-hal yang telah di uraikan diatas, maka penggugat Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dan Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*);
3. Menyatakan hukum bahwa segala proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dan Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Halaman 14 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Lelang) terhadap obyek hak tanggungan berupa sebidang tanah pekarangan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 873 atas nama Ely Kurniawati beserta bangunan di atasnya yang terletak di Desa Nowa, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu adalah Batal Demi Hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

4. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Risalah lelang Nomor :188/68/2022 tertanggal 23 November 2022, atas Pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan (tanah pekarangan beserta bangunan) dalam SHM Nomor: 873 atas nama Eli Kurniawati yang terletak di Desa Nowa, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu;
5. Menyatakan Hukum bahwa perbuatan tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) yang melakukan perpanjangan Jangka Waktu Pembayaran Kredit Penggugat sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2017 adalah perjanjian yang tidak beritikad baik dan merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat segala perjanjian perpanjangan pembayaran kredit dari tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) terhadap Penggugat dari sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2017;
7. Menghukum tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) untuk menerima pembayaran dari penggugat (ely kurniawati) sebesar sisah kewajiban penggugat dari sisah pokok Pinjaman dan mengembalikan dana sebagai ganti harga lelang atas proses lelang yang dilakukan oleh tergugat II sesuai dengan harga pembeli lelang kepada pembayar lelang/pemenang lelang;
8. Memerintahkan kepada turut tergugat IV (Badan Pertanahan Kabupaten Dompu) untuk memblokir surat-surat kepemilikan tanah, surat hak milik ataupun surat-surat lain yang lahir dari sebab proses lelang dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Memerintahkan kepada para turut tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap obyek sengketa hak tanggungan berupa tanah pekarangan beserta bangunan dalam sertifikat Hak Milik

Halaman 15 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor:873 yang terdaftar atas nama Ely Kurniawati yang terletak di Desa Nowa, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu;

10. Menghukum turut tergugat II (pembeli lelang) dan para turut tergugat untuk menyerahkan surat kepemilikan tanah hasil dari proses lelang baik yang telah dibalik nama atas namanya sendiri atau orang lain, atau surat-surat lain yang berhubungan dengan proses lelang sekaligus dan seketika bersamaan dengan diterimanya uang pengganti sebagaimana yang dimaksud dalam Petitum Nomor 7 diatas;
11. Menghukum turut tergugat I (M. Tahar bin. H. Bahren Alwi) untuk ikut bertanggung jawab dan membayar sisah pokok kredit sebesar Rp : 296.090.871 (dua ratus Sembilan puluh enam juta Sembilan puluh delapan ratus tujuh puluh satu rupiah) kepada tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia);
12. Menghukum tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dan tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Atau Apabila manjelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV masing-masing menghadap sendiri maupun Kuasanya di persidangan. Sedangkan, terhadap Turut Tergugat III tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya untuk datang, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 20 Maret 2023, tanggal 06 April 2023, dan tanggal 15 Mei 2023 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Turut Tergugat III tersebut disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat III;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di

Halaman 16 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dengan menunjuk Rion Apraloka, S.H., M.Kn, Hakim pada Pengadilan Negeri Dompu, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Mei 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

TERGUGAT I:

A. DALAM EKSEPSI;

- Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);
 1. Bahwa dalam perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat, **jelas dan nyata** tercantum pula **pihak lain selain Penggugat yang turut menandatangani perjanjian kredit a quo**, yaitu **Sdr. M. Tahar (Suami Penggugat)** dimana dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I tercantum nama Sdr. M. Tahar juga sebagai pihak Penerima Kredit/Peminjam/Debitur, dan ternyata **tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara a quo**, sehingga proses pemeriksaan menjadi tidak jelas dan tidak lengkap;
 2. Bahwa dengan **tidak diikutsertakannya** pihak tersebut diatas yaitu **Sdr. M. Tahar (Suami Penggugat)** dalam gugatan a quo, maka berdasarkan **Pasal 1340 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 151/K/Sip/1975 yang menegaskan bahwa semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut sebagai Penggugat.** Oleh karena itu, terhadap gugatan Penggugat yang demikian

Halaman 17 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



tersebut haruslah dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

- Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);
 1. Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan kredit yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No.873 atas nama Penggugat. Namun demikian, dalam Posita surat gugatannya Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas, tegas dan rinci dasar hukum / ketentuan / undang – undang (*rechtelijke grond*) apa yang dilanggar / dilawan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, oleh karena itu jelas gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*);
 2. Bahwa Posita merupakan dasar suatu gugatan yang harus memuat 2 (dua) unsur, yaitu : dasar fakta (*feitelijke grond*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan obyek perselisihan, atau penjelasan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan dasar hukum yang didalilkan penggugat. Serta dasar hukum (*rechtelijke grond*), yang menjelaskan hubungan dan dasar hukum antara Penggugat dengan materi atau obyek yang diperselisihkan, dan antara Penggugat dengan Para Tergugat terkait dengan materi atau obyek perselisihan. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997 Tanggal 9 Maret 1999 yang menggariskan bahwa : “*adanya suatu petitum dalam gugatan haruslah didukung adanya posita yang berkaitan dan menjadi dasar timbulnya petitum itu dalam gugatan. Sehingga oleh karenanya, tidak adanya posita tentang apa yang menjadi dasar hukum timbulnya petitum itu dalam surat gugatan Penggugat, akan menjadikan surat gugatan itu kabur dan tidak jelas (obscur libel)*”. Selain itu, dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2398/K/Pdt/2017 yang menyatakan: “*Menimbang, bahwa posita-posita dalam surat gugatan yang diajukan Penggugat tidak dijelaskan secara jelas dan tegas apa yang*

Halaman 18 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



sebenarnya menjadi dasar hukum (rechtelijke grond) atas kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)".

3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap gugatan kabur yang demikian, sesuai hukum acara perdata yang berlaku mengandung cacat formil sehingga sudah seharusnya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard)**.

B. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Tergugat **MENOLAK DENGAN TEGAS** semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa hal - hal yang telah dikemukakan dalam **Eksepsi** mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan **JAWABAN** pokok perkara ini;
3. **PENGGUGAT DALAM POSITA ANGKA 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 DAN ANGKA 9 SURAT GUGATANNYA TELAH MENGAKUI MEMILIKI UTANG KEPADA TERGUGAT I, DAN PENGGUGAT DALAM POSITA ANGKA 18, 19 DAN ANGKA 22 SURAT GUGATANNYA TELAH MENGAKUI BAHWA UTANG PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT TELAH MENUNGGAK / TIDAK MAMPU MELUNASI / KESULITAN MEMBAYAR UTANG;**
4. Bahwa dengan adanya pengakuan dari Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, maka tidak perlu dibuktikan lagi benar atau tidaknya utang Penggugat kepada Tergugat, serta benar atau tidaknya Penggugat telah WANPRESTASI pembayaran utangnya kepada Tergugat I;
5. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti - bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
6. Bahwa Penggugat merupakan debitur Tergugat yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat I dengan total kredit sebesar Rp.592.181.742,- *(lima ratus sembilan puluh dua juta seratus delapan puluh satu ribu*

Halaman 19 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



tujuh ratus empat puluh dua rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 54 Tanggal 28 Desember 2012 dan Perjanjian Kredit terakhir Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 100 Tanggal 27 Desember 2019;

7. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo*, Penggugat telah sepakat dan setuju mengenai ketentuan – ketentuan dan syarat – syarat kredit termasuk jumlah kredit, jangka waktu, suku bunga kredit, agunan kredit dan hal-hal lainnya **termasuk ketentuan penyelesaian kredit apabila Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya (wanprestasi);**
8. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya tersebut, Penggugat telah menyerahkan asetnya sebagai jaminan kredit kepada Tergugat yaitu berupa tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.873 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.872 atas nama Penggugat. Selanjutnya, SHM No. 873 dan SHM No. 872 *a quo* telah dibebani dan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan (HT) Peringkat I (Pertama) dengan nilai pengikatan atas kedua SHM tersebut sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan Hak Tanggungan (HT) Peringkat II (Kedua) dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dimana Tergugat I sebagai Pemegang / Penerima HT (*vide Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 50/2013 Tanggal 28 Februari 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan II Nomor 334/ 2014 Tanggal 01 April 2014*);
9. Bahwa ternyata dalam perjalanan kreditnya, Penggugat mengalami kesulitan memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya, sehingga nyata-nyata telah WANPRESTASI terhadap kesepakatan perjanjian kreditnya dengan Tergugat I. Namun demikian, dengan itikad baik Tergugat tetap memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran utangnya tersebut. Tergugat telah memberikan kesempatan dan waktu yang patut kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya

Halaman 20 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



pembayaran tunggakan kreditnya kepada Tergugat dengan menyampaikan Surat Peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali untuk segera menyelesaikan tunggakan kreditnya, yaitu:

1. Surat Peringatan I No. B. 3209 XI/KC-ADK/10/2021, Tanggal 01 Oktober 2021;
2. Surat Peringatan II No. B. 570 XI/KC-ADK/02/2022, Tanggal 02 Februari 2022;
3. Surat Peringatan III No. B. 897 XI/KC-ADK/02/2022, Tanggal 14 Februari 2022;

10. Namun, meski telah diberikan kesempatan dan waktu yang patut, Penggugat tetap mengabaikan peringatan – peringatan tersebut dan tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak (tetap wanprestasi). Oleh karena itu, mengingat Penggugat tetap wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan **Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)** dinyatakan bahwa : *“apabila debitur (Penggugat) cidera janji (wanprestasi) Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (SHM No.312) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (Turut Tergugat I) serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (vide Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT).* Selain itu dalam **Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan juga secara tegas dinyatakan bahwa : jika Debitur (Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya (wanprestasi), Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan (Penggugat) untuk menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan (SHM No.873) baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian;**
11. Selanjutnya, mengingat Penggugat terbukti telah wanprestasi, maka Tergugat I mengajukan lelang parate eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat II sesuai ketentuan dan prosedur hukum

Halaman 21 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



sebagaimana diatur dalam **Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 Jo. Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** (*vide Surat Permohonan Lelang Nomor B. 1931a/KC-XI/ADK/08/2022 Tanggal 11 Agustus 2022*), serta **terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan a quo, telah Tergugat sampaikan pemberitahuan kepada Penggugat** (*vide Surat Pemberitahuan Lelang Kepada Debitur Nomor B. 2711/KC-XI/ADK/10/2022 Tanggal 21 Oktober 2022*). Bahwa berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat tersebut, Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap SHM No. 873 tersebut sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (*vide Surat Penetapan Jadwal Lelang S-551/KNL.1404/2022 Tanggal 20 Oktober 2022, Pengumuman Lelang Pertama Tanggal 25 Oktober 2022 Melalui Selebaran, dan Pengumuman Lelang Kedua Melalui Koran Harian Lombok Post Tanggal 09 November 2022*;

12. Sehingga berdasarkan hal – hal tersebut diatas, serta dengan telah terbitnya Risalah Lelang Nomor 188/68/2022 Tanggal 22 Desember 2022, maka nyata-nyata dan terbukti lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek jaminan kredit *a quo* yang dilakukan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II **telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur lelang**. Dengan demikian, sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 24 April 1969 Nomor 323K/Sip/1968 juncto Pasal 4 Peraturan Menteri keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, terhadap lelang eksekusi yang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, **tidak dapat dibatalkan**;
13. Maka, jelaslah telah cukup untuk dijadikan dasar bagi Tergugat I untuk melakukan proses lelang terhadap jaminan kredit *a quo* karena Penggugat telah wanprestasi / tidak dapat menyelesaikan kewajiban

Halaman 22 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



pembayaran tunggakan kreditnya kepada Tergugat I. Sehingga **JELAS** dan **NYATA** bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat merupakan **dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**;

14. Bahwa menanggapi dalil-dalil Penggugat angka 24, 25 dan 26 terkait penentuan harga limit lelang, dapat Tergugat I jelaskan dan tegaskan sesuai ketentuan hukum yang berlaku bahwa dalam menentukan nilai limit lelang, Tergugat I telah mempertimbangkan informasi harga pasar tanah disekitar lokasi, obyek lelang dan nilai ekonomisnya. Menurut ketentuan perundang undangan yang berlaku untuk penaksir / penilai independent berlaku batasan untuk nilai limit lelang diatas Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), Selain itu, Tergugat juga telah berpedoman pada **pasal 17 ayat (1) jo. Pasal 44 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mana ditentukan bahwa penetapan nilai limit lelang menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penjual (Tergugat I)** berdasarkan penilaian dari Penaksir/Tim Penaksir / Penilai / Tim Penilai (*vide Laporan Penilaian Jaminan Tanggal 14 April 2022*). Sehingga **JELAS** dan **NYATA** bahwa dalil-dalil Penggugat yang demikian merupakan **dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.

Maka, berdasarkan alasan – alasan dan fakta – fakta hukum yang Tergugat I sampaikan di atas, jelaslah Tergugat I sama sekali tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan sebaliknya segala tindakan Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta memiliki dasar hukum yang kuat, sehingga jelas - jelas tindakan Tergugat I yang mengupayakan pengembalian kredit macet karena Penggugat telah WANPRESTASI sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum;

Oleh karena itu, Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus : Menolak Gugatan Penggugat untuk

Halaman 23 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya, atau setidaknya Menatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

TERGUGAT II:

DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. **Eksepsi Error in Persona;**
 - 2.1. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah terkait tanah pekarangan yang di atasnya Bangunan Rumah Permanen dengan SHM No.873 a.n. Ely Kurniawati dengan luas 172 m² yang terletak di Dusun Nowa Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu (selanjutnya disebut "objek sengketa");
 - 2.2. Bahwa menurut Penggugat yakni Penggugat mengajukan permohonan pinjaman/kredit yang disetujui oleh Tergugat I dengan nominal pinjaman sebesar Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang di kemudian hari bertambah Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sehingga total pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah);
 - 2.3. Bahwa Penggugat menjaminkan objek sengketa *a quo* sebagai agunan kredit kepada Tergugat I, oleh karena Penggugat cedera janji (wanprestasi) maka oleh Tergugat I objek sengketa *a quo* dimohonkan untuk dilaksanakan pelelangan kepada Tergugat II.
 - 2.4. Bahwa hal tersebut karena baik dalam Penggugat dengan Tergugat II dan juga antara Penggugat dengan Tergugat I, maupun atas penjaminan kredit objek sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat I, tetap saja Tergugat II sama sekali tidak ada kaitan dan hubungan hukum dengan hal-hal tersebut.
 - 2.5. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Tergugat II sama sekali tidak terkait dan tidak memiliki hubungan hukum dengan pokok permasalahan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, sehingga gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat

Halaman 24 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



II jelas-jelas merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*).

3. Eksepsi *Obscuur Libel*;

- 3.1. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang telah memenuhi seluruh persyaratan dan prosedur sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, termasuk namun tidak terbatas pada kewajiban pengumuman lelang dan kewajiban pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang oleh kreditor (Tergugat I) kepada debitor (Penggugat);
- 3.2. Bahwa Posita pada surat Gugatan Penggugat halaman 9 angka 24 yang menyatakan bahwa “Bahwa Kemudia perbuatan Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dan Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang telah melelang obyek jaminan/aguna penggugat dengan harga yang begitu rendah telah sangat merugikan penggugat, penggugat menduga bahwa tergugat I (PT Bank Rakyat Indonesia), tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dengan Turut Tergugat II (Jainudin) sebagai pemenang lelang telah melakukan Konspirasi dalam menetapkan nilai harga terhadap obyek sengketa tersebut, dugaan penggugat tersebut berdasar karena sebelum dilaksanakan pelelangan atas obyek aguna/jaminan tersebut pihak dari tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) telah menyampaikan kepada penggugat bahwa terhadap obyek aguna penggugat sudah ada yang ingin membeli/menawarnya seharga Rp800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) namun oleh Tergugat I bersama dengan Tergugat II justru terkesan terburu-buru dan sembunyi-sembunyi malah melelang obyek aguna tersebut dengan harga Rp570.000.000 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada turut Tergugat II”, merupakan dalil yang tidak beralasan hukum, tidak jelas/kabur, sebab dasar hukum yang menjadi dasar gugatan tidak jelas, hanya menduga-duga/mengada-ngada dan harus ditolak serta dikesampingkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 25 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas;
2. Bahwa pokok gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II khususnya adalah berkenaan dengan pelaksanaan lelang barang jaminan objek hak tanggungan yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa berupa:
tanah pekarangan yang di atasnya Bangunan Rumah Permanen dengan SHM No.873 a.n. Ely Kurniawati dengan luas 172 m² yang terletak di Dusun Nowa Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, yang menurut Penggugat bahwa perbuatan Tergugat II yang melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek hak tanggungan tersebut merupakan sebuah perbuatan “konspirasi” yang akhirnya pelelangan tersebut merugikan Penggugat;
3. Bahwa permohonan lelang dilakukan atas permintaan Tergugat I sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor: B.1931/KC-XI/ADK/08/2022 tanggal 11 Agustus 2022, telah ditetapkan melalui Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-551/KNL.1404/2022 tanggal 20 Oktober 2022;
4. Bahwa Pelelangan telah diumumkan melalui selebaran/tempelan 25 Oktober 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian “Lombok Post” tanggal 9 November 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua dan ditayangkan melalui website www.lelangdijkn.kemenkeu.go.id;
5. Bahwa Lelang dilaksanakan pada tanggal 23 November 2022 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bima yang beralamat di Jalan Soekarno Hatta No. 177, Kota Bima. Lelang dilakukan melalui e-auction dengan pejabat lelang kelas I (satu) Rendy Budiawan, S.H. Bertindak selaku penjual Alfath Almansyah dengan jabatannya sebagai PIC NPL PT BRI (Persero) Tbk. Cabang Dompu;
6. Bahwa dari pelaksanaan lelang terbentuk harga lelang Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) dan dimenangkan oleh Turut Tergugat II.

Halaman 26 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat I termasuk dalam lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu lelang untuk melaksanakan ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimana dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa *"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"*;
8. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas menyatakan bahwa *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."* maka pelelangan yang dilakukan Tergugat II adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Bahwa oleh karena itu dalil gugatan halaman 10 angka 25 yang menyatakan bahwa *"Bahwa kemudian dalam pelaksanaan pelelangan terhadap obyek sengketa, Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia) dan Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) sama sekali tidak pernah melibatkan penggugat juga tidak pernah memberitahukan penggugat perihal akan dilelangnya obyek aguna tersebut, penggugat sama sekali tidak pernah dipanggil dan atau disuruh menghadap oleh Tergugat II padahal terhadap barang jaminan/aguna tersebut masih terdapat hak penggugat dan belum seutuhnya menjadi milik tergugat mengingat dalam obyek hak tanggungan hanya 60% dari total harga jaminan saja sedangkan 40% adalah masih menjadi hak penggugat, sehingga dalam proses pelaksanaan lelang perihal penetapan nilai limit yang dilakukan oleh Tergugat I yang terpenting hutang penggugat selesai"*

Halaman 27 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



dan tidak memerhatikan kepentingan dan Hak-hak Penggugat sehingga perbuatan para tergugat tersebut patutlah dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatig Daad) yang telah merugikan penggugat baik secara materil dan imateril” merupakan dalil yang tidak beralasan hukum sama sekali, terlalu mengada-ada, dan harus ditolak serta dikesampingkan.;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa perkara a quo berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya .
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

TURUT TERGUGAT I:

DALAM EKSEPSI;

1. Turut Tergugat I dan Penggugat telah bercerei berdasarkan penetapan Pengadilan Agama Dompu Nomor 278/Pdt.G/2020/PA.Dp Tanggal 16 Desember 2020;
2. Pada dasarnya Turut Tergugat I tidak menyetujui pengambilan kredit usaha yang dilakukan oleh Penggugat dengan pemberi kredit usaha (Tergugat I) dikarenakan Turut Tergugat I tetap melakukan pengambilan kredit melalui pemotongan gaji dan ini sering dilakukan oleh turut Tergugat I guna meningkatkan modal usaha Pihak Penggugat;
3. Selama pengambilan kredit usaha yang dilakukan oleh Penggugat, Turut Tergugat I tidak pernah melihat berapa nominal keuangan yang diperoleh

Halaman 28 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat dari pinjaman kredit usaha tersebut dan untuk apa dan dikemanakan uang tersebut Turut Tergugat I tidak mengetahuinya;

4. Turut Tergugat I merasa selama hidup dengan Penggugat, Turut Tergugat I hanya dimanfaatkan dan di korbakan oleh Penggugat dan Penggugat juga telah mempertaruhkan semua apa yang menjadi hak Turut Tergugat I dalam usahanya sehingga menghancurkan dan mencederai masa depan Turut Tergugat I dikarenakan ketidakjujuran dan tidak adanya transparansi Penggugat terhadap Turut Tergugat I selama itu;
5. Turut Tergugat I selama hidup bersama Penggugat, Turut Tergugat I selalu diiming-imingkan janji-janji yang sangat manis oleh Penggugat dengan janji Penggugat bahwa untuk kesuksesan anak kedepan maupun jaminan hidup kedepannya tidak ada permasalahan, tapi apa yang dirasakan oleh Turut Tergugat I selama hidup bersama Penggugat semuanya sirna karena janji-janji dan harapan yang diberikan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat I merupakan janji-janji dan harapan yang penuh dengan kepalsuan karena asset yang diperoleh selama itu digadaikan, dijaminan dan di jual oleh Penggugat tanpa adanya koordinasi dengan Turut Tergugat I;
6. Pada saat Turut Tergugat I menikmati sisa-sisa hidup setelah perceraian antara Penggugat dan Turut Tergugat I, Penggugat selalu memberikan masalah-masalah baru dalam kehidupan Turut Tergugat I sehingga sangat berdampak pada konsentrasi dan rutinitas Turut Tergugat I selaku Aparatur Sipil Negara (ASN) serta usaha dan upaya Turut Tergugat I untuk bangkit kembali dari keterpurukan akibat permasalahan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat I
7. Berkaitan dengan Permasalahan antara Penggugat dan Turut Tergugat I, sebenarnya sudah diselesaikan melalui proses baik di tingkat Desa maupun proses perkara di Pengadilan Agama Dompu, berdasarkan surat pernyataan tanggal 22 November 2016 antara Penggugat dan Turut Tergugat I yang di ketahui oleh Kepala Desa Nowa Kecamatan Woja Kabupaten Dompu dan tertuang dalam point ke 3 yang berbunyi *"Pihak Penggugat menyanggupi untuk menyelesaikan dan melunasi semua kredit usaha pada bank pemberi pinjaman tanpa melibatkan dan membebani Turut Tergugat I"* dan surat perdamaian pembagian Gono-Gini (Harta

Halaman 29 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bersama) pada tanggal 1 Desember 2020 antara Penggugat dan Turut Tergugat I melalui proses perkara Gono Gini (Harta bersama) pada Pengadilan Agama Dompu sesuai Perkara Nomor 773/PdtG/2020/PA.DP Tanggal 12 Oktober 2020 dan tertera dengan jelas dalam Surat Perdamaian Pembagian Gono-Gini (Harta Bersama) pada tanggal 1 Desember 2020 pada point ke III yang berbunyi *"Pihak Penggugat bersepakat bahwa semua Pinjaman Kredit Usaha akan dibebankan kepada Pihak Penggugat tanpa melibatkan Turut Tergugat I"*;

Dengan demikian sangat jelas bahwa gugatan Penggugat Ne Bis In Idem, dan haruslah ditolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima;

8. Berkaitan dengan gugatan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat I degan jelas telah merugikan kepentingan Turut Tergugat I dan Penggugat juga telah menghancurkan seluruh impian dan harapan Turut Tergugat I selama itu dan juga mencederai kehidupan Turut Tergugat I dan merampas masa depan dan impian Turut Tergugat I karena Turut Tergugat I demi meningkatkan modal usaha Penggugat selama itu, Turut Tergugat I hanya menikmati sisa gaji sebesar Rp. 378.178,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Delapan Ribu Seratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah) dari nominal gaji yang diperoleh sebesar Rp. 4.948.900,- (Empat Juta Sembilan Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Sembilan Ratus Rupiah) dan pemotongan gaji Turut Tergugat I selaku Aparatur Sipil Negara (ASN) akan berakhir sampai pada tahun 2024.

POKOK-POKOK PERKARA:

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat karena gugatan Penggugat sangat tidak mendasar karena Penggugat sudah menanda tangani surat pernyataan antara Penggugat dan Turut Tergugat I yang di ketahui oleh Kepala Desa Nowa Kecamatan Woja Kabupaten Dompu dan tertuang dalam point ke 3 yang berbunyi *"Pihak Penggugat menyanggupi untuk menyelesaikan dan melunasi semua kredit usaha pada bank pemberi pinjaman tanpa melibatkan dan membebani Turut Tergugat I"* dan surat perdamaian pembagian Gono-Gini (Harta Bersama) pada tanggal 1 Desember 2020 antara Penggugat dan Turut Tergugat I melalui proses perkara Gono Gini (Harta bersama) pada

Halaman 30 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Pengadilan Agama Dompu sesuai Perkara Nomor 773/PdtG/2020/PA.DP Tanggal 12 Oktober 2020 dan tertera dengan jelas pada point ke III yang berbunyi *"Pihak Penggugat bersepakat bahwa semua Pinjaman Kredit Usaha akan dibebankan kepada Pihak Penggugat tanpa melibatkan Turut Tergugat I"*;

2. Bahwa dengan adanya perubahan Addendum pada tahun 2020 yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I sehingga menggugurkan semua isi perjanjian yang melibatkan Turut Tergugat I akibat terjadinya Addendum perjanjian tersebut dan perjanjian adalah merupakan kesepakatan para pihak, sehingga keduanya merupakan perjanjian yang mengikat para pihak sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1338 KUHPerdara (asas kebebasan berkontrak) dan Pasal 1320 ayat 1 KHUPerdara menyatakan bagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya *"Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya"*;
3. Bahwa Turut Tergugat I tetap pada dalil-dalil tersebut karena permasalahan Turut Tergugat I dan Pihak Penggugat telah diselesaikan baik melalui pendantanganan surat pernyataan yang telah disahkan oleh Kepala Desa Nowa Kecamatan Woja Kabupaten Dompu maupun surat perdamaian pembagian Gono-Gini (Harta Bersama) pada tanggal 1 Desember 2020 sesuai point 1 (satu) pokok-pokok perkara.

Berdasarkan semua hal-hal yang terurai diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima atau mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I karena pinjaman kredit usaha menjadi tanggungjawab Pihak Penggugat
2. Menolak dalil-dalil Penggugat terhadap Turut Tergugat I atau setidaknya tidak dapat diterima.
3. Menyatakan utang-utang kredit usaha menjadi tanggungan Penggugat sepenuhnya.
4. Membebaskan biaya perkara terhadap Penggugat;

Halaman 31 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU:

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

TURUT TERGUGAT II:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa turut tergugat secara tegas dan jelas menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat untuk seluruhnya, kecuali ada hal-hal yang dinilai benar dan diakui kebenarannya oleh tergugat;
2. Bahwa pada prinsipnya turut tergugat II tidak pernah merasa melakukan perbuatan melawan hukum apapun terhadap penggugat;
3. Bahwa turut tergugat II tidak perlu terlalu menanggapi dalil-dalil gugatan penggugat pada poin 1 s/d poin 21 adalah diluar pengetahuan dan kewenangan turut tergugat II.

Bahwa disisi lain menurut turut tergugat II atas uraian dalil-dalil gugatan penggugat pada poin-poin ini menjadi sebuah pengakuan yang jelas dari penggugat bahwa memang benar telah terjadi peristiwa dan hubungan hukum berupa hubungan hutang piutang antara Penggugat dengan tergugat I, dimana pada prinsipnya penggugat tidak mampu melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang-hutangnya kepada tergugat I, sehingga sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *A quo* untuk menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

4. Bahwa benar yang menjadi dalil gugatan penggugat pada poin 22 yang pada pokoknya turut tergugat II merupakan pemenang lelang atas pelelangan obyek sengketa oleh tergugat I dan tergugat II;
5. Bahwa turut tergugat II sangat keberatan dan menolak terhadap gugatan penggugat pada poin 24 dengan alasan sebagai berikut:
 - Bahwa dalil gugatan penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar karena faktanya tergugat II tidak pernah melakukan konspirasi apapun terkait dengan penetapan harga pelelangan obyek perkara sebagaimana yang menjadi dalil penggugat tersebut;
 - Bahwa oleh karena turut tergugat merupakan pihak pembeli, maka tentunya sesuatu yang wajar dan lazim apabila turut tergugat II akan

Halaman 32 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli obyek perkara dengan nilai harga yang sesuai dengan kemampuan turut tergugat II, disamping itu pula tentunya berdasarkan kesepakatan dengan Tergugat I dan Tergugat II juga selaku penjual/pelaksana lelang tanah obyek sengketa dalam perkara *Aquo*;

- Bahwa adapun kesepakatan jual beli / pelelangan yang dilakukan oleh turut tergugat II (pemenang lelang) dengan tergugat I dan tergugat II telah melalui proses dan prosedur yang benar serta tidak ada yang disembunyikan dari pihak manapun, karena pada prinsipnya sepemahaman turut tergugat II apabila ada obyek yang menjadi sitaan Bank lalu kemudian dilakukan pelelangan atas obyek tersebut maka secara hukum tergugat I selaku pihak bank dan tergugat II selaku lembaga yang berwenang untuk melaksanakan pelelangan adalah sah menurut hukum

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka, secara hukum dan sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara A quo untuk menolak dalil gugatan penggugat pada poin ini;

6. Bahwa turut tergugat II sangat keberatan dengan dalil gugatan penggugat pada poin 25 sd/28 yang pada prinsipnya menyatakan proses pelelangan terhadap obyek perkara adalah perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak mendasar dan tidak benar, karena tergugat II sangat yakin dan sudah sangat pasti sebelum dilakukan pelelangan oleh tergugat I dan tergugat II terhadap obyek perkara yang menjadi obyek sitaan tergugat I tentunya telah melalui prosedur serta tentunya berdasarkan kesepakatan juga dari penggugat sendiri, karena hal demikian tentunya telah menjadi resiko hukum yang harus ditanggung oleh para pihak itu sendiri;

bahwa terkait dengan penetapan nilai limit obyek perkara sebagaimana yang menjadi dalil-dalil gugatan penggugat tersebut tidaklah dapat menjadi rujukan yang pasti untuk menentukan harga suatu obyek yang akan dilelang, karena pada prinsipnya pada akhirnya tentu akan kembali pada kesepakatan dan kemampuan pembeli atau pemenang lelang sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH-perdata, oleh karena demikian menurut hukum dalil gugatan penggugat pada poin-poin ini haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

Halaman 33 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa turut tergugat II sangat keberatan dengan uraian dalil gugatan penggugat pada poin 32 yang menyatakan bahwa beberapa kali menemui turut tergugat II untuk mengembalikan uang kepada turut tergugat II adalah uraian yang tidak lengkap sehingga mengandung makna yang berbeda dengan fakta yang sebenarnya karena seolah-olah menyudutkan dan menyalahkan turut tergugat II selaku pemenang lelang, karena faktanya keinginan penggugat untuk mengembalikan uang turut tergugat II tersebut yakni dengan alasan menunggu sampai obyek perkara laku terjual dimana penggugat sendiri ingin menjual lagi obyek perkara tersebut, tentunya keinginan dan alasan penggugat tersebut tidak dapat diterima oleh turut tergugat II tentunya akan merugikan turut tergugat selaku pemenang lelang dan pemilik yang sah atas obyek perkara, karena tentunya secara hukum penggugat sudah tidak lagi memiliki hak untuk menjual, menggadaikan serta tidak berhak pula melakukan apapun di atas obyek sengketa, karena sesungguhnya yang berhak penuh atas obyek perkara adalah turut tergugat II selaku pemenang lelang;

Bahwa berdasarkan hal – hal yang dikemukakan diatas, tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Dompu Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* agar menjatuhkan keputusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *A quo*;

TURUT TERGUGAT IV:

DALAM EKSEPSI:

GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBELS*)

Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak ada sama sekali mendalilkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu sehingga dijadikan sebagai pihak di dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 34 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

1. Bahwa segala yang terurai dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat IV secara tegas akan kebenarannya;
3. Bahwa Proses Pemindahan Hak dengan Lelang terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 873/Nowa/2005, tanggal 18 Mei 2005, Surat Ukur Nomor: 156/Nowa/2005, tanggal 15-5-2005, seluas 172 M2 atas nama ELY KURNIAWATI menjadi JAINUDIN adalah telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, kami Turut Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Jika Pengadilan/Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 35 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

- P-1 Fotokopi sesuai dengan asli, Salinan Akta Perjanjian Kredit atas nama Ely Kurniawati Nomor 54 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Sudarmawan, S.H., M.Kn., tanggal 28 Desember 2012;
- P-2 Fotokopi, Salinan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Milik Secara Kepercayaan Sebagai Jaminan (*Fiduciar Eigendoms Overdracht*) Nomor 58 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Sudarmawan, S.H., M.Kn., tanggal 29 Januari 2014;
- P-3 Fotokopi sesuai dengan asli, Salinan Akta Addendum Nomor 06 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Sudarmawan, S.H., M.Kn., tanggal 08 April 2015;
- P-4 Fotokopi, Salinan Akta Addendum atas nama Ely Kurniawati Nomor 28 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Sudarmawan, S.H., M.Kn., tanggal 11 Januari 2016;
- P-5 Fotokopi sesuai dengan asli, Salinan Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit atas nama Ely Kurniawati/M.Tahar Nomor 370 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Munawir, S.H., M.Kn., tanggal 30 Desember 2016;
- P-6 Fotokopi sesuai dengan asli, Salinan Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, Deplesi, dan Penambahan Fasilitas Kredit atas nama Ely Kurniawati Nomor 115 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Munawir, S.H., M.Kn., tanggal 30 Desember 2017;
- P-7 Fotokopi sesuai dengan asli, Salinan Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit atas nama Ely Kurniawati Nomor 161 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Munawir, S.H., M.Kn., tanggal 31 Desember 2018;
- P-8 Fotokopi, Salinan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit atas nama Ely Kurniawati/M.Tahar Nomor 100 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Munawir, S.H., M.Kn., tanggal 27 Desember 2019;
- P-9 Fotokopi, Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor B43/KC-XI/ADK/03/2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Riyanto, selaku Pemimpin Cabang BRI, dan Ely Kurniawati, tanggal 30 Maret 2020;
- P-10 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Penawaran Putusan Kredit (*Offering Letter*) Nomor B5499/KC-XI/ADK/12/2012 yang dibuat dan

Halaman 36 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

ditandatangani oleh Budi Joko Wasono, selaku Pemimpin Cabang BRI, dan Ely Kurniawati, tanggal 20 Desember 2012;

- P-11 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Penawaran Putusan Kredit (*Offering Letter*) Nomor B3577/KC-XI/ADK/12/2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Irawan Cahyo Nugroho, selaku Pemimpin Cabang BRI, dan Ely Kurniawati, tanggal 27 Desember 2018;
- P-12 Fotokopi, Salinan Putusan Pengadilan Agama Dompu Nomor 278/Pdt.G/2020/PA.Dpu, tanggal 18 Agustus 2020;
- P-13 Fotokopi sesuai dengan asli, Laporan Transaksi dengan nomor rekening 027201000530307, periode transaksi 01 Januari 2018 sampai dengan 30 September 2018, tanggal laporan 19 Januari 2023;
- P-14 Fotokopi sesuai dengan asli, Laporan Transaksi Pinjaman dengan nomor rekening 27201501750159, periode transaksi 01 Januari 2017 sampai dengan 31 Desember 2019, tanggal laporan 18 Januari 2023;
- P-15 Fotokopi sesuai dengan asli, Rekening Koran dengan nomor rekening 27201502453158, periode transaksi 01 Januari 2020 sampai dengan 31 Desember 2022, tanggal dikeluarkan 03 Februari 2023 jam 16.06.34;
- P-16 Fotokopi sesuai dengan asli, Rekening Koran dengan nomor rekening 27201502453158, periode transaksi 01 Januari 2019 sampai dengan 08 Februari 2023, tanggal dikeluarkan 08 Februari 2023 jam 11.18.55;
- P-17 Fotokopi, Surat Hasil Pelaksanaan Lelang dengan kode SH9VIN atas nama pemenang lelang Jainudin, yang dibuat dan ditandatangani oleh Rendy Budiawan, selaku Pejabat Lelang, Alfath Asmansyah, selaku Penjual, Bahtiar Hari Murti, sebagai Saksi I, dan Andi Gustiar, selaku Saksi II;
- P-18 Fotokopi, 4 (empat) lembar kwitansi pembayaran dari Sardianto, yang dibuat dan ditandatangani oleh Efendi;
- P-19 Fotokopi, Sertifikat Hak Milik Nomor 872 Desa Nowa atas nama pemegang hak Ely Kurniawati berdasarkan jual beli tanggal 07 April 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh I Nyoman Artawa, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, dan telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 158/2013 tanggal 26 Maret 2013 kepada PT BRI dan Surat Ukur Nomor 155/Nowa/2005;

Halaman 37 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-20 Fotokopi, Sertifikat Hak Milik Nomor 873 Desa Nowa atas nama pemegang hak Ely Kurniawati berdasarkan hibah tanggal 09 Maret 2010 yang dibuat dan ditandatangani oleh Adji Prabowo, selaku Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, dan Surat Ukur Nomor 156/Nowa/2005;

Menimbang bahwa bukti P-1, P-3, P-5, P-6, P-7, P-10, P-14, P-15, dan P-16 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya. Sedangkan bukti P-2, P-4, P-8, P-9, P-11, P-12, P-13, P-17, P-18, P-19, dan P-20 yang telah dimeterai secukupnya adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Kurniawan**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan Kepala Dusun Dermaga Indah tempat Penggugat tinggal;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Dusun Dermaga Indah sekitar 1 (satu) tahun terakhir;
- Bahwa sebelum menjadi Kepala Dusun, Saksi bekerja sebagai Staf di desa;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya sengketa tanah di atasnya terdapat rumah milik Penggugat yang dilelang oleh pihak Tergugat I berdasarkan cerita dari Penggugat;
- Bahwa lokasi tanah objek sengketa berada di Jalan Lintas Sumbawa, Dusun Dermaga Indah, Desa Nowa, Kecamatan Nowa, Kabupaten Dompu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa adalah sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Raya Lintas Sumbawa;
 - Barat : tanah milik Ely Kurniawati;
 - Selatan : tanah milik H. Husein;
 - Timur : tanah milik Gufransyah;
- Bahwa Penggugat yang menguasai tanah objek sengketa;

Halaman 38 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat berjualan sembako pada ruko yang sebagian menjadi tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah objek sengketa dilelang berdasarkan gambar pengumuman pada Bank BRI Cabang Woja;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya lelang tersebut sekitar 2-3 bulan lalu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemenang lelang tersebut;
- Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat tanah objek sengketa dilelang karena adanya hutang;
- Bahwa di dusun tempat Saksi menjabat tidak ada yang pernah dilakukan lelang selain Penggugat;
- Bahwa pernah ada yang menjual tanah di sekitar tanah objek sengketa sekitar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), namun Saksi tidak tahu berapa luasnya;
- Bahwa pada tahun 2022 harga 1,2 (satu koma dua) Are atau 120 Meter Persegi sekitar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengenal Turut Tergugat I yang merupakan mantan suami Penggugat;
- Bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) orang anak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui salah satu anak Penggugat yang bernama Nurfadilah merupakan hasil dari pernikahan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I atau bukan;
- Bahwa Penggugat datang ke kantor dan menceritakan kepada Saksi bahwa hutang terjadi saat ikatan perkawinan dengan Turut Tergugat I;
- Bahwa pada tahun 2020 Penggugat dengan Turut Tergugat I telah bercerai;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pihak bank yang turun ke lapangan atau tanah objek sengketa untuk melaksanakan lelang;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah ada turun dan menanyakan harga tanah di sekitar tanah objek sengketa;
- Bahwa tidak ada tulisan tanah objek sengketa dijual atau dalam penguasaan bank;
- Bahwa tidak ada penawaran lebih tinggi saat lelang;
- Bahwa bukti TI-9 merupakan foto orang tua Penggugat;

Halaman 39 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

2. **Saksi Muchtar**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan Kepala Rukun Tetangga di Dusun Dermaga Indah dan juga sebagai petani;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya sengketa tanah di atasnya terdapat rumah milik Penggugat yang dilelang oleh pihak Tergugat I berdasarkan cerita dari Penggugat;
- Bahwa rumah Saksi berjarak sekitar 3 (tiga) rumah dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa lokasi tanah objek sengketa berada di Jalan Lintas Sumbawa, Dusun Dermaga Indah, Desa Nowa, Kecamatan Nowa, Kabupaten Dompu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa adalah sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Raya Lintas Sumbawa;
 - Barat : tanah milik Ahmad;
 - Selatan : tanah milik Ibrahim;
 - Timur : tanah milik Ahmad Uma Guru;
- Bahwa Penggugat yang menguasai tanah objek sengketa;
- Bahwa Penggugat memiliki 3 (tiga) ruko di sekitar itu, namun Saksi tidak tahu ruko mana yang dilelang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada pelelangan terhadap tanah objek sengketa karena tidak ada tulisan pengumuman lelang;
- Bahwa Saksi pernah melihat foto ruko milik Penggugat pada Bank BRI di daerah Bara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada yang pernah menawarkan rumah Saksi maupun tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui di sekitar tanah objek sengketa ada yang menjual tanah;
- Bahwa Saksi Kurniawan merupakan Kepala Dusun Dermaga Indah;
- Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I telah bercerai sekitar tahun 2020;

Halaman 40 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Saksi Mayang Rosgiati**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan Kepala Urusan Perencanaan Desa Nowa tempat Penggugat tinggal;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Urusan Perencanaan Desa Nowa sejak tahun 2012 hingga saat ini;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya sengketa tanah di atasnya terdapat rumah milik Penggugat yang dilelang oleh pihak Tergugat I berdasarkan cerita dari Penggugat;
- Bahwa lokasi tanah objek sengketa berada di Jalan Lintas Sumbawa, Dusun Dermaga Indah, Desa Nowa, Kecamatan Nowa, Kabupaten Dompu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa adalah sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Raya Lintas Sumbawa;
 - Barat : tanah milik Arrohman Hasan;
 - Selatan : tanah milik H. Husein;
 - Timur : tanah milik Abdullah;
- Bahwa Penggugat berjualan sembako pada ruko yang sebagian menjadi tanah objek sengketa;
- Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat saat ini tanah objek sengketa kosong tidak ada yang menguasai karena Penggugat tinggal di Mataram;
- Bahwa Penggugat dengan Turut Tergugat I memiliki ikatan perkawinan, namun saat ini telah bercerai;
- Bahwa Penggugat pernah meminta surat keterangan usaha dari desa untuk melakukan peminjaman ke Bank;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nominal yang dipinjam oleh Penggugat pada saat itu;
- Bahwa Saksi tidak melihat ada Turut Tergugat I saat Penggugat meminta surat keterangan usaha di desa;
- Bahwa biasanya surat keterangan usaha dibuat masing-masing usaha dan tidak sekaligus keseluruhan, sehingga apabila ingin mengambil

Halaman 41 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



melakukan peminjaman baru harus membuat surat keterangan usaha baru;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat pernah meminta surat keterangan usaha baru dari desa;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya pelelangan yang dilakukan oleh pihak bank atau pihak manapun karena tidak ada pemberitahuan ke Desa Nowa;
 - Bahwa beberapa tahun lalu ada surat pemberitahuan dan surat dari bank terkait pada saat ingin melakukan pelelangan;
 - Bahwa dalam perkara ini tidak ada pemberitahuan maupun surat apapun untuk pelelangan;
 - Bahwa Saksi mengetahui ada yang pernah menjual tanah 5x7 meter persegi sekitar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ditengah kampung, namun Saksi lupa pada tahun berapa;
 - Bahwa tidak ada papan plang atau papan pemberitahuan pelelangan di atas tanah objek sengketa;
4. **Saksi Nuraeni**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi merupakan tetangga dari Penggugat sudah sekitar 30 (tiga puluh) tahun tinggal, namun sudah beberapa tahun ini lebih sering berada di Mataram;
 - Bahwa rumah Saksi berbeda sekitar 10 (sepuluh) rumah dari ruko milik Penggugat;
 - Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat ada permasalahan pelelangan ruko milik Penggugat;
 - Bahwa ruko milik Penggugat dengan Turut Tergugat I yang merupakan suami istri, namun Saksi tidak tahu apakah masih dalam ikatan perkawinan atau sudah bercerai;
 - Bahwa Saksi diberitahu oleh Penggugat sekitar 3 (tiga) hari lalu;
 - Bahwa lokasi ruko berada di Jalan Lintas Sumbawa, Dusun Dermaga Indah, Desa Nowa, Kecamatan Nowa, Kabupaten Dompu;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas ruko yang dilelang tersebut;

Halaman 42 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan cerita Penggugat ruko tersebut dilelang karena hutang belum terbayarkan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa hutang, kapan jatuh tempo, dan berapa pinjaman Penggugat;
- Bahwa saat ini ruko tersebut telah tutup;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat tinggal dimana;
- Bahwa tidak ada papan plang atau papan pemberitahuan pelelangan di atas ruko;

5. **Saksi Zunaidin**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan wiraswasta yang biasa mengikuti pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL (Tergugat II) dan telah terdaftar di KPKNL Bima;
- Bahwa Saksi mengetahui ruko milik Penggugat dilelang berdasarkan informasi pada website pelelangan KPKNL (Tergugat II) yaitu situs <https://lelang.go.id> sekitar bulan Oktober-November 2022;
- Bahwa pada saat itu Saksi langsung menelepon Penggugat mengkonfirmasi pelelangan ruko tersebut;
- Bahwa yang dilelang adalah 1 (satu) paket berisi 2 (dua) rumah milik Penggugat;
- Bahwa sebelumnya sekitar bulan Agustus 2022 Penggugat cerita kepada Saksi bahwa ia mengalami kesulitan membayar pinjaman dengan jaminan rumah yang dilelang tersebut;
- Bahwa pada saat itu Saksi menawarkan kepada Penggugat untuk membayarkan 1 (satu) paket berisi 2 (dua) rumah yang dijaminan seharga Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) untuk membantu menyelesaikan hutang;
- Bahwa Penggugat menolak dan meminta harga sekitar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi menolak untuk membayar dengan harga yang diminta oleh Penggugat karena terlalu tinggi;
- Bahwa kemudian Saksi mengikuti lelang pada situs <https://lelang.go.id> milik KPKNL Bima (Tergugat II) barang sitaan dari Kejaksaan;

Halaman 43 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

- Bahwa Saksi tidak memiliki uang untuk mengikuti lelang atas ruko milik Penggugat karena telah digunakan untuk mengikuti lelang lainnya;
Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Ahli sebagai berikut:

1. **Ahli Ahmad Zuhairi, S.H., M.H.**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Ahli merupakan dosen Fakultas Hukum Universitas Mataram sekitar 9 (sambilan) tahun pada program kekhususan hukum bisnis, hukum perlindungan konsumen, hukum perbankan, hukum dagang, dan hukum perusahaan;
- Bahwa saat ini Ahli menjabat sebagai Sekretaris Hukum Bisnis pada Fakultas Hukum Universitas Mataram;
- Bahwa Ahli aktif melakukan penelitian dan kajian ilmiah setiap tahunnya selama menjalani pekerjaan sebagai dosen;
- Bahwa pada tahun 2015-2016 Ahli juga ikut terlibat dalam penelitian dari Mahkamah Agung Republik Indonesia bekerja sama dengan Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP) mengenai pembeli beriktikad baik;
- Bahwa berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mengenai hutang pada saat perkawinan menjadi harta bersama dan tanggungjawab bersama;
- Bahwa salah satu pihak tidak bertanggungjawab terhadap hutang-piutang pihak lainnya selama perkawinan dapat dibenarkan asalkan dapat dibuktikan adanya kesepakatan antara suami dan istri sebelum perkawinan, saat perkawinan, atau saat perceraian;
- Bahwa wanprestasi dapat terjadi apabila terdapat 4 keadaan, yaitu:
 1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
 2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
 3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
 4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Halaman 44 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa iktikad baik dapat terjadi saat pra perjanjian, saat pelaksanaan perjanjian, dan pasca perjanjian;
- Bahwa dalam perjanjian hutang piutang apabila telah dibayarkan keseluruhan kewajiban pembayaran hutang yang diperjanjikan, maka debitur dapat dikatakan telah memiliki iktikad baik;
- Bahwa dalam kondisi tertentu terdapat beberapa mekanisme kebijakan dari pihak kreditur, dalam hal ini perbankan, salah satunya adalah restrukturisasi hutang sebagai keringanan atas hutang agar tidak terjadi kredit macet;
- Bahwa selama pandemi covid-19 ada Peraturan OJK mengenai pelaksanaan Instruksi Presiden untuk relaksasi hutang debitur selama masa covid;
- Bahwa KPKNL harus melakukan pengumuman minimal 2 (dua) kali sebagai syarat melakukan pelelangan agar tidak terjadi perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan wewenang yang berpotensi merugikan debitur;
- Bahwa pengumuman tersebut dapat dilakukan melalui media massa seperti koran, papan pengumuman, media elektronik, media cetak lainnya, dll;
- Bahwa menurut Ahli situs <https://lelang.go.id> merupakan media elektronik internal KPKNL dan belum dapat dikatakan sebagai media yang dapat diketahui secara publik oleh masyarakat, kecuali dilakukan juga dengan koran, papan pengumuman, media elektronik pemberitaan yang telah besar di daerah tersebut yang dapat menggugurkan kewajiban pengumuman yang dilakukan oleh KPKNL;
- Bahwa harga penentuan nilai objek harus berdasarkan penilaian *appraisal*;
- Bahwa terdapat aturan tersendiri mengenai mekanisme pelelangan dan penggunaan *appraisal* independen maupun *appraisal* internal kreditor;
- Bahwa harga penilaian agunan di bawah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) menggunakan *appraisal* internal kreditor, sedangkan harga penilaian agunan di atas Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) menggunakan *appraisal* independen;

Halaman 45 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) mengenai penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan dengan harga tertinggi apabila terdapat kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan untuk penjualan;
- Bahwa Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan tersebut spesifik untuk penjualan dengan limit tertinggi apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, serta harus memperhatikan tenggang waktu pelaksanaan kesepakatan tersebut;
- Bahwa apabila telah disepakati suatu penjualan dengan penawaran tertinggi dengan suatu waktu yang telah disepakati maka harus dipenuhi, apabila lewat waktu maka telah dianggap gugur dan wanprestasi tenggang waktu penjualan di bawah tangan tersebut;
- Bahwa apabila dikaitkan dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, maka dapat diketahui bahwa Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan tersebut tidak wajib dilakukan karena pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
- Bahwa mengenai penilaian harga pasar atau tim *appraisal* dan mekanisme penilaiannya merupakan hal yang di luar dari pengetahuan dan keahlian Ahli;
- Bahwa nilai likuidasi merupakan nilai jual harga cepat;
- Bahwa KPKNL merupakan eksekutor dan tidak boleh melakukan pelelangan tanpa adanya laporan dan dengan harga di bawah nilai likuidasi;
- Bahwa seingat Ahli terdapat Putusan Mahkamah Agung Nomor 1654K/Pdt/2012 yang membatalkan risalah lelang karena dijual jauh di bawah harga kewajaran, namun Ahli tidak mengetahui secara rinci pendapat hukum dalam putusan tersebut;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 46 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

- TI-1 Fotokopi sesuai dengan asli, Salinan Akta Perjanjian Kredit atas nama Ely Kurniawati Nomor 54 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Sudarmawan, S.H., M.Kn., tanggal 28 Desember 2012;
- TI-2 Fotokopi, Sertifikat Hak Milik Nomor 873 Desa Nowa atas nama pemegang hak Ely Kurniawati berdasarkan hibah tanggal 09 Maret 2010 yang dibuat dan ditandatangani oleh Adji Prabowo, selaku Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, dan Surat Ukur Nomor 156/Nowa/2005;
- TI-3 Fotokopi, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 334/2014 Kabupaten Dompu, atas nama pemegang hak PT BRI berdasarkan Akta PPAT Sudarmawan, S.H., M.Kn., Nomor 51/2014 tanggal 05 Maret 2014, yang dibuat dan ditandatangani oleh Keman, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, tanggal 01 April 2014;
- TI-4 Fotokopi sesuai dengan asli, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09/2015 Kabupaten Dompu, atas nama pemegang hak PT BRI berdasarkan Akta PPAT Sudarmawan, S.H., M.Kn., Nomor 346/2014 tanggal 02 Desember 2014, yang dibuat dan ditandatangani oleh Keman, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, tanggal 19 Januari 2015;
- TI-5 Fotokopi, Surat Peringatan Pertama Nomor B3209XI/KC-ADK/10/2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Grievan Dwi Okta, selaku Pimpinan Cabang BRI, dan Tri Rahayu, selaku AMPK, tanggal 01 Oktober 2021;
- TI-6 Fotokopi, Surat Peringatan Kedua Nomor B570XI/KC-ADK/02/2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Grievan Dwi Okta, selaku Pimpinan Cabang BRI, dan Tri Rahayu, selaku AMPK, tanggal 02 Februari 2022;
- TI-7 Fotokopi, Surat Peringatan Ketiga Nomor B897XI/KC-ADK/02/2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Grievan Dwi Okta, selaku Pimpinan Cabang BRI, dan Tri Rahayu, selaku AMPK, tanggal 14 Februari 2022;
- TI-8 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 atas

Halaman 47 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Debitur Ely Kurniawati dan Syahrul Ramadoan yang dibuat dan ditandatangani oleh Hadi Wiyono, selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bima, tanggal 20 Oktober 2022;

TI-9 Fotokopi, Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B.2711/KC-XI/ADK/10/2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Grievan Dwi Okta, selaku Pemimpin Cabang BRI, tanggal 21 Oktober 2022;

TI-10 Fotokopi, Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama Debitur Syahrul Ramadoan dan Ely Kurniawati yang dibuat dan ditandatangani oleh Grievan Dwi Okta, selaku Pemimpin Cabang BRI, tanggal 25 Oktober 2022;

TI-11 Sesuai dengan asli, hasil cetakan foto dari Koran Harian Lombok Post tentang Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 09 November 2022;

TI-12 Fotokopi, Kutipan Risalah Lelang Nomor 188/68/2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Hadi Wiyono, selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bima, tanggal 22 Desember 2022;

TI-13 Fotokopi sesuai dengan asli, Sertifikat Hak Milik Nomor 872 Desa Nowa atas nama pemegang hak Ely Kurniawati berdasarkan jual beli tanggal 07 April 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh I Nyoman Artawa, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, dan telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 158/2013 tanggal 26 Maret 2013 kepada PT BRI dan Surat Ukur Nomor 155/Nowa/2005;

TI-14 Fotokopi sesuai dengan asli, Sertifikat Hak Milik Nomor 112 Desa Mumbu atas nama pemegang hak M. Tahar berdasarkan jual beli tanggal 12 Juni 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh Keman, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, dan telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 09/2015 tanggal 19 Januari 2015 kepada PT BRI dan Surat Ukur Nomor 113/Mumbu/2002;

TI-15 Fotokopi sesuai dengan asli, Salinan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit atas nama Ely Kurniawati/M.Tahar Nomor 100 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Munawir, S.H., M.Kn., tanggal 27 Desember 2019;

Halaman 48 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TI-16 Fotokopi sesuai dengan asli, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 158/2013 Kabupaten Dompu, atas nama pemegang hak PT BRI berdasarkan Akta PPAT Sudarmawan, S.H., M.Kn., Nomor 50/2013 tanggal 28 Februari 2013, yang dibuat dan ditandatangani oleh Suhardin, S.H., M.AP., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, tanggal 26 Maret 2013;

Menimbang bahwa bukti TI-1, TI-4, TI-8, TI-11, TI-13, TI-14, TI-15, dan TI-16, adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya. Bahwa bukti TI-2, TI-3, TI-5, TI-6, TI-7, TI-9, TI-10, TI-12 yang telah dimeterai secukupnya adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

TII-1 Fotokopi sesuai dengan asli, Risalah Lelang Nomor 188/68/2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Rendy Budiawan, S.H., selaku Pejabat Lelang, Alfath Asmansyah, selaku Penjual dari PT BRI Cabang Dompu, Jainudin, selaku Pembeli, Bahtiar Hari Murti, selaku Saksi I, dan Andi Gustiar, selaku Saksi II, tanggal 23 November 2022;

TII-2 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B1931a/KC-XI/ADK/08/2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Grievan Dwi Okta, selaku Pemimpin Cabang BRI, dan Rendy Budiawan, selaku Pelelang Ahli Pertama, tanggal 11 Agustus 2022;

TII-3 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Pernyataan Nomor B1932a/KC-XI/ADK/08/2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Grievan Dwi Okta, selaku Pemimpin Cabang BRI, dan Rendy Budiawan, selaku Pelelang Ahli Pertama, tanggal 11 Agustus 2022;

TII-4 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 atas nama Debitur Ely Kurniawati dan Syahrul Ramadoan Nomor S-551/KNL.1404/2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Hadi Wiyono, selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bima tanggal 20 Oktober 2022;

Halaman 49 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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 bukti TII-1 sampai dengan TII-4 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

- TTI-1 Fotokopi, Akta Cerai Nomor 0457/AC/2020/PA.Dp yang dibuat dan ditandatangani oleh Suharto, S.Ag., selaku Panitera Pengadilan Agama Dompu, tanggal 16 September 2020;
- TTI-2 Fotokopi, Daftar Pembayaran Gaji Induk PNS/CPNS Dinas PUPR;
- TTI-3 Fotokopi sesuai dengan asli, Inquiry Rekening Pembiayaan atas nama M Tahar dengan nomor rekening 00700050, tanggal dikeluarkan 30 Juli 2020, jam 08.44;
- TTI-4 Fotokopi sesuai dengan asli, Daftar Tagihan Kredit Kolektif Cabang Dompu;
- TTI-5 Fotokopi sesuai dengan asli, Slip Gaji PNS Dinas PU Dompu atas nama pegawai M. Tahar yang dibuat dan ditandatangani oleh Adi Suriawan selaku Bendahara Gaji;
- TTI-6 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Gugatan Gono-Gini yang dibuat dan ditandatangani oleh M. Tahar Bin H. Bahren Alwi tanggal 12 Oktober 2020 dan telah didaftarkan pada Pengadilan Agama Dompu dengan nomor register 773/PdtG/2020/PA.DP, tanggal 12 Oktober 2020;
- TTI-7 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Kuasa Khusus Nomor 041/KH-A.SKK.Pdt/2020 yang dibuat dan ditandatangani Ely Kurniawati Binti Yahya Sulaeman, selaku Pemberi Kuasa, Apriadin, S.H., dan Indra Mauluddin, S.H., M.H., selaku Penerima Kuasa, tanggal 02 November 2020;
- TTI-8 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Elly Kurniawati, selaku Pihak I, M. Tahar H. Bahren, selaku Pihak II, Julkifli Usman, dan Salahudin Ismail, S.E., selaku Saksi-Saksi, dan diketahui oleh Bambang, S.H., selaku Plt. Kepala Desa Nowa, tanggal 22 Nopember 2016;
- TTI-9 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Perdamaian Pembagian Gono-Gini (Harta Bersama) yang dibuat dan ditandatangani oleh M. Tahar Bin H.

Halaman 50 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahren Alwi, selaku Penggugat, dan Apryadin, S.H., dan Indra Mauluddin, S.H., M.H., selaku Kuasa Hukum dari Ely Kurniawati, tanggal 01 Desember 2020;

Menimbang bahwa bukti TTI-3, sampai dengan TTI-9 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya. Bahwa bukti TTI-1 dan TTI-2 yang telah dimeterai secukupnya adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

TTII-1 Fotokopi sesuai dengan asli, Sertifikat Hak Milik Nomor 873 Desa Nowa atas nama pemegang hak Jainudin berdasarkan Kutipan Risalah Lelang KPKNL Bima Nomor 188/68/2022, tanggal 22 Desember 2022, yang dibuat dan ditandatangani oleh I Komang Suarta, S.E., M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, dan Surat Ukur Nomor 156/Nowa/2005;

TTII-2 Fotokopi, Risalah Lelang Nomor 188/68/2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Hadi Wiyono, selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bima tanggal 22 Desember 2022;

TTII-3 Fotokopi, Surat Tanda Terima (Dokumen dan/atau Barang/Surat Berharga Pinjaman yang dibuat dan ditandatangani oleh Jainudin, selaku Pemenang Lelang, I Ketut Adi Widiana, selaku ADK atau yang menyerahkan, Endang Suciwati, selaku SPB atau yang menyerahkan, dan diketahui oleh Grievan Dwi Okta, selaku Pemimpin Cabang BRI, tanggal 23 Desember 2022;

TTII-4 Fotokopi, Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama wajib pajak Jainudin yang dibuat dan ditandatangani oleh Jainudin, selaku wajib pajak, Yulyana, A.Md., penerima BPHTB, Muchamad Audi Prasetyo, selaku verifikator Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Dompu tanggal 22 Desember 2022;

TTII-5 Fotokopi, Surat Kuitansi Nomor KL 114/KNL.140404/2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ricky Septihara, selaku Bendahara

Halaman 51 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Penerimaan, dan diketahui oleh Junaedi Seto Saputro, selaku Atasan Langsung Bendahara Penerimaan, tanggal 30 November 2022;

TTII-6 Fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ir. Armansyah, M.Si., tanggal 31 Oktober 2022;

TTII-7 Fotokopi, Kwitansi Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) dari Junaidin untuk pembayaran biaya permohonan eksekusi nomor 2/Pdt.Eks/2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Mulyani, selaku Kasir, tanggal 21 Februari 2023;

Menimbang bahwa bukti TTII-1 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya. Bahwa bukti TTII-2 sampai dengan TTII-7 yang telah dimeterai secukupnya adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Tergugat IV telah mengajukan bukti surat berupa:

TTIV-1 Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Permohonan Pendaftaran Sertifikat Lelang beserta lampirannya yang dibuat dan ditandatangani oleh Munawir, S.H., M.Kn., selaku Pemohon, tanggal 27 Februari 2022;

TTIV-2 Fotokopi sesuai dengan asli, Buku Tanah Hak Milik Nomor 873 Desa Nowa atas nama pemegang hak Jainudin berdasarkan Kutipan Risalah Lelang KPKNL Bima Nomor 188/68/2022, tanggal 22 Desember 2022, yang dibuat dan ditandatangani oleh I Komang Suarta, S.E., M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu, dan Surat Ukur Nomor 156/Nowa/2005;

Menimbang bahwa bukti TTIV-1 dan TTIV-2 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya;

Menimbang bahwa Para Tergugat tidak mengajukan Saksi-Saksi maupun Ahli walaupun telah diberikan kesempatan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 25 Agustus 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Halaman 52 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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)



Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulan secara tertulis melalui sistem informasi perkara atau *e-court* yang telah Majelis Hakim periksa pada persidangan tanggal 04 Oktober 2023. Sedangkan, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan pada waktu yang telah diberikan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim merasa perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Para Tergugat yang diajukan dalam jawabannya;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memperhatikan surat jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat IV, maka terdapat eksepsi mengenai hal-hal sebagai berikut:

- A. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- B. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
- C. Gugatan *error in persona*;
- D. Gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

A. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa*, pasti akan melibatkan dua pihak. Pihak yang satu akan bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat, sedangkan pihak lainnya bertindak dan berkedudukan sebagai Tergugat sehingga orang yang berkedudukan sebagai Penggugat maupun Tergugat haruslah orang yang tepat dan jika persyaratan tersebut tidak dipenuhi akan mengakibatkan adanya akibat hukum yaitu

Halaman 53 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan mengandung cacat formil yang dapat dikualifikasikan sebagai *error in persona*;

Menimbang, bahwa salah satu bentuk dari *error in persona* ini adalah cacat *plurium litis consortium* atau gugatan kurang pihak yang dapat terjadi apabila orang yang bertindak sebagai Penggugat atau orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau dapat bermakna juga masih ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, barulah sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat seharusnya ikut memasukkan Saudara M. Tahar (suami Penggugat) yang ikut menandatangani perjanjian kredit sebagai dasar perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat dalam mengajukan gugatannya untuk menarik pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum atau Penggugat merasa haknya dilanggar oleh orang tersebut hal mana sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip/1971;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat berhak menentukan siapa saja yang ditarik sebagai pihak yang ada hubungannya dalam perkara *a quo*. Selanjutnya, setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan dan jawab jinawab dalam perkara *a quo* diketahui bahwa Saudara M. Tahar sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat I dalam eksepsi kurang pihak ini, telah ternyata ditarik oleh Penggugat menjadi pihak sebagai Turut Tergugat I. Oleh karenanya, Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi *a quo* menjadi tidak beralasan dan haruslah ditolak;

B. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*Objection*), selain itu dapat diartikan sebagai pembelaan (*Plea*) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat, namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan.

Halaman 54 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa gugatan haruslah dibuat haruslah terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) yang mana apabila tidak terpenuhi berakibat hukum gugatan tersebut cacat formil sehingga tidak dapat diterima (*inadmissible*). Jelas dan terang yang dimaksud adalah gugatan harus menjabarkan kedudukan hukum para pihak, alasan-alasan dan dasar hukum permasalahan dalam posita hingga penjabaran secara rinci permohonan dalam petitum dengan jelas dan seterang-terangnya agar gugatan tersebut tidak dikatakan *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi *obscuur libel* adalah gugatan Penggugat tidak jelas, Eksepsi *obscuur libel* merupakan eksepsi prosesual (*Processuele Exceptie*) yaitu eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan, Apabila gugatan yang diajukan mengandung cacat formil maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa *obscuur libel* dapat terjadi terhadap tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan atau dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fatelijke grond*), dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat IV dalam jawabannya mengajukan eksepsi *obscuur libel*. Tergugat I dalam jawabannya mendalilkan eksepsi *obscuur libel* karena Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas, tegas dan rinci dasar hukum atau peraturan perundang-undangan apa yang dilanggar oleh Tergugat I. Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi *obscuur libel* yang pada pokoknya menyatakan dalil gugatan Penggugat pada halaman 9 angka 24 merupakan dalil yang tidak beralasan hukum, tidak jelas dasar hukum dan dasar gugatannya. Turut Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi *obscuur libel* yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak menjelaskan

Halaman 55 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

sama sekali perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah mendalilkan secara jelas dan terang mengenai kedudukan hukum para pihak yang berkepentingan dan yang harus tunduk terhadap isi putusan *a quo*, alasan-alasan pengajuan gugatan, lokasi tanah objek sengketa, hingga petitum yang telah dijelaskan dengan rinci, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi *obscuur libel* ini menjadi tidak beralasan dan sudah sepantasnya ditolak;

C. Gugatan *Error in Persona*;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa dalam suatu gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa*, pasti akan melibatkan dua pihak. Pihak yang satu akan bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat, sedangkan pihak lainnya bertindak dan berkedudukan sebagai Tergugat sehingga orang yang berkedudukan sebagai Penggugat maupun Tergugat haruslah orang yang tepat dan jika persyaratan tersebut tidak dipenuhi akan mengakibatkan adanya akibat hukum yaitu gugatan mengandung cacat formil yang dapat dikualifikasikan sebagai *Error in Persona*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawaban Tergugat II telah mengajukan eksepsi *error in persona* dengan dalil Tergugat II seharusnya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Tergugat II sama sekali tidak terkait dan tidak memiliki hubungan hukum dengan pokok permasalahan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai siapa saja yang ditarik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat dalam mengajukan gugatannya untuk menarik pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum atau Penggugat merasa haknya dilanggar oleh orang tersebut sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip/1971;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat telah jelas dikemukakan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, khususnya dalam permasalahan lelang atas

Halaman 56 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II. Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II merupakan rangkaian dari pokok permasalahan yang merugikan hak keperdataan Penggugat atas tanah objek sengketa sebagaimana didalilkan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi mengenai *error in persona* yang diajukan oleh Tergugat II tidak memiliki dasar, sehingga sudah sepatutnya ditolak;

D. Gugatan Penggugat *Nebis in Idem*;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi gugatan Penggugat *nebis in idem* dengan dalil pada pokoknya hubungan hukum Turut Tergugat I dengan Penggugat mengenai tanah objek sengketa telah diselesaikan dengan surat pernyataan tanggal 22 November 2016 yang disaksikan oleh Kepala Desa Nowa, dan surat perdamaian pembagian harta gono-gini (harta bersama) antara Penggugat dan Turut Tergugat tanggal 01 Desember 2020 sebagai penyelesaian perkara gono-gini (harta bersama) nomor 773/Pdt.G/2020/PA.DP secara damai;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan *nebis in idem* sebagaimana terdapat pada ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan "*Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula*". Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subjek dan objek yang sama;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berkaitan dengan asas *Nebis in Idem* tersebut Mahkamah Agung melalui Putusan pada tingkat kasasi nomor 647/K/sip/1973 yang menyatakan: "*Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap*". Adapun dalam

Halaman 57 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII Tentang *Nebis in Idem*, mengatur sebagai berikut: “Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *Nebis In Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan:

- Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
- Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;”

Menimbang, bahwa untuk menilai suatu perkara *nebis in idem* maka dilihat dari gugatan terutama di dalam objek dan subjek perkara, jika terdapat persamaan maka dapat dipastikan terpenuhi asas *nebis in idem*. Ini sangat penting untuk menghindari perbedaan putusan hakim atau dualisme putusan hakim dalam suatu perkara yang sama, dan menjaga kepastian hukum bagi para pencari keadilan, selanjutnya jika suatu perkara adalah *nebis in idem*, harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dan jawab jinawab oleh Para Pihak, dalil gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* pada pokoknya mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan lelang terhadap tanah objek sengketa milik Penggugat. Terkait dalil Turut Tergugat I mengenai telah adanya kesepakatan penyelesaian sengketa harta gono-gini antara Penggugat dengan Turut Tergugat (termasuk tanah objek sengketa didalamnya) dikaitkan dengan perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat tidaklah masuk ke dalam kategori asas *nebis in idem* yang dimaksud dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan kaidah hukum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 pada angka Romawi XVII Tentang *Nebis in Idem*, sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi *nebis in idem* yang diajukan oleh Turut Tergugat I tidaklah beralasan dan sudah seharusnya ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh eksepsi dari Para Tergugat telah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

Halaman 58 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, setelah Majelis Hakim mencermati uraian gugatan Penggugat, yang menjadi dalil pokok gugatan adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat atas pelaksanaan lelang tanah objek sengketa yang dijadikan objek hak tanggungan perjanjian kredit yang telah dibuat Penggugat sebagai debitur dengan Tergugat I sebagai kreditur;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas *audi et alteram partem*, terhadap Para Pihak yang bersengketa telah diberikan kesempatan yang cukup dan seimbang dalam melakukan upaya saling mempertahankan dan membuktikan kebenaran peristiwa ataupun dalil-dalil yang mereka ajukan sebagai sengketa di muka persidangan;

Menimbang bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah membantah seluruh dalil Penggugat kecuali yang diakui secara jelas dan terang;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 RBg *jo.* Pasal 1865 KUHPerdara, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, begitu pula sebaliknya Para Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan 20 (dua puluh) bukti surat yang diberi tanda P-1 hingga P-20. Bukti P-1, P-3, P-5, P-6, P-7, P-10, P-14, P-15, dan P-16 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Terhadap bukti surat P-8 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti TI-15, bukti P-19 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti TI-13, dan bukti P-20 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti TTII-1 dan TTIV-2 serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Sedangkan bukti P-2, P-4, P-9, P-11, P-12, P-13, P-17, dan P-18 yang telah dimeterai secukupnya adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya, sehingga tidak memiliki nilai pembuktian, kecuali apabila bukti fotokopi tersebut terdapat persesuaian dengan alat bukti lainnya yang sah. Penggugat telah pula menghadirkan Saksi Kurniawan, Saksi Muhtar, Saksi Mayang Rosgiati, Saksi Nuraeni, dan Saksi

Halaman 59 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Zunaidin, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di muka persidangan. Selain itu, Penggugat juga telah menghadirkan Ahli Ahmad Zuhairi, S.H., M.H., yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di muka persidangan;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan 16 (enam belas) bukti surat yang diberi tanda TI-1 hingga TI-16. Bukti TI-1, TI-4, TI-8, TI-11, TI-13, TI-14, TI-15, dan TI-16 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Terhadap bukti surat TI-2 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti TTII-1 dan TTIV-2, dan bukti TI-12 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti TII-1, serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Bahwa bukti TI-3, TI-5, TI-6, TI-7, TI-9, dan TI-10, yang telah dimeterai secukupnya adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya sehingga tidak memiliki nilai pembuktian, kecuali apabila bukti fotokopi tersebut terdapat persesuaian dengan alat bukti lainnya yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan 4 (empat) bukti surat yang diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-4 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan 9 (sembilan) bukti surat yang diberi tanda TTI-1 sampai dengan TTI-9. Bukti TTI-3 sampai dengan TTI-9 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Bahwa bukti TTI-1 dan TTI-2 yang telah dimeterai secukupnya adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya sehingga tidak memiliki nilai pembuktian, kecuali apabila bukti fotokopi tersebut terdapat persesuaian dengan alat bukti lainnya yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan 7 (tujuh) bukti surat yang diberi tanda TTII-1 sampai dengan TTII-7. Bukti TTII-1 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Terhadap bukti surat TTII-2 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti

Halaman 60 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

TTII-1, bukti TTII-4, TTII-5, dan TTII-6 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan lampiran bukti TTIV-1 yang sesuai dengan asli, serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Bahwa bukti TTII-3 dan bukti TTII-7 yang telah dimeterai secukupnya adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya sehingga tidak memiliki nilai pembuktian apapun, kecuali apabila bukti fotokopi tersebut terdapat persesuaian dengan alat bukti lainnya yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV telah mengajukan 2 (dua) bukti surat yang diberi tanda TTIV-1 sampai dengan TTIV-2 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak menghadirkan Saksi-Saksi maupun Ahli, walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang memiliki relevansi dengan perkara dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1087 K/Sip/1973 tertanggal 1 Juli 1973;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I dahulu merupakan suami istri, namun pada tahun 2020 telah bercerai;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I memiliki ikatan perjanjian kredit;
- Tanah objek sengketa terletak di Dusun Nowa, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu dengan luas 172 meter persegi sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 873 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Abdullah;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik (ruko) Ely Kurniawaty;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik H. Hussain;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Lintas Sumbawa;

Halaman 61 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah objek sengketa telah dilekatkan hak tanggungan atas perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50/2013 tanggal 28 Februari 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 158/2013 tanggal 26 Maret 2013 (bukti TI-16);
- Bahwa Penggugat mengalami masalah dalam menunaikan kewajiban terhadap Tergugat I sehingga tanah objek sengketa dilelang oleh Tergugat II;
- Bahwa Turut Tergugat II merupakan pemenang lelang atas tanah objek sengketa;
- Bahwa Penggugat masih menguasai tanah objek sengketa;

Menimbang, setelah Majelis Hakim mencermati uraian gugatan Penggugat, yang menjadi dalil pokok gugatan adalah sebagai berikut:

1. Apakah perbuatan Tergugat I yang telah menentukan harga limit pada pelaksanaan lelang terhadap tanah objek sengketa dengan dalil Penggugat yang jauh dari harga pasar pada umumnya dan tidak mengikutsertakan Penggugat untuk menentukan harga limit dan jasa penilai secara independen merupakan perbuatan melawan hukum?
2. Apakah pelelangan terhadap tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan peraturan yang berlaku?

Menimbang untuk menjawab hal tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1. Apakah perbuatan Tergugat I yang telah menentukan harga limit pada pelaksanaan lelang terhadap tanah objek sengketa dengan dalil Penggugat yang jauh dari harga pasar pada umumnya dan tidak mengikutsertakan Penggugat untuk menentukan harga limit dan jasa penilai secara independen merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut: *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."* Dengan demikian Pasal 1365 Kitab Undang-

Halaman 62 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Hukum Perdata memberikan syarat agar seseorang dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum yaitu terdapat perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dari yang melakukan perbuatan, timbulnya kerugian bagi orang lain, ada hubungan sebab akibat atau kausalitas antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang diderita;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan seseorang dianggap perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban orang tersebut atau perbuatan itu melanggar hak subjektif orang lain atau perbuatan itu melanggar kaidah-kaidah kesusilaan atau perbuatan itu bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam hal ini hanya akan mempertimbangkan dalil pokok gugatan Penggugat mengenai perbuatan Tergugat I yang melakukan lelang atas tanah objek sengketa dengan harga limit jauh di bawah harga pasar dan tanpa melibatkan Penggugat dalam menentukan harga limit tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 54 tanggal 28 Desember 2012 (bukti P-1 dan TI-1), Salinan Akta Addendum Nomor 06 tanggal 08 April 2015 (bukti surat P-3), Salinan Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor 370 tanggal 30 Desember 2016 (bukti P-5), Salinan Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, Deplesi, dan Penambahan Fasilitas Kredit Nomor 115 tanggal 30 Desember 2017 (bukti P-6), Salinan Akta Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit tanggal 31 Desember 2018 (bukti P-7), dan Salinan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 100 tanggal 27 Desember 2019 (bukti P-8 dan TI-15) dapat ditarik kesimpulan ada hubungan ikatan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sejumlah Rp592.181.742,00 (lima ratus sembilan puluh dua juta seratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat puluh dua) dengan melekatkan jaminan hak tanggungan salah satunya adalah tanah objek sengketa (*vide* bukti surat P-8 dan TI-15, bukti surat TI-16, bukti surat TTII-1, TTIV-2, P-20 dan TI-2). Perjanjian tersebut dibuat dan disepakati oleh Penggugat, Tergugat I, dan setelah mendapat persetujuan dari Turut

Halaman 63 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I (sebelum bercerai pada tahun 2020) sehingga pihak-pihak terkait harus tunduk dan melekat menjadi undang-undang terhadap perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa R. Subekti dalam bukunya *Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, 1970, Pembimbing Masa, Jakarta, halaman 50* menyatakan seseorang dapat dikatakan melakukan wanprestasi dalam 4 (empat) keadaan yaitu:

1. *Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;*
2. *Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan;*
3. *Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;*
4. *Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan;*

Selanjutnya berdasarkan surat gugatan pada poin 22 yang diakui atau setidaknya tidak dibantah oleh Para Pihak diketahui fakta hukum bahwa pada tahun 2022 Penggugat kesulitan melakukan kewajibannya membayar perjanjian kredit kepada Tergugat I sebagaimana diperjanjikan sehingga menyebabkan tanah objek sengketa yang dijadikan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian tersebut dilelang oleh Tergugat II. Hal tersebut menjadi suatu bentuk pengakuan sehingga merupakan bukti yang sempurna terhadap fakta hukum perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat terkait perjanjian kredit dengan Tergugat I sesuai dengan Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai UU Hak Tanggungan) memberikan definisi mengenai hak tanggungan yaitu "*Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.*";

Halaman 64 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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, Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan mengatur akibat hukum apabila debitur cidera janji sebagai berikut: *“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 mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.”* Kemudian dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan mengatur keadaan apabila debitur cidera janji sebagai berikut: *“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.”* Selanjutnya, pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut dikaitkan dengan perkara *a quo* dapat disimpulkan bahwa oleh karena Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) terhadap Tergugat I, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual tanah objek sengketa yang telah dijamin oleh Penggugat dalam perjanjian kredit secara langsung melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Penggugat selaku pemberi hak tanggungan atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut sebagai PMK 213/2020) dalam Pasal 1 angka 25 memberikan definisi nilai limit adalah *“nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.”* kemudian dalam Pasal 1 angka 49 PMK 213/2020 memberikan definisi penjual adalah sebagai berikut: *“Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara Lelang.”* Selanjutnya, Pasal 47 ayat (2) *juncto* Pasal 47 ayat (4)

Halaman 65 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

PMK 213/2020 menyatakan *"Nilai limit penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual yang harus dicantumkan dalam pengumuman lelang."*

Berdasarkan Pasal 51 PMK 213/2020 mengatur sebagai berikut: *"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi."*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 48 ayat (1) PMK 213/2020 diketahui nilai limit ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai atau laporan hasil penaksiran oleh Penaksir atau harga perkiraan sendiri. Definisi mengenai Penilai berdasarkan Pasal 48 ayat (2) adalah *"pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki."* Kemudian lebih lanjut definisi mengenai Penaksir diatur dalam Pasal 48 ayat (3) PMK 213/2020 sebagai berikut: *"pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung-jawabkan."* Terhadap lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan dengan nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), Penjual harus melakukan penetapan nilai limit berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana diatur dalam Pasal 49 huruf a. Selanjutnya berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan PMK 213/2020, Majelis Hakim berpendapat tidak ada kewajiban Tergugat I untuk melibatkan Penggugat dalam penentuan penjualan tanah objek sengketa melalui lelang umum, kecuali hanya pemberitahuan jadwal lelang yang harus diberitahukan Tergugat I kepada Penggugat. Berdasarkan Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan sudah sangat jelas dan terang menyatakan bahwasanya Tergugat I dapat melakukan penjualan atas tanah objek sengketa yang menjadi objek hak tanggungan tanpa perlu adanya persetujuan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dihubungkan dengan perkara *a quo*, maka dapat disimpulkan bahwa nilai limit merupakan nilai minimal tanah objek sengketa yang dilelang oleh Tergugat I. Penetapan nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab dari Tergugat I yang harus

Halaman 66 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicantumkan dalam pengumuman lelang. Berdasarkan Pasal 48 ayat (3) PMK 213/2020 diterangkan lebih lanjut oleh Ahli Ahmad Zuhairi, S.H., M.H., terhadap tanah objek sengketa yang memiliki harga penilaian agunan di bawah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) penetapan nilai limit dapat dilakukan oleh Tergugat I dengan penilaian dari Penaksir atau pihak internal dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam bukti TI-12, TII-1, dan TTII-2 berupa Risalah Lelang Nomor 188/68/2022 yang merupakan akta otentik dan dari hal yang diakui oleh Para Pihak dapat diketahui bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang atas tanah objek sengketa dengan nilai limit Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah). Berdasarkan bukti TI-12, TII-1, dan TTII-2 berupa Risalah Lelang Nomor 188/68/2022 dihubungkan dengan bukti TI-11 berupa Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Koran Harian Lombok Post diketahui Tergugat I juga telah memasukkan nilai limit tersebut dalam pengumuman lelang. Bahwa kemudian, berdasarkan TI-12, TII-1, dan TTII-2 berupa Risalah Lelang Nomor 188/68/2022 yang merupakan akta otentik dan dari hal yang diakui oleh Para Pihak diketahui Jainuddin (Turut Tergugat II) menjadi pemenang lelang atas tanah objek sengketa dengan harga Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 23 November 2022. Oleh karena bukti TI-12, TII-1, dan TTII-2 berupa Risalah Lelang Nomor 188/68/2022 merupakan akta otentik, maka Penggugat memiliki beban pembuktian untuk membuktikan dalilnya terkait harga lelang atas tanah objek sengketa berada jauh di bawah nilai pasar hingga melampaui nilai likuidasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan harga pasar atas tanah objek sengketa, Penggugat telah mengajukan bukti P-18 berupa 4 (empat) lembar kwitansi pembayaran dari Sardianto merupakan fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya sehingga tidak memiliki nilai pembuktian apapun, kecuali apabila bukti tersebut terdapat persesuaian dengan alat bukti lainnya yang sah. Untuk menguatkan bukti P-18 tersebut Penggugat telah menghadirkan Saksi Kurniawan yang pada pokoknya menyatakan pernah ada yang menjual tanah di sekitar tanah objek sengketa sekitar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), namun Saksi Kurniawan tidak mengetahui berapa luas tanah yang

Halaman 67 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

dijual. Selanjutnya Saksi Kurniawan menyatakan pada tahun 2022 harga tanah seluas 120 meter persegi di sekitar tanah objek sengketa sekitar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat maupun saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat untuk menguatkan dalilnya tidak ada satupun mengajukan penilaian dari jasa penilai independen sebagai pembanding atau untuk membuktikan berapa nilai pasar atau nilai likuidasi atau nilai ideal atas tanah objek sengketa. Sedangkan, apabila dihubungkan Bukti TTII-4 berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dan bukti TTII-6 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan Tahun 2022 NOP 52.05.050.002.013-0004.0 yang aslinya telah dicocokkan dalam lampiran TTIV-1 diketahui bahwa harga tanah di Dusun Nowa daerah tanah objek sengketa bulan Oktober 2022 sesuai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah sejumlah Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) per meter persegi dengan harga bangunan Rp595.000 (lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) per meter persegi, maka Majelis Hakim berpendapat harga jual dalam pelelangan atas tanah objek sengketa masih berada dalam rata-rata harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1654 K/Pdt/2012 pada pokoknya menyatakan penentuan harga limit objek lelang berupa tanah tidak boleh jauh dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau penilaian dari appraisal independen. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidaklah dapat membuktikan nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I atas tanah objek sengketa jauh di bawah harga pasar melewati nilai likuidasi bertentangan dengan hukum dan asas kepatutan sehingga dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan pada pokoknya Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan penjualan di bawah tangan untuk mendapatkan nilai jual tertinggi karena telah ada yang mengajukan penawaran sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana maksud dalam Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan dan terkesan terburu-buru serta secara sembunyi-sembunyi melelang tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat II;

Halaman 68 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan mengatur hal sebagai berikut: *“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.”* Lebih lanjut maksud dan tujuan mengenai penjualan di bawah tangan dijelaskan pula dalam Penjelasan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan sebagai berikut: *“Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.”* Berdasarkan hal tersebut dikaitkan dengan perkara *a quo*, maka dapat disimpulkan penjualan di bawah tangan dapat dilakukan apabila terdapat kesepakatan antara Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dengan Penggugat selaku pemberi hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Zunaidin yang telah diajukan oleh Penggugat pada pokoknya menyatakan sekitar bulan Agustus 2022 Saksi Zunaidin menawarkan untuk membayarkan 1 (satu) paket dengan 2 (dua) rumah yang dijaminkan hutang oleh Penggugat seharga Rp1.300.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah), namun saat itu Penggugat menolaknya dan meminta harga Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) yang tidak disanggupi oleh Saksi Zainudin. Bahwa selama persidangan tidak ada lagi bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, baik bukti surat maupun saksi-saksi, bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat, dan bukti-bukti lain yang dapat membuktikan bahwa terdapat kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan penjualan tanah objek sengketa yang diagunkan dengan hak tanggungan di bawah tangan kepada seseorang sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidaklah dapat membuktikan dalil pokok

Halaman 69 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



perbuatan melawan hukum dalam surat gugatannya, sehingga sudah sepantasnya dalil *a quo* ditolak;

Ad. 2. Apakah pelelangan terhadap tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan peraturan yang berlaku?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diakui dan tidak dibantah oleh Para Pihak diketahui pada tanggal 23 November 2022 Tergugat II telah melakukan pelelangan terhadap tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 873 Desa Nowa;

Menimbang, dalam perkara *a quo*, haruslah dibuktikan apakah lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut telah sesuai peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 ayat (1) PMK 213/2020 mengatur "*Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai dengan jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.*" Bahwa berdasarkan bukti TII-2 berupa Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B1931a/KC-XI/ADK/08/2022 dan juga terdapat dalam lembar kedua bukti surat TI-12, TII-1, dan TTII-2 berupa Risalah Lelang Nomor 188/68/2022 yang merupakan akta otentik diketahui Tergugat I telah mengajukan surat permohonan secara tertulis kepada Tergugat II sebagai Penyelenggara Lelang untuk melaksanakan lelang terhadap tanah objek sengketa. Berdasarkan bukti surat perjanjian kredit (bukti surat P-1 dan TI-1 sebagaimana diperbaharui hingga terakhir bukti surat bukti P-8 dan TI-15), bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 873 Desa Nowa (bukti TI-2 dan TTII-1), bukti TI-16 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 158/2013, bukti surat TII-3 berupa Surat Pernyataan Nomor B1932a/KC-XI/ADK/08/2022, pengakuan Penggugat dalam replik poin 4 yang menguatkan bukti surat peringatan pertama sampai dengan bukti surat peringatan ketiga (TI-5, TI-6, dan TI-7) sebagai peringatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban tunggakan kreditnya sekaligus sebagai penanda Penggugat telah wanprestasi. Keseluruhan bukti-bukti tersebut juga telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 188/68/2022 sehingga sesuai dengan Lampiran A dan Lampiran B PMK 213/2020;

Menimbang, bahwa PMK 213/2020 menjadikan pengumuman lelang sebagai syarat sah atau tidaknya pelaksanaan lelang. Syarat pengumuman

Halaman 70 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang dimaksud diatur dalam Pasal 55 ayat (1) PMK 213/2020 yaitu sebagai berikut: *"Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*

- a. *pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;*
- b. *jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;*
- c. *pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;*
- d. *pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan*
- e. *pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang."*

Berdasarkan bukti Surat Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 atas nama Debitur Ely Kurniawati dan Syahrul Ramadoan Nomor S-551/KNL.1404/2022 tanggal 20 Oktober 2022 (bukti surat TI-8 dan TII-4) Tergugat II memberitahukan jadwal pelaksanaan lelang terhadap tanah objek sengketa dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 23 November 2022 melalui <https://www.lelang.go.id>. Tergugat II meminta Tergugat I untuk membuat pengumuman lelang pertama tanggal 25 Oktober 2022 dan pengumuman lelang kedua tanggal 09 November 2022 serta memberitahukan secara tertulis rencana pelaksanaan lelang kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TI-9 berupa Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B.2711/KC-XI/ADK/10/2022 tanggal 21 Oktober 2022 berupa fotokopi tanpa ditunjukkan asli, namun setelah dicermati nomor surat bukti TI-9 tersebut dengan yang disebutkan dalam akta otentik berupa Risalah Lelang Nomor 188/68/2022 (bukti surat TI-12, TII-1, dan TTII-2) dan juga dikuatkan dengan keterangan Saksi Kurniawan yang pada pokoknya menyatakan lampiran bukti TI-9 merupakan foto dari orang tua Penggugat. Keterangan Saksi Zunaidin di persidangan pada pokoknya menerangkan bahwa ia sekitar bulan Oktober hingga November 2022 mengetahui tanah objek

Halaman 71 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

sengketa menjadi salah satu objek hak tanggungan yang dilelang oleh Tergugat II melalui situs <https://lelang.go.id> dan langsung memberitahukan kepada Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang tersebut dan Penggugat telah mengetahui mengenai jadwal pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TI-10 dan bukti surat TI-11 dikuatkan dengan bukti Risalah Lelang Nomor 188/68/2022 (bukti surat TI-12, TII-1, dan TTII-2) pada lembar ketiga dapat disimpulkan bahwa Tergugat I telah mengumumkan pelelangan terhadap tanah objek sengketa melalui selebaran/tempelan tanggal 25 Oktober 2022 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian Lombok Post tanggal 09 November 2022 sebagai pengumuman lelang kedua. Selain itu, berdasarkan keterangan dari Saksi Kurniawan dan Saksi Muchtar di persidangan pada pokoknya menerangkan bahwa mereka mengetahui tanah objek sengketa menjadi objek lelang oleh Tergugat I salah satunya saat melihat foto tanah objek sengketa pada papan pengumuman di Kantor BRI daerah Bara, Kecamatan Woja. Selain itu berdasarkan keterangan dari Saksi Zunaidin pada pokoknya menerangkan bahwa ia sekitar bulan Oktober hingga November 2022 mengetahui tanah objek sengketa menjadi salah satu objek hak tanggungan yang dilelang oleh Tergugat II melalui situs <https://lelang.go.id> dan langsung memberitahukan kepada Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi syarat pengumuman lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1) PMK 213/2020 tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, bahwa ternyata pelelangan terhadap tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 873 Desa Nowa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga dalil gugatan Penggugat menjadi tidak beralasan dan sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa secara hukum, pembeli beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada intinya menyatakan kaidah hukum sebagai berikut: "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik*"

Halaman 72 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.”

Bahkan, sekalipun tanah tersebut diketahui kemudian diperoleh dari penjual yang tidak berhak, pembeli tetap dilindungi dan jual beli harus dianggap sah jika pembeli dapat membuktikan sebagai pembeli beritikad baik, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang mengatur kaidah sebagai berikut *“perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak”*;

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam bagian Rumusan Kamar Perdata angka 4 menyebutkan *“Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:*

- a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangundangan yaitu:*
 - *Pembelian tanah melalui pelelangan umum ...”*

Dengan demikian, sebagaimana telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Para Pihak, maka Turut Tergugat II selaku pemenang lelang terhadap tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 873 Desa Nowa haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat sebagaimana tercantum dalam posita gugatan dan petitum angka 2 dan angka 3 telah dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan dalil-dalil dan juga alat-alat bukti selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;

Halaman 73 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 1365 KUHPPerdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.554.000,00 (dua juta lima ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu pada hari Kamis, tanggal 05 Oktober 2023, oleh kami, Rizky Ramadhan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ricky Indra Yohanis, S.H. dan Irma Rahmahwati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Dewi Nurlaela sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Rabu, tanggal 11 Oktober 2023.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

Ricky Indra Yohanis, S.H.

ttd

Rizky Ramadhan, S.H., M.H.

ttd

Irma Rahmahwati, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Dewi Nurlaela

Halaman 74 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Dpu

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

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya Panggilan	Rp.	1.414.000,00
3. Biaya Proses (ATK)	Rp.	50.000,00
4. Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	990.000,00
5. PNBP Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	10.000,00
6. Biaya Sumpah	Rp.	40.000,00
7. Biaya Penggandaan	Rp.	-
8. Meterai Putusan	Rp.	10.000,00
9. Biaya Redaksi	Rp.	10.000,00
JUMLAH	Rp.	2.554.000,00

Terbilang: (dua juta lima ratus lima puluh empat ribu rupiah)