



PUTUSAN
Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sungai Penuh yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Nama : **Harmen**, NIK : 1572012910670001, yang beralamat di RT 008 RW 002, Kelurahan Pasar Sungai Penuh, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi, Telp : 0823 8978 3803, selanjutnya disebut sebagai pihak **"Penggugat"**;

Di Persidangan telah memberikan kuasa kepada KURNIADI ARIS, S.H., M.H., M.M. dan Rekan berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.15/AKA-R/PDT/10/2023 tertanggal 16 Oktober 2023 yang telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh dibawah nomor 215/HK/SK/2023/PN.Spn, selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Penggugat**;

MELAWAN :

1. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Pusat Jakarta cq **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Sungai Penuh**, yang berkedudukan di Jalan Jend. Sudiman No.03, Sungai Penuh 37111, Telp : 0748 21939, selanjutnya disebut sebagai pihak **"Tergugat I"**;

Di Persidangan telah memberikan kuasa kepada Anang Kurniawan, S.H. dan Kawan-Kawan berdasarkan Surat Kuasa Nomor B.1744-KC-III/ADK/09-2023 dan Surat Tugas Nomor B.17440-KC-III-/ADK/09/2023 tertanggal 1 September 2023 yang telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh tertanggal 14 September 2023 dibawah nomor 196/HK/SK/2023/PN.Spn;

2. Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kanwil Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sumsel, Jambi dan Babel cq **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi**, yang

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan kantor di Jln. Dr. Soetomo No.17, Jambi 36113, Telp : 0741 22028, selanjutnya mohon disebut sebagai pihak **Tergugat II**;

Di Persidangan telah memberikan kuasa kepada DARNADI dan Kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-590/MK.6/KN.7/2023 tertanggal 24 Agustus 2023 yang telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh tertanggal 5 September 2023 dibawah Nomor 186/HK/SK/2023/PN.Spn

3. Mukhlis, NIK. 1572011508740003, yang beralamat di Jln. Prof. M. Yamin SH, RT 002 RW 000, Kel/Desa Gedang, Kec. Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Prop. Jambi, selanjutnya disebut sebagai pihak **"Tergugat III"**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh pada tanggal 11 Agustus 2023 dalam Register Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Bahwa antara Penggugat (**Harmen**) dengan Tergugat I (**PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk cabang Sungai Penuh**) terikat sebuah perjanjian Kredit Nomor : 100, Tanggal 18 November 2020, dimana Penggugat mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa selanjutnya terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka Penggugat pun telah menjaminkan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan ruko diatasnya, dengan sertifikat hak milik (SHM) sebagai berikut :

SHM nomor : 765, surat ukur tgl : 16 Juli 2009, no : 157/Gedang 2009, luas : 134 m2, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai penuh, Propinsi Jambi, atas nama : H. Harmen dan Hj.Ir. Ernawati;

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM nomor : 766, surat ukur tgl : 16 Juli 2009, no : 158/Gedang 2009, luas : 310 m2, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai penuh, Propinsi Jambi, atas nama : H. Harmen dan Hj.Ir. Ernawati;

Catatan :

Aset jaminan diatas berupa ruko yang berdampingan, harta sah dan berharga milik H. Harmen dan Hj.Ir. Ernawati dengan nilai jual keduanya tidak kurang dari Rp. 3.600.000.000,- (tiga miliar enam ratus juta rupiah);

Bahwa terhadap perjanjian kredit nomor : 100, Tanggal 18 November 2020, dimana Penggugat memiliki hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), Penggugat senantiasa beritikad baik kepada Tergugat I, pun dapat dibuktikan dengan agunan yang Penggugat berikan jauh melebihi nilai pinjaman dan agunan tersebut telah pula diikat dengan :

Hak Tanggungan tingkat pertama nomor : 00114/2021 untuk SHM nomor : 0765;

Hak Tanggungan tingkat pertama nomor : 00425/2021 untuk SHM nomor : 0766;

Sebagai jaminan atas pelunasan hutang Penggugat, akan tetapi sangat disayangkan pihak Tergugat I tidak beritikad baik kepada Penggugat, sebab diawal Tergugat I tidak pernah memberikan salinan perjanjian kredit, salinan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), salinan SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) yang menjadi hak Penggugat selaku Debitur atau Konsumen;

Bahwa kemudian dalam perjalanannya, untung tak dapat diraih malang tak dapat ditolak, begitulah gambaran situasi ekonomi Penggugat sebagai pengusaha dibidang perhotelan yang sedikit mengalami kesulitan untuk bangkit dari terpaan badai pandemi saat itu, sehingga terjadilah kredit macet yang menyisakan hutang pokok Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.350.789.752,- (satu miliar tiga ratus lima puluh juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) sebagaimana tertuang dalam surat peringatan I nomor : B-1595-KC-III/ADK/08/2022 tertanggal 01 Agustus 2022;

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sungguh pun kondisi ekonomi Penggugat belum lagi stabil sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kesulitan pembayaran cicilan kepada Tergugat I, akan tetapi pihak Penggugat masih senantiasa beritikad baik kepada pihak Tergugat I dalam segala hal, entah itu komunikasi, musyawarah mufakat dan menjual aset secara sukarela agar kredit macet ini dapat segera selesai pun Penggugat upayakan;

Bahwa ternyata gayung tidak bersambut, apa yang menjadi niat dan itikad baik Penggugat ternyata tidak diterima dengan baik oleh Tergugat I, terbukti dengan adanya Surat Pernyataan Nilai Limit lelang terhadap aset jaminan Penggugat yang mengacu pada penilaian PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Sungai Penuh (Tergugat I) tertanggal 24 Februari 2023 sebagai berikut :

SHM No.765 an.Harmen & Ernawati nilai Limit sebesar Rp. 434.160.000,- (empat ratus tiga puluh empat juta seratus enam puluh ribu rupiah) dan nilai Likuidasi sebesar Rp. 434.160.000,- (empat ratus tiga puluh empat juta seratus enam puluh ribu rupiah), adalah harga yang sangat murah dan merugikan Penggugat selaku pemilik aset;

SHM No.766 an.Harmen & Ernawati nilai Limit sebesar Rp. 1.004.400.000,- (satu miliar empat juta empat ratus ribu rupiah) dan nilai Likuidasi sebesar Rp. 1.004.400.000,- (satu miliar empat juta empat ratus ribu rupiah), adalah harga yang sangat murah dan merugikan Penggugat selaku pemilik aset;

Bahwa terhadap surat Pernyataan Nilai Limit yang dikeluarkan sendiri oleh Tergugat I tertanggal 24 Februari 2023 dengan nilai yang sangat rendah sehingga merugikan Penggugat serta tanpa melibatkan tim penilai (Appraisal) telah jelas bertentangan dengan **pasal 44 PMK 27/2016** yang berbunyi **"Penjual dalam menentukan nilai limit berdasarkan laporan dari pihak berwenang menilai suatu objek lelang yaitu tim penilai atau Appraisal"**. Maka dengan demikian pihak Tergugat I sebagai penjual telah beritikad tidak baik dalam menentukan harga limit aset Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa setelah menentukan nilai limit aset Penggugat dengan itikad tidak baik tersebut, pihak Tergugat I melakukan lelang hak tanggungan yang

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn

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

difasilitasi oleh pihak Tergugat II pada tanggal 10 Maret 2023, dan dimenangkan oleh pihak Tergugat III sesuai dengan kutipan risalah lelang nomor : 126/13/2023, dimana Tergugat III telah memenangkan lelang terhadap 2 (dua) aset Penggugat sebagai berikut :

- SHM No.765 an. Harmen & Ernawati, harga pembelian sebesar Rp. 434.160.000,- (empat ratus tiga puluh empat juta seratus enam puluh ribu rupiah);
- SHM No.766 an. Harmen & Ernawati, harga pembelian sebesar Rp. 1.004.400.000,- (satu miliar empat juta empat ratus ribu rupiah);

Bahwa terhadap aset Penggugat yang dijual dengan harga yang sangat murah oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III, dimana Tergugat I menjual aset Penggugat dengan itikad tidak baik sehingga mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya hasil lelang tersebut dibatalkan, dan dilaksanakan lelang ulang dengan nilai limit sesuai harga kewajaran dengan pedoman atau rincian sebagai berikut:

SHM nomor : 765, berupa ruko tempat usaha yang terletak dipinggir jalan raya:

- Luas tanah : $134 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 6.120.000,-/\text{m}^2 = \text{Rp. } 820.080.000,-$ (delapan ratus dua puluh juta delapan puluh ribu rupiah);
- Luas bangunan : $128 \text{ m}^2 \times 3.500.000,-/\text{m}^2 = \text{Rp. } 448.000.000,-$ (empat ratus empat puluh delapan juta rupiah);

Dengan demikian total harga aset Penggugat SHM no. 765 adalah sebesar Rp. 1.268.080.000,- (satu miliar dua ratus enam puluh delapan juta delapan puluh ribu rupiah);

SHM nomor : 766, berupa ruko tempat usaha yang terletak dipinggir jalan raya:

- Luas tanah : $310 \text{ m}^2 \times 6.120.000,-/\text{m}^2 = \text{Rp. } 1.897.200.000,-$ (satu miliar delapan ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah);
- Luas bangunan : $128 \text{ m}^2 \times 3.500.000,-/\text{m}^2 = \text{Rp. } 448.000.000,-$ (empat ratus empat puluh delapan juta rupiah);

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



Dengan demikian total harga aset Penggugat SHM no. 766 adalah sebesar Rp. 2.345.200.000,- (dua miliar tiga ratus empat puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

Maka total harga/nilai wajar ke 2 (dua) aset Penggugat tersebut diatas adalah sebesar Rp. 3.613.280.000,- (tiga miliar enam ratus tiga belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah);

Bahwa dengan penetapan limit lelang atas ke 2 (dua) objek jaminan Penggugat dinilai dengan itikad tidak baik oleh Tergugat I, yang mana ke 2 (dua) objek jaminan tersebut hanya dinilai sebesar Rp. 1.438.560.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) dan lelang tersebut dimenangkan pula oleh Tergugat III dengan nilai yang sama yaitu sebesar Rp. 1.438.560.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah), jelas mengakibatkan kerugian yang besar bagi Penggugat, dimana nilai limit lelang tersebut tidak sesuai dengan harga normal atau nilai kewajaran;

Bahwa sebagaimana tindakan Tergugat I yang menetapkan harga tanah dan bangunan yang menjadi jaminan pinjaman Penggugat dengan nilai limit jauh dibawah harga pasar adalah sebuah tindakan semena-mena yang merugikan Penggugat dan adalah suatu perbuatan melawan hukum, maka tindakan atau permohonan lelang Tergugat I yang dilaksanakan oleh Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III, secara hukum pelaksanaan dan penetapan lelang tersebut patut dibatalkan menurut **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.112K/Pdt/1997, tanggal 20 April 1999** yang dengan jelas menyatakan lelang dapat dibatalkan dengan alasan sebagai berikut :

Harga lelang jauh lebih rendah dari nilai hipotek;

Harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminan;

Pemenang lelang adalah pegawai dari pemohon lelang;

Bahwa pada prinsipnya Penggugat tidak pernah menghalangi Tergugat I untuk melaksanakan lelang dan Tergugat III membeli aset Penggugat secara lelang, asalkan Tergugat I selaku penjual dan Tergugat III selaku pembeli beritikad baik menurut azas serta norma yang patut dan pantas, sehingga

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



tidak ada menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat selaku pemilik aset tersebut;

Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat jelaskan pada posita nomor 11 (sebelas) diatas, mengingat harga lelang jauh dibawah harga objek jaminan sehingga mengakibatkan penetapan hasil lelang dengan kutipan risalah lelang nomor : 126/13/2023 tersebut batal demi hukum, maka agar tidak adanya kerugian yang timbul bagi pemenang lelang yakni Tergugat III, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan Tergugat I mengembalikan uang lelang Tergugat III sebesar Rp. 1.438.560.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);

Bahwa selanjutnya, agar tidak terjadi kerugian bagi Penggugat dan Tergugat I serta terwujudnya penyelesaian masalah hutang piutang ini dengan berkeadilan yang didasari oleh itikad baik, maka Penggugat Mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memerintahkan Tergugat I melakukan pendaftaran lelang ulang terhadap ke 2 (dua) aset jaminan Penggugat kepada Tergugat II dengan penetapan harga limit sesuai dengan nilai wajar saat ini yaitu sebesar Rp. 3.613.280.000,- (tiga miliar enam ratus tiga belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah);

Bahwa untuk menjamin agar para Tergugat melaksanakan isi putusan, maka sudah sepatutnya Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam menjalankan isi putusan ini; Bahwa mengingat gugatan ini diajukan karena tindakan dan itikad tidak baik dari para Tergugat, maka sudah sepatutnya para Tergugat dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian, dalil-dalil dan fakta hukum diatas, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;

Menyatakan Penggugat adalah debitur / konsumen yang beritikad baik;

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan Tergugat I adalah kreditur yang tidak beritikad baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menyatakan Tergugat III adalah pembeli lelang yang tidak beritikad baik;

Menyatakan proses pelaksanaan lelang agunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menyatakan Penetapan Tergugat III sebagai pemenang lelang agunan jaminan milik Penggugat dengan kutipan risalah lelang nomor : 126/13/2023 yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan uang pembayaran lelang Tergugat III sebesar Rp. 1.438.560.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);

Memerintahkan Tergugat III untuk mengembalikan tanah dan bangunan objek sengketa kedalam keadaan semula seperti sebelum terjadinya proses pelelangan, untuk kemudian dilakukan pelelangan ulang yang difasilitasi oleh Tergugat II dengan nilai limit ditetapkan dengan nilai wajar sebesar Rp. 3.613.280.000,- (tiga miliar enam ratus tiga belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) pada saat pembacaan putusan;

Menghukum Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah) per hari jika mengabaikan atau lalai dalam melaksanakan putusan perkara ini;

Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat telah menghadap kuasanya, Tergugat I menghadap kuasanya, Tergugat II menghadap kuasanya, untuk Tergugat III tidak menghadap ke persidangan meskipun telah dipanggil melalui Surat Tercatat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn

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 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk WENING INDRADI, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Sungai Penuh, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI I

Gugatan *Nebis In Idem*

1. Bahwa sebelumnya Penggugat telah pernah mengajukan gugatan dalam perkara No. 11/Pdt.G/2023/PN Spn dengan materi Gugatan Penggugat adalah tentang SHM Nomor 765/Desa Gedang atas nama Harmen, Ernawati dan SHM Nomor 766/ Desa Gedang atas nama Harmen, Ernawati (kemudian disebut Obyek Perkara);
2. Bahwa terhadap **obyek perkara tersebut telah mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*)** berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh No. 11/Pdt.G/2023/PN Spn Tanggal 25 Juli 2023, dengan isi putusan sebagai berikut:
 - I. Dalam Eksepsi:
 - Menolak Eksepsi Tergugat I
 - II. Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.352.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah)
3. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh No. 11/Pdt.G/2023/PN Spn Tanggal 25 Juli 2023 tersebut yang pada

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



intinya menolak gugatan Penggugat dimana salah satu materi dalam perkara tersebut adalah tentang obyek perkara a quo dan putusan tersebut adalah tentang obyek perkara a quo;

4. Bahwa **menurut ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menyebutkan apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif, kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat nebis in idem, oleh karena itu perkara a quo tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;**
5. Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan Asas Nebis In Idem menyatakan agar pengadilan dapat melaksanakan asas nebis in idem dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;
6. Bahwa dalam gugatan Penggugat atas obyek perkara telah diputus oleh Pengadilan Negeri Sungai Penuh No. 11/Pdt.G/2023/PN Spn Tanggal 25 Juli 2023, **sehingga demi hukum tidak dapat diajukan kembali;**
7. Bahwa **dengan demikian agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima karena perkara obyek perkara diajukan untuk kedua kalinya setelah ada putusan berkekuatan hukum tetap;**

EKSEPSI II

Gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa setelah Tergugat I cermati Gugatan Penggugat, terlihat jelas bahwa Gugatan a quo merupakan gugatan yang mengada-ada tanpa didasari hukum melainkan hanya itikad buruk dari Penggugat untuk membatalkan upaya parate eksekusi yang merupakan hak hukum Tergugat I;

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



2. Bahwa bukti gugatan Penggugat a quo merupakan gugatan yang tidak berdasar sehingga mengakibatkan gugatannya menjadi tidak jelas dan kabur dapat dilihat dalam gugatan Penggugat yang tidak jelas menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, dalam petitumnya secara mengada-ada Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak menjelaskan dasar serta perbuatan mana yang dimaksud, sesuai praktek peradilan suatu gugatan dianggap kabur menurut hukum jika gugatan:

- a) Tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*fetelijke grond*);
- b) Dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak, ukuran, luas tanah;
- c) Petitum tidak rinci;
- d) Adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dengan petitum.

Memperhatikan tidak jelas dasar hukum yang digunakan Penggugat dalam gugatannya tersebut, maka sangat jelas bahwasannya gugatan a quo merupakan gugatan yang *obscur libel*;

3. Bahwa dengan melihat konstruksi gugatan Penggugat seperti itu, yaitu tidak jelas dasar gugatan serta petitum yang tidak didasari oleh posita, maka menyebabkan gugatan Penggugat terkesan hanya asal menggugat tanpa dasar dan fakta hukum yang jelas, **sehingga gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

EKSEPSI III

Gugatan Penggugat Kurang Lengkap Karena Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa seharusnya dalam perkara a quo Penggugat juga menarik Ernawati sebagai Para Pihak, karena yang menjadi

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



debitur Tergugat I adalah Sdr. Harmen dan Ernawati, Ernawati merupakan pihak yang ikut menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I, sebagaimana dalam Akta Surat Perjanjian Membuka Kredit mereka bertindak untuk diri sendiri maupun bersama-sama menanggung kredit secara tanggung renteng (hoofdelijk);

2. Bahwa selanjutnya dalam perkara a quo Penggugat juga harus menarik Notaris Selvina Aztira, S.H., M.kn Notaris di Sungai penuh sebagai para pihak, Karena semua perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat 1 dibuat dihadapan Notaris tersebut yang secara yuridis berdampak hukum mengikat bagi para pihak in casu Penggugat dengan Tergugat I, serta mempunyai hubungan hukum yang erat karena peran akta notaris;

3. Bahwa dalam perkara a quo Penggugat seharusnya menggugat Badan Pertanahan Kota Sungai Penuh karena semua Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Sertifikat yang jadi jaminan Tergugat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kota Sungai Penuh;

4. Bahwa dengan tidak ikut sertanya Ernawati, Notaris dan Badan Partanahan Kota Sungai Penuh dalam perkara a quo senyatanya mengakibatkan gugatan ini menjadi kekurangan pihak. **Berdasarkan Hukum Acara terhadap gugatan yang kekurangan pihak demikian harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;**

Maka : Berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut;

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu-kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;

3. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I;

4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum bahwasannya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sebagai berikut :

5. Bahwa Penggugat merupakan debitur Tergugat I, yang telah menikmati fasilitas kredit dari dari Tergugat I berupa :

- Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dinikmati oleh Penggugat sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah). Sebagaimana termuat dalam **Akta Surat Perjanjian Membuka Kredit Kepemilikan Rumah No. 100 tanggal 18 November 2020;**

6. Bahwa untuk menjamin kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I dapat dibayar lunas, maka Penggugat telah mengagunkan beberapa sertifikat hak atas tanah, yaitu:

- a. Sebidang tanah dan bangunan SHM No.765/Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi, a.n. Harmen, Ernawati;
- b. Sebidang tanah dan bangunan SHM No.766/Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi, a.n. Harmen, Ernawati;

Selanjutnya terhadap SHM-SHM tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, antara lain :

- a. SHT No.00114/2021 yang merupakan pengikatan

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



HT I (Pertama) terhadap SHM No. 765/Desa Gedang;

b. SHT No.00425/2021 yang merupakan pengikatan

HT I (Pertama) terhadap SHM No. 766/Desa Gedang;

7. Bahwa kemudian Penggugat tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya (wanprestasi) terhadap kesepakatan sebagaimana telah ditetapkan dalam Akta Perjanjian membuka Kredit. Dengan tidak dipenuhinya kewajiban oleh Penggugat, maka Tergugat I telah memberikan peringatan secara tertulis kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan tunggakan pinjamannya yaitu melalui :

- Surat Peringatan Pertama sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1595-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 01 Agustus 2022;
- Surat Peringatan Kedua sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1722-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 18 Agustus 2022;
- Surat Peringatan Ketiga sebagaimana termuat dalam Surat No.B.1853-KC-III/ADK/09/2022 tanggal 12 September 2022.

Namun faktanya terhadap peringatan-peringatan tersebut Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I. Sehingga sebagai upaya pengembalian (recovery) atas kredit yang telah diterima Penggugat, Tergugat I menggunakan haknya yang dilindungi undang-undang sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan upaya eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) terhadap agunan-agunan kredit milik Penggugat.

8. Bahwa dengan tidak adanya langkah nyata dari Penggugat terkait peringatan-peringatan sebagaimana disebutkan poin 7 di atas, maka Tergugat I sebagai kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan atas SHM-SHM yang diagunkan tersebut memiliki hak untuk mendapatkan pengembalian atas kredit yang

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



telah diterima Penggugat dengan melakukan lelang parate eksekusi atas agunan- agunan dimaksud sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengatur bahwa:

"apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

berdasarkan fakta dan ketentuan tersebut di atas, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang sesuai hukum dan dilindungi undang-undang telah melaksanakan hak hukumnya dengan mengajukan parate eksekusi terhadap agunan Penggugat yang kreditnya telah macet;

9. Bahwa Tergugat I akan menegaskan lebih lanjut bahwa dalam penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan, didahului dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT. Adapun terhadap SHM yang menjadi jaminan kredit Penggugat terdapat Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan sebagaimana telah Tergugat uraikan pada jawaban poin 6 sebelumnya, yang mana berdasarkan pasal 2 poin 4 APHT-APHT sudah tegas dinyatakan bahwa :

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. *menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*

Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas, dan;
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

Memperhatikan ketentuan dalam UU Hak Tanggungan tersebut di atas, serta ketentuan dalam APHT yang dibuat oleh Pemberi Hak Tanggungan sendiri dalam hal ini Penggugat, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk melakukan penjualan agunan melalui lelang tanpa persetujuan oleh Debitor;

10. Bahwa Dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya jelas tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya, **sebab :**

- a. Uraian posita Penggugat point 7 yang menyebutkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menjual objek jaminan/objek perkara tanpa melibatkan tim penilai/juru taksir adalah **fakta yang keliru dan tidak berdasar hukum.**
- b. Terkait masalah nilai limit objek lelang berdasarkan Pasal 47 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang intinya terhadap penetapan limit lelang menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual dalam hal ini adalah Tergugat I yang ditetapkan

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



berdasarkan :

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
 - b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir;
- atau
- c. harga perkiraan sendiri.

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, apabila:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit **paling sedikit Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah);...**

Berdasarkan ketentuan diatas maka terbukti bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya Penggugat mengakui dan menyatakan dalam posita gugatannya poin 14 bahwa seluruh objek jaminan tidak ada yang bernilai diatas 5 Milyar, oleh karena itu pernyataan dari Penggugat yang menyebutkan bahwa terhadap objek jaminan harus dilakukan penilaian oleh juru taksir/penilai adalah **keliru dan tidak berdasar hukum**.

11. Bahwa dalil Penggugat pada Posita gugatannya yang menuduh Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum makin memperjelas bahwa gugatan yang diajukan Penggugat a quo merupakan gugatan yang mengada-ada tidak dilandaskan pada fakta dan hukum yang berlaku.

Pada Posita gugatannya, Penggugat menuduh bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan lelang terhadap agunan kreditnya (quad non). Adapun faktanya Penggugat sendiri yang tidak memenuhi kewajibannya

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian yang telah disepakati sehingga terjadi wanprestasi dan dikategorikan sebagai debitur macet.

12. Bahwa untuk menunjukkan bahwa tidak ada sama sekali perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I sebagaimana dituduhkan Penggugat, Tergugat I akan menguraikan ketentuan Perbuatan Melawan Hukum dan unsur-unsur di dalamnya. Dalam Pasal 1365 KUH Perdata dinyatakan bahwa:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Terhadap ketentuan tersebut sebagian besar ahli hukum telah menetapkan bahwa setidaknya terdapat 4 unsur dari perbuatan melawan hukum yaitu:

- Adanya perbuatan melawan hukum;
- Adanya unsur kesalahan;
- Adanya kerugian;
- Adanya hubungan sebab akibat.

Berdasarkan uraian di atas, dapat Tergugat I tegaskan kembali bahwa Penggugat dinyatakan sebagai debitur macet didasarkan pada fakta tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban oleh Penggugat sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit, sehingga tidak ada sama sekali perbuatan melawan hukum terlebih kesalahan yang dilakukan Tergugat I dalam membuat pernyataan tersebut.

Selanjutnya terkait kerugian, kenyataan yang terjadi Tergugat I adalah pihak yang sebenarnya dirugikan atas wanprestasi yang dilakukan Penggugat, karena harus tetap membayar bunga simpanan masyarakat yang merupakan sumber dana pinjaman yang disalurkan kepada Penggugat. Selain itu Tergugat I harus membuku biaya pencadangan aktiva produktif dan dirugikan

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



karena tidak bisa menyalurkan pinjaman lagi ke masyarakat sebesar pinjaman Penggugat yang macet tersebut.

Sehubungan dengan pengajuan lelang parate eksekusi terhadap agunan kredit pun secara hukum Tergugat I telah melaksanakan sesuai ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku mulai dari pengikatan nyata terhadap agunan-agunan tersebut dalam bentuk Hak Tanggungan serta dalam pengajuan eksekusi pun dilakukan melalui instansi yang berwenang (in casu KPKNL/Tergugat II) yang semuanya didasarkan pada UU dan Peraturan Menteri Keuangan yang berlaku.

13. Bahwa Berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum yang Tergugat I sampaikan di atas, maka tidak beralasan sama sekali Penggugat mengajukan gugatan a quo terlebih mendasarkan pada adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I.

14. Bahwa mengingat ternyata dalil-dalil yang diuraikan Penggugat dalam positanya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada maka tuntutan-tuntutan/Petitum yang Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat sudah seharusnya **Pengadilan menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;**

Maka Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh untuk memutus perkara a quo dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.

2. **Gugatan Penggugat Kabur/Keliru (*obscure libel*)**

Dalam gugatannya terdapat unsur-unsur ketidakjelasan, kabur, sehingga gugatannya tidak dapat diterima atau bertentangan dengan ketentuan yang berlaku karena tidak dapat membuktikan karena :

- Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II;
- Karena ketidakjelasan/tidak sinkron antara posita dengan petitum, dalam petitum pada gugatan Penggugat yang tidak menyatakan perbuatan melawan hukum tapi dalam petitum KPKNL Jambi (Pihak Tergugat II) sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum.

3. **Eksepsi Kurang Pihak (*plurium litis consortium exceptie*)**

Gugatan **kurang pihak** (*plurium litis consortium*) artinya gugatan mengandung error in persona dimana **pihak** yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak ditarik sebagai tergugat. Dalam pelaksanaan lelang ada pihak-pihak yang terlibat dalam perkara *aquo* yaitu Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh dan Sdr Selvina Aztira, S.H.,M.Kn selaku Notaris dan PPAT, mereka perlu dimintakan keterangannya dalam persidangan.

1.

DALAM POKOK PERKARA

a.

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



2. Bahwa Tergugat II mohon agar semua yang tertuang dalam Jawaban pada bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat II.
4. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat terkait dengan tugas dan wewenang Tergugat II, perlu kiranya Tergugat II jelaskan bahwa permohonan dan penetapan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
5. Bahwa Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dapat melakukan penjualan objek tanggungan terhadap Debitur yang telah melakukan cidera janji.
6. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertempat di tempat Tergugat II atas objek jaminan kredit Penggugat dilakukan atas permohonan PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sungai Penuh, sesuai Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor B.368/KC.III/ADK/02/2023 tanggal 24 Februari 2023.
7. Bahwa sebelum menetapkan jadwal lelang dari Tergugat I, maka Tergugat II telah melakukan penelitian secara yuridis formal **terhadap kelengkapan berkas lelang** yang kemudian menerbitkan surat Nomor S-324/KNL.0401/2023 tanggal 02 Maret 2023 hal Revisi Penetapan Jadwal Lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 11 menyatakan, "*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



8. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang, pelaksanaan lelang dilakukan melalui lelang internet (*e-auction*) dan telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Harian "Jambi Independent" sebagai Pengumuman Lelang Ulang tanggal 03 Maret 2023

9. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang yang dihadiri oleh Tergugat I pada tanggal 10 Maret 2023 dengan hasil objek jaminan/objek lelang terjual. Pelaksanaan lelang dituangkan dalam berita acara lelang sebagaimana tercantum Risalah Lelang Nomor 126/13/2023 tanggal 10 Maret 2023.

10. Bahwa sangat tidak berdasar apabila Tergugat II yang menjalankan amanah peraturan perundang-undangan dinyatakan dalam petitum telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa mengutip pendapat R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*", yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- b. Harus ada kesalahan;
- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- d. Adanya hubungan casual antara perbuatan dan kerugian

maka menjadi jelas jika Tergugat II **tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum**, karena Tergugat II dalam perkara *a quo* telah melakukan kewajibannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (tidak melawan hukum), **sehingga Turut Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut.**

11. Bahwa karena pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku



12. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

13. Bahwa proses dan tata cara pelaksanaan pelelangan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perbuatan Tergugat II tersebut adalah sah secara hukum, mengingat pelaksanaan lelang tersebut merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

14. Bahwa Tergugat II telah menetapkan jadwal lelang atas permohonan dari Tergugat I, yang sebelumnya Tergugat II telah melakukan penelitian secara yuridis formal **terhadap kelengkapan berkas lelang** yang kemudian menerbitkan surat Nomor S-324/KNL.0401/2023 tanggal 02 Maret 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 11 menyatakan, "*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Pimpinan Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".

15. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang, pelaksanaan lelang dilakukan melalui lelang internet (*e-auction*) dan telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Harian "Jambi Independent" sebagai Pengumuman Lelang Ulang tanggal 03 Maret 2023

16. Tergugat II membantah apa yang disampaikan Penggugat pada halaman 3 angka 7 pada pokoknya menyatakan bahwa nilai limit yang dikeluarkan oleh Tergugat I tanpa melibatkan tim penilai (*Appraisal*) bertentangan dengan Pasal 44 PMK 27/2016 yang berbunyi "*Penjual dalam menentukan nilai limit berdasarkan laporan dari pihak berwenang menilai suatu objek lelang yaitu tim penilai atau Appraisal*"

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



b. Setelah Tergugat II melihat Pasal 44 PMK 27/2016 mengutip yang tidak benar, tidak berdasar dan mengacu bunyi Pasal 44 dimaksud tersebut, Tergugat II sampaikan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.6/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi secara utuh sebagai berikut :

c. Pasal 44

d. (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

e. a. penilaian oleh Penilai; atau

f. b. penaksiran oleh Penaksir.

g. (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

h. (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk curator untuk benda seni dan benda antik atau kuno

i. Tergugat II sampaikan pula bahwa dalam melaksanakan lelangnya, Tergugat II mengacu pada peraturan terbaru (*update*) yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 49, yang menyatakan :

j. Pasal 49

k. Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5. 000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

l. Penjelasan dari Pasal 48 ayat 1, sangat jelas bahwa laporan hasil penilaian yang menggunakan Kantor Jasa Perusahaan Penilaian (KJPP) jika nilai limit minimal Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan obyek lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat I nilai limit di bawah Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) sehingga bukan suatu kewajiban untuk menggunakan KJPP dan Tergugat I menggunakan penilai internal (penaksir).

17. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dihadiri oleh Tergugat I pada tanggal 10 Maret 2023 dengan hasil lelang laku terjual yang dimenangkan oleh Tergugat III. Pelaksanaan lelang dituangkan dalam berita acara lelang sebagaimana tercantum Risalah Lelang Nomor 126/13/2023 tanggal 10 Maret 2023. Tergugat II sampaikan bahwa Tergugat III adalah pembeli beritikad baik dan telah menyelesaikan kewajiban-kewajibannya sehingga Tergugat II telah menerbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 126/13/2023 tanggal 13 April 2023 sebagai Akta Jual Beli Lelang. Pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum/undang-undang sebagaimana Yurisprudensi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang, juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 yang menyebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, dan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.

18. Bahwa selain itu, tuntutan yang diajukan oleh Penggugat **menunjukkan iktikad tidak baik** Penggugat, karena pada faktanya justru Penggugat yang seharusnya memenuhi kewajibannya selaku debitur.

19. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang tidak terbantahkan tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak beralasan, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim **menolak** seluruh tuntutan hukum dari Penggugat tersebut.

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn

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

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan segala tindakan Tergugat II terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 126/13/2023 tanggal 10 Maret 2023 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 7 November 2023;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 14 November 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 765 atas nama pemegang Hak H. Harmen dan Hj. Ir. Ernawati tanggal 17 Juli 2009, di beri tanda Bukti **P-1**;

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 766 atas nama pemegang Hak H. Harmen dan Hj. Ir. Ernawati tanggal 17 Juli 2009, di beri tanda Bukti **P-2**;
3. Fotocopy Surat pernyataan nilai limit oleh BRI Cabang Sungai Penuh tanggal 24 Februari 2023, di beri tanda Bukti **P-3**;
4. Fotocopy Revisi Penetapan Jadwal Lelang Ulang an. Harmen nomor S-324/KNL.0401/2023 tanggal 02 Maret 2023, di beri tanda Bukti **P-4**;
5. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang nomor 126/13/2023 tanggal 13 April 2023, di beri tanda Bukti **P-5**;

Menimbang, bahwa untuk menguatakn dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan alat bukti berupa :

1. Fotocopy Akta Perjanjian Membuka Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) nomor 100 tanggal 18 November 2020, di beri tanda Bukti T1-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 765 atas nama pemegang Hak H. Harmen dan Hj. Ir. Ernawati tanggal 17 Juli 2009, di beri tanda Bukti T1-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 766 atas nama pemegang Hak H. Harmen dan Hj. Ir. Ernawati tanggal 17 Juli 2009, di beri tanda Bukti T1-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan nomor 00114/2021, di beri tanda Bukti T1-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan nomor 00425/2021, di beri tanda Bukti T1-5;
6. Fotocopy Surat PERINGATAN I dan Pembayaran Kewajiban nomor B-1595-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 01 Agustus 2022, di beri tanda Bukti T1-6;
7. Fotocopy Surat PERINGATAN II dan Pembayaran Kewajiban nomor B-1722-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 18 Agustus 2022, di beri tanda T1-7;
8. Fotocopy Surat PERINGATAN III dan Pembayaran Kewajiban nomor B-1853-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 12 September 2022, di beri tanda T1-8;

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn

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)



9. Fotocopy Kutipan Risalan Lelang Nomor 126/13/2023 tanggal 13 April 2023, di beri tanda T1-9a;

10. Fotocopy Kutipan Risalan Lelang Nomor 126/13/2023 tanggal 13 April 2023, di beri tanda T1-9b;

11. Fotocopy Salinan Putusan nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn, di beri tanda T1-10;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat II telah mengajukan alat bukti berupa :

1. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor B.368/KC-III/ADK/02/2023 tanggal 24 Februari 2023, di beri tanda Bukti TII-1;

2. Fotocopy Revisi surat penetapan jadwal lelang ulang nomor S-324/KNL.0401/2023 tanggal 02 Maret 2023, di beri tanda Bukti TII-2;

3. Fotocopy Surat pernyataan limit oleh BRI cabang Sungai Penuh tanggal 24 Februari 2023, di beri tanda Bukti TII-3;

4. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 351/2023 tanggal 11 Februari 2023, di beri tanda Bukti TII-4;

5. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 353/2023 tanggal 11 Februari 2023, di beri tanda Bukti TII-5;

6. Fotocopy Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor 210 tanggal 01 Maret 2023, di beri tanda Bukti TII-6;

7. Fotocopy Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Jambi Independent tanggal 03 Maret 2023, di beri tanda TII-7;

8. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 126/13/2023 tanggal 10 Maret 2023, di beri tanda TII-8;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM EKSEPSI :

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang mana berdasarkan tertib hukum acara, sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, maka akan dipertimbangkan ekspesi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya ialah sebagai berikut :

1. Gugatan Nebis In Idem

- Bahwa Penggugat telah pernah mengajukan gugatan dalam perkara No. 11/Pdt.G/2023/PN Spn dengan materi Gugatan Penggugat adalah tentang SHM Nomor 765/Desa Gedang atas nama Harmen, Ernawati dan SHM Nomor 766/ Desa Gedang atas nama Harmen, Ernawati (kemudian disebut Obyek Perkara);
- Bahwa terhadap obyek perkara tersebut telah mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh No. 11/Pdt.G/2023/PN Spn Tanggal 25 Juli 2023, dengan isi putusan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.352.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah);
- Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh No. 11/Pdt.G/2023/PN Spn Tanggal 25 Juli 2023 tersebut yang pada intinya menolak gugatan Penggugat dimana salah satu materi dalam perkara tersebut adalah tentang obyek perkara a quo dan putusan tersebut adalah tentang obyek perkara a quo;
- Bahwa menurut ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menyebutkan apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif, kemudian putusan tersebut memperoleh

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat nebis in idem, oleh karena itu perkara a quo tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;

- Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan Asas Nebis In Idem menyatakan agar pengadilan dapat melaksanakan asas nebis in idem dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;

- Bahwa dalam gugatan Penggugat atas obyek perkara telah diputus oleh Pengadilan Negeri Sungai Penuh No. 11/Pdt.G/2023/PN Spn Tanggal 25 Juli 2023, sehingga demi hukum tidak dapat diajukan kembali;

2. Gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (*Obscuur Libel*);

- Bahwa setelah Tergugat I cermati Gugatan Penggugat, terlihat jelas bahwa Gugatan a quo merupakan gugatan yang mengada-ada tanpa didasari hukum melainkan hanya itikad buruk dari Penggugat untuk membatalkan upaya parate eksekusi yang merupakan hak hukum Tergugat I;

- Bahwa bukti gugatan Penggugat a quo merupakan gugatan yang tidak berdasar sehingga mengakibatkan gugatannya menjadi tidak jelas dan kabur dapat dilihat dalam gugatan Penggugat yang tidak jelas menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, dalam petitumnya secara mengada-ada Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak menjelaskan dasar serta perbuatan mana yang dimaksud, sesuai praktek peradilan suatu gugatan dianggap kabur menurut hukum jika gugatan:

- a) Tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*fetelijke grond*);
- b) Dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak, ukuran, luas tanah;
- c) Petitum tidak rinci;
- d) Adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dengan petitum.

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



Memperhatikan tidak jelas dasar hukum yang digunakan Penggugat dalam gugatannya tersebut, maka sangat jelas bahwasannya gugatan a quo merupakan gugatan yang obscur libel;

- Bahwa dengan melihat konstruksi gugatan Penggugat seperti itu, yaitu tidak jelas dasar gugatan serta petitum yang tidak didasari oleh posita, maka menyebabkan gugatan Penggugat terkesan hanya asal menggugat tanpa dasar dan fakta hukum yang jelas;

3. Gugatan Penggugat Kurang Lengkap Karena Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium);

- Bahwa seharusnya dalam perkara a quo Penggugat juga menarik Ernawati sebagai Para Pihak, karena yang menjadi debitur Tergugat I adalah Sdr. Harmen dan Ernawati, Ernawati merupakan pihak yang ikut menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I, sebagaimana dalam Akta Surat Perjanjian Membuka Kredit mereka bertindak untuk diri sendiri maupun bersama-sama menanggung kredit secara tanggung renteng (hoofdelijk);
- Bahwa selanjutnya dalam perkara a quo Penggugat juga harus menarik Notaris Selvina Aztira, S.H, M.kn Notaris di Sungai penuh sebagai para pihak, Karena semua perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat 1 dibuat dihadapan Notaris tersebut yang secara yuridis berdampak hukum mengikat bagi para pihak in casu Penggugat dengan Tergugat I, serta mempunyai hubungan hukum yang erat karena peran akta notaris;
- Bahwa dalam perkara a quo Penggugat seharusnya menggugat Badan Pertanahan Kota Sungai Penuh karena semua Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Sertifikat yang jadi jaminan Tergugat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kota Sungai Penuh;
- Bahwa dengan tidak ikut sertanya Ernawati, Notaris dan Badan Partanahan Kota Sungai Penuh dalam perkara a quo senyatanya mengakibatkan gugatan ini menjadi kekurangan pihak. **Berdasarkan Hukum Acara terhadap gugatan yang kekurangan pihak demikian harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;**

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kabur/Keliru (*obscure libel*)

Dalam gugatannya terdapat unsur-unsur ketidakjelasan, kabur, sehingga gugatannya tidak dapat diterima atau bertentangan dengan ketentuan yang berlaku karena tidak dapat membuktikan karena :

- a. Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II;
- b. Karena ketidakjelasan/tidak sinkron antara posita dengan petitum, dalam petitum pada gugatan Penggugat yang tidak menyatakan perbuatan melawan hukum tapi dalam petitum KPKNL Jambi (Pihak Tergugat II) sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum.

2. Eksepsi Kurang Pihak (*plurium litis consortium exceptie*)

Gugatan **kurang pihak** (*plurium litis consortium*) artinya gugatan mengandung error in persona dimana **pihak** yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak ditarik sebagai tergugat. Dalam pelaksanaan lelang ada pihak-pihak yang terlibat dalam perkara *aquo* yaitu Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh dan Sdr Selvina Aztira, S.H.,M.Kn selaku Notaris dan PPAT, mereka perlu dimintakan keterangannya dalam persidangan.

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat kabur sebagaimana yang disampaikan oleh Tergugat I adalah tidak benar karena dalam posita Penggugat sudah terang benderang Penggugat nyatakan bahwa Perbuatan Tergugat yang menjual Hak Tanggungan Penggugat di bawah harga Pasaran atau lebih rendah dari yang ditetapkan oleh KJPP sebagai Lembaga independent untuk menetapkan standar harga suatu Hak Tanggungan dan harus dipatuhi oleh Kreditur dalam hal ini Tergugat I, selanjutnya kenyataan hukumnya tidak di patuhi oleh kreditur (Tergugat I) sehingga berakibat kerugian kepada Penggugat dan perbuatan Tergugat I itu



adalah perbuatan Melawan Hukum atau PMH (Onrecht Matigedaad) sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1365 KUHPerdara jadi jelas dan terang benderang bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan hukum dan berakibat kerugian kepada Penggugat;

2. Bahwa dalil Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak adalah dalil hukum yang tidak dapat diterima secara hukum karena harus menarik peserta lelang karena peserta lelang bukanlah pihak yang mendapatkan keadaan hukum baru akibat perbuatannya mengikuti lelang dan tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat kecuali Pemenang lelang yang selanjutnya menguasai objek Hak Tanggungan yang sebelumnya adalah milik Penggugat begitu juga dengan Notaris yang hanya sebagai regulator dan tidak mempunyai keadaan hukum baru terhadap Hak Tanggungan yang di jual oleh Tergugat I dibawah harga melalui KPKNL (tergugat II) , disisi lain penetapan eksekusi lelang oleh tergugat I tanpa PERMOHONAN EKSEKUSI DARI PENGADILAN NEGERI SUNGAI PENUH dalam melakukan Lelang dan ini nyata adalah perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa terhadap uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut :

1. Tentang “Gugatan Nebis In Idem;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi tentang Gugatan Nebis In Idem;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil dari pokok eksepsi Tergugat ialah :

- Bahwa Penggugat telah pernah mengajukan gugatan dalam perkara No. 11/Pdt.G/2023/PN Spn dengan materi Gugatan Penggugat adalah tentang SHM Nomor 765/Desa Gedang atas nama Harmen, Ernawati dan SHM Nomor 766/ Desa Gedang atas nama Harmen, Ernawati (kemudian disebut Obyek Perkara);
- Bahwa terhadap obyek perkara tersebut telah mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) berdasarkan

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh No. 11/Pdt.G/2023/PN Spn

Tanggal 25 Juli 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Gugatan Nebis In Idem berangkat dari Azas Ne Bis In Idem yang berasal dari bahasa latin, yakni *"tidak dua kali dalam hal yang sama"* yang mana dalam hal ini diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) yang mengatur :

"Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soalnya putusan.

Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula.";

Menimbang, berkenaan dengan hal tersebut juga diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam Rumusan Rapat Pleno Kamar Perdata dengan kaidah :

Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Ne Bis 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 dipersidangan oleh Tergugat I telah mengajukan alat bukti berupa T1-10 yaitu Fotocopy Salinan Putusan nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn untuk membuktikan dalil eksepsinya yang mana objeknya ialah tentang SHM Nomor 765/Desa Gedang atas nama Harmen, Ernawati dan SHM Nomor 766/ Desa Gedang atas nama Harmen, Ernawati (kemudian disebut Obyek Perkara) yang dijadikan agunan oleh Pihak

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn

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 serta hendak di lelang oleh Tergugat II berdasarkan permohonan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan alat bukti T1-10 yang diketahui dalam perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn, yang didalam objeknya juga mempermasalahkan SHM No. 765 dan SHM No.766 dan terhadap hal tersebut telah diputus dengan amar putusan :

MENGADILI:

1 . DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat I;

1 . DALAM POKOK PERKARA :

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.352.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Terhadap hal tersebut telah berkekuatan hukum tetap, meskipun dalam perkara *a quo* telah ditambahkan pihak yaitu Tergugat III namun berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim masih berkaitan dengan perkara terlebih dahulu, telah diputus serta telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*) dalam Perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN.Spn Sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap perkara *a quo* mengandung asas *Ne Bis In Idem* , oleh karena itu terhadap eksepsi Tergugat I tentang Gugatan *Ne Bis In Idem* beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, oleh karena terhadap Eksepsi Tergugat I tentang “Gugatan *Ne Bis In Idem*” beralasan hukum untuk dikabulkan, maka terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II tidak akan dipertimbangkan lagi;

II. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Eksepsi Tergugat I tentang Gugatan *Ne Bis In Idem* beralasan hukum untuk dikabulkan, maka terhadap pokok perkara yang diajukan dalam perkara *a quo* tidak akan dipertimbangkan lagi dan terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan telah ada biaya yang dikeluarkan, sementara terhadap pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I tentang Gugatan *Ne bis in idem*;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.510.000,00 (lima ratus sepuluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh, pada hari Senin tanggal 8 Januari 2024, oleh kami, PANDJI PATRIOSIA, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua , RAFI MAULANA, S.H dan MUHAMMAD TAUFIQ, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn tanggal 21 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 10 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, PONIA LISKA, S.H., Panitera Pengganti dan telah disampaikan melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-court*) kepada Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II pada hari dan tanggal itu juga, serta telah disampaikan melalui surat tercatat kepada Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dto.

Dto.

RAFI MAULANA, S.H

PANDJI PATRIOSIA, S.H.,M.H

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn



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

Dto.

MUHAMMAD TAUFIQ, S.H

Panitera Pengganti,

Dto.

PONIA LISKA, S.H.

Biaya Perkara Nomor 38/Pdt.G/2023/PN.Spn :

PNBP Proses Perkara	30.000
Redaksi	10.000
Materai	10.000
ATK	150.000
Panggilan	253.000
Pemeriksaan Setempat	0
Pemberitahuan melalui	
Surat Tercatat	17.000
<u>PNBP Panggilan</u>	<u>40.000</u>
Jumlah	510.000

(lima ratus sepuluh ribu rupiah);

Halaman 37 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2023/PN Spn