



PUTUSAN

Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sungai Penuh yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Harmen, lahir di Sungai Penuh, 29 Oktober 1967, Jenis Kelami Laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, beralamat di RT 008 RW 002 Kelurahan Pasar Sungai Penuh, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **Pemerintah Republik Indonesia C/Q Menteri Keuangan RI C/Q Pimpinan/Kepala Bank Rakyat Indonesia Cabang Jambi C/Q Kepala/Pimpinan Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sungai Penuh**, yang beralamat di Jln. Jenderal Sudirman No. 3 Sungai Penuh 37111, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

Bahwa Tergugat I memberikan kuasa kepada Anang Kurniawan, S.H. dkk, yang berdomisili hukum di Kantor Bank BRI Cabang Sungai Penuh Jl. Jend. Sudirman No.03 Kota Sungai Penuh, *email:hukum.bri.padang@gmail.com* berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B.490-KC-III/ADK/03/2023 tanggal 14 Maret 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh di bawah Nomor: 54/HK/SK/2023/PN Spn tertanggal 14 Maret 2023 dan berdasarkan Surat Tugas Nomor:B.490-KC-III/ADK/03/2023 tertanggal 14 Maret 2023 dari Shaka Ajinugraha, selaku Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Sungai Penuh;

2. **Pemerintah Republik Indonesia C/Q Menteri Keuangan Republik Indonesia C/Q Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi**, yang beralamat di Jalan Dr. Sutomo Nomor 17 Jambi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Bahwa Tergugat II memberikan kuasa kepada Rakhmat Mahsan, dkk, yang merupakan pegawai pada KPKNL Jambi, yang beralamat pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi di Jalan

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dr. Soetomo No.17 Kota Jambi, email: hiknljambi@gmail.com,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-07/MK.6/WKN.04/2023
tertanggal 17 Februari 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Sungai Penuh di bawah Nomor:93/HK/SK/2023/PN
Spn tertanggal 15 Mei 2023;

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 13 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh pada tanggal 13 Februari 2023 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Debitur dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sungai Penuh yang mengagunkan Hak Milik berupa :
 - a. 1 (satu) bidang hamparan tanah yang merupakan satu kesatuan dari 3 (tiga) bidang Tanah masing-masing : 1(satu)bidang tanah seluas 500 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 124, tanggal 29 Maret 2000 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi nilai agunan di Bank BRI senilai Rp4.219.200.000,-(Empat milyar dua ratus Sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah) sedangkan Otoritas Jasa Keuangan sebesar Rp5.024.000.000,-(Lima milyar dua puluh empat juta rupiah) dan 1 (satu) bidang Tanah seluas 92 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 98, tanggal 28 Maret 1998 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi nilai agunan di Bank BRI senilai Rp835.200.000,-(Delapan ratus tiga puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) sedangkan Otoritas Jasa Keuangan sebesar Rp1.208.000.000,-(Satu milyar dua ratus delapan juta rupiah) 1(satu)bidang Tanah seluas 490 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 63, tanggal 7 Juni 1995 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No.

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi nilai agunan di Bank BRI senilai Rp835.000.000,- (Delapan ratus tiga puluh lima juta rupiah) sedangkan Otoritas Jasa Keuangan sebesar Rp6.496.000.000,-(Enam milyar empat ratus Sembilan puluh enam juta rupiah) dan nilai pasaran sekarang atas ketiga bidang tanah berikut bangunan nya adalah sebesar Rp. 47.500.000.000,- (Empat puluh tujuh milyar lima ratus juta Rupiah)

- b. 2 (dua) bidang Tanah masing-masing yaitu 1(satu) bidang seluas 134 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 765, tanggal 17 Juli 2009 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi dan 1 (satu) bidang Tanah seluas 310 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 766, tanggal 17 Juli 2009 atas nama H. Harmen dan Hj. Ir Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi dengan agunan di Bank BRI sebesar Rp1.438.560.000,-(Satu milyar empat ratus tiga puluh delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) sedangkan Otoritas Jasa keuangan sebesar Rp 1.891.400.000,- (satu Milyar delapan ratus Sembilan puluh satu juta empat ratus ribu rupiah) sedangkan harga Pasaran sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah)

Yang selanjutnya disebut **OBJEK SENGKETA**

2. Bahwa berdasarkan nilai agunan dari Bank Rakyat Indonesia dan Nilai yang dilaporkan Bank Rakyat Indonesia atas agunan Penggugat terdapat perbedaan besaran nilai agunan sebesar Rp5.876.672.000,-(Lima milyar delapan ratus tujuh puluh enam juta enam ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) Mestinya nilai agunan pada Bank Rakyat Indonesia atas agunan Penggugat sama besarnya dengan yang terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan.
3. Bahwa kemudian ke- 5 (lima) objek sengketa tersebut oleh TERGUGAT I diserahkan kepada TERGUGAT II untuk dilakukan pelelangan, dengan alasan PENGGUGAT sudah tidak bisa melunasi utangnya pada TERGUGAT I. padahal PENGGUGAT memohon Restrukturisasi guna mencari solusi penyelesaian atas utang Penggugat terhadap Tergugat I dan Penggugat telah pula melakukan pembayaran pokok atas kewajiban Penggugat dan saat ini telah lebih menyelesaikan 2/3 dari hutang pokok.
4. Bahwa Penggugat mengetahui dari Surat Kabar harian Tribun Jambi

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



tertanggal 9 Februari 2023 yang isinya ada Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Sungai Penuh yang di iklankan TERGUGAT I, yang salah satu isi Pengumuman tersebut menyebutkan, bahwa Objek Sengketa yang diagunkan Penggugat masuk daftar lelang kedua dan akan di lelang pada hari Kamis tanggal **23 Pebruari 2023**.

5. Bahwa ternyata TERGUGAT I menyelesaikan masalah kredit macet masih menggunakan cara-cara lama yang tidak melalui prosedur hukum yang berlaku, tanpa terlebih dahulu yaitu melakukan Pemberitahuan objek sengketa tersebut akan di lelang sebagai jaminan pelunasan utang yang macet, selain itu objek PERKARA/ agunan yang akan dilelang oleh Tergugat II yang di mohonkan Tergugat I untuk di lelang pada tanggal 23 Pebruari 2023 tsb, saat ini masih dalam **Penguasaan** Penggugat dan belum di lakukan **sita** atas agunan Penggugat. Dan belum ada **fiat Pengadilan Negeri Sungai Penuh/tanpa penetapan dieksekusi** terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri Sungai Penuh.
6. Bahwa perbuatan TERGUGAT II, melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan/ Penjualan objek PERKARA tanpa melalui penetapan Pengadilan Negeri setempat, yaitu Pengadilan Negeri Sungai Penuh, adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini adalah dikarenakan menurut Mahkamah Agung RI yang dalam putusannya yang sekarang menjadi **Yurisprudensi tetap MA RI Nomor: 3201 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986**, menegaskan sebagai berikut:

"Bahwa parate eksekusi yang dilakukan tanpa meminta persetujuan Pengadilan Negeri, meski berdasarkan pada Pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum".

Dengan demikian Perbuatan Tergugat II yang akan melakukan pelelangan tanpa penetapan eksekusi terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri Sungai Penuh adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dan lelang yang akan dilakukan oleh TERGUGAT II atas kelima objek perkara yang tersebut pada posita angka 1 di atas adalah **cacat demi hukum**.

7. Bahwa selain Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan sebagaimana yang terdapat pada poisita angka 5 di atas, TERGUGAT II juga melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menjual objek jaminan/ objek perkara dengan harga yang sangat murah di bawah standar pasaran sekarang, dan **tanpa melibatkan juru taksir harga** mestinya nilai keseluruhan kelima objek tersebut ± 51.500.000.000,- (Lebih kurang lima puluh satu milyar lima



ratus juta rupiah) dengan harga sebagai berikut :

1. Sebidang Tanah seluas 500 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 124, tanggal 29 Maret 2000 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi Sebesar Rp34.027.850.000,-(Tiga puluh empat milyar dua puluh juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah)
2. Sebidang Tanah seluas 92 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 98, tanggal 28 Maret 1998 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi sebesar Rp6.735.880.000,-(Enam milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah)
3. Sebidang Tanah seluas 490 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 63, tanggal 7 Juni 1995 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi sebesar Rp6.734.270.000,-(Enam milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah)
4. Sebidang Tanah seluas 134 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 765, tanggal 17 Juli 2009 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi sebesar Rp1.600.000.000,-(Satu milyar enam ratus juta rupiah)
5. Sebidang Tanah seluas 310 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 766, tanggal 17 Juli 2009 atas nama H. Harmen dan Hj. Ir Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi sebesar Rp2.400.000.000,-(Dua milyar empat ratus juta rupiah)

Sehinga pelelangan tanpa mengindahkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor.106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK No.93/PMK.06/2010 yang memberi kontribusi hukum terkait nilai limit khususnya terkait dengan lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah haruslah pelelangan mengikut sertakan penaksir /penilai harga barang jaminan, sehingga apabila terjual jelas lah merugikan Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh C/Q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberi putusan sebagai berikut:

I. **PRIMAIR:**

1. Menyatakan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menyerahkan objek Sengketa kepada TERGUGAT II tanpa persetujuan terlebih dahulu dari PENGGUGAT dan tanpa melibatkan Juru Taksir Harga serta tanpa adanya Penetapan eksekusi terlebih dahulu dari Pengadilan Negeri Sungai Penuh adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan bahwa harga objek sengketa seluruhnya sebesar Rp. 51.500.000.000,- (lebih kurang lima puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) yaitu :
 - a. Sebidang Tanah seluas 500 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 124, tanggal 29 Maret 2000 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci, Propinsi Jambi Sebesar Rp34.027.850.000,- (Tiga puluh empat milyar dua puluh juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah)
 - b. Sebidang Tanah seluas 92 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 98, tanggal 28 Maret 1998 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci, Propinsi Jambi sebesar Rp6.735.880.000, (Enam milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah)
 - c. Sebidang Tanah seluas 490 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 63, tanggal 7 Juni 1995 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci, Propinsi Jambi sebesar Rp6.734.270.000,- (Enam milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah)
 - d. Sebidang Tanah seluas 134 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 765, tanggal 17 Juli 2009 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan

Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/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)



Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi sebesar Rp1.600.000.000,-(Satu milyar enam ratus juta rupiah)

- e. Sebidang Tanah seluas 310 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 766, tanggal 17 Juli 2009 atas nama H. Harmen dan Hj. Ir Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi sebesar Rp2.400.000.000,- (Dua milyar empat ratus juta rupiah)

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melaksanakan lelang atas objek sengketa yaitu :

- a. Sebidang Tanah seluas 500 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 124, tanggal 29 Maret 2000 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi.
- b. Sebidang Tanah seluas 92 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 98, tanggal 28 Maret 1998 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi.
- c. Sebidang Tanah seluas 490 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 63, tanggal 7 Juni 1995 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi.
- d. Sebidang Tanah seluas 134 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 765, tanggal 17 Juli 2009 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi.
- e. Sebidang Tanah seluas 310 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 766, tanggal 17 Juli 2009 atas nama H. Harmen dan Hj. Ir Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi.

5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

II. **SUBSIDAIR:**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keyakinan (Ex Aequo et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir sendiri di persidangan dan Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Taufiq, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Sungai Penuh, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 April 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 para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

TERGUGAT I

A. DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI I

Kualifikasi Penggugat (Persona Standi In Judicio)

1. Bahwa Bahwa dalam perkara a quo penggugat harusnya adalah orang yang sangat berperan dan bertanggungjawab dalam proses perjanjian Kredit PT. Harmen Arafah dengan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Sungai Penuh in casu Tergugat 1 (satu) dalam Perkara a quo, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Membuka Kredit No.04 Tahun 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Fedy Kesaria, S.H., dan Akta Perjanjian Membuka Kredit No.07 Tahun 2019, yang dibuat dihadapan Notaris Irwan Damhuri, S.H., Notaris di Sungai Penuh, dimana Penggugat adalah bertindak sebagai Direktur Utama PT. Harmen Arafah, berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, tanggal 31 Agustus 2016;
2. Bahwa berdasarkan posita gugatannya halaman 1 poin 1 Penggugat secara jelas bertindak mewakili diri pribadi bukan atas nama PT, jika Penggugat mewakili PT. maka secara yuridis Penggugat harus menjelaskan kewenangan bertindak secara tegas dalam hal dapat memberikan kapasitas hukum bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan a quo;

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



EKSEPSI II

Keberatan terhadap pelaksanaan pelelangan sebelum pelelangan dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan dan bukan diajukan dalam bentuk gugatan

1. Bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan dengan materi pokok permasalahan seperti yang Penggugat kemukakan dalam gugatannya, dimana pada petitum gugatannya, pada poin 4 petitumnya Penggugat meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan.
2. Bahwa Permintaan tidak dilaksanakannya pelelangan tersebut diajukan sebelum pelaksanaan pelelangan, permintaan seperti tersebut diatas, sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah RI No. 697 K/Sip/1974 dan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia, seharusnya diajukan dalam bentuk suatu Perlawanan dan bukannya gugatan, Karenanya sudah seharusnya **gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;**

EKSEPSI III

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 menghambat upaya parate eksekusi yang merupakan hak hukum Tergugat I;
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 terkait menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat II tanpa persetujuan dari Penggugat, tanpa melibatkan juru taksir dan tanpa adanya penetapan eksekusi, 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 *obscuur 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 (*obscuur libel*) tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

EKSEPSI IV

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

1. Bahwa seharusnya dalam perkara a quo Penggugat juga menarik PT. Harmen Arafah selaku Tergugat, karena yang menjadi debitur Tergugat I adalah PT. Harmen Arafah, dimana obyek sengketa a quo menjadi agunan terhadap fasilitas kredit yang diberikan;
2. Bahwa seharusnya dalam perkara a quo Penggugat juga menarik Notaris Fedy Kesaria, S.H., Notaris Irwan Damhuri, S.H., dan Notaris Selvina Aztira, S.H, M.kn Notaris di Sungai penuh selaku Tergugat dalam Perkara a quo, Karena semua perjanjian Kredit antara Penggugat yang merupakan direktur utama PT. Harmen Arafah dengan Tergugat 1 dibuat dihadapan Notaris tersebut yang secara yuridis berdampak hukum mengikat bagi para pihak in casu Penggugat dengan Tergugat, serta mempunyai hubungan hukum yang erat karena peran akta notaris;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 1 dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kota Sungai Penuh;
4. Bahwa penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan tentang harga lelang yang tidak sesuai dengan harga pasar terhadap objek Perkara a quo yang telah dilelang dengan Tergugat II dimana agunan tersebut telah laku/terjual;
5. Bahwa kemudian untuk menentukan nilai limit lelang bergantung kepada nilai likuidasi yang bersumber dari laporan penilaian properti dari kantor jasa penilaian publik dikeluarkan oleh Appraisal yang menilai objek lelang tersebut maka sudah seharusnya Penggugat juga mengikutsertakan Appraisal sebagai pihak Tergugat dalam gugatannya;
6. Bahwa dengan tidak ikut sertanya PT. Harmen Arafah, Notaris, Badan Paertanahan Kota Sungai Penuh dan Appraisal 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;
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,

Halaman 11 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/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)



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 dan PT. Harmen Arafah merupakan debitur Tergugat I, yang telah menikmati fasilitas kredit dari dari Tergugat I berupa :

- Kredit Investasi sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagaimana termuat dalam **Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 04 tanggal 09 Januari 2017**, dengan sisa pokok kredit sebesar Rp 3.031.260.422,- (tiga milyar tiga puluh satu juta dua ratus enam puluh ribu empat ratus dua puluh dua rupiah);
- Kredit Investasi Refinancing sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana termuat dalam **Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 07 tanggal 20 Mei 2019**, dengan sisa pokok kredit sebesar Rp 2.087.250.000,- (dua ratus juta delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- 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**, dengan sisa pokok kredit sebesar Rp 1,350,789.752,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah);

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

- a. Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 63/Desa Kota Tinggi, Kec. Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci, Provinsi Jambi, a.n. Harmen, Ernawati;
- b. Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 98/Desa Kota Tinggi, Kec. Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci, Provinsi Jambi, a.n. Harmen, Ernawati;
- c. Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 124/ Desa Kota Tinggi, Kec. Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci, Provinsi Jambi, a.n.

Halaman 12 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Harmen, Ernawati;

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

e. 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.75/2017 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 63/Desa Koto Tinggi;

b. SHT No.0287/2019 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 63/Desa Koto Tinggi;

c. SHT No.76/2017 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 98/Desa Koto Tinggi;

d. SHT No.168/2017 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 124/Desa Koto Tinggi;

e. SHT No.0270/2018 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 124/Desa Koto Tinggi;

f. SHT No.00114/2021 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 765/Desa Gedang;

g. SHT No.00425/2021 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 766/Desa Gedang;

7. Bahwa kemudian Penggugat dan PT. Harmen Arafah tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya (wanprestasi) terhadap kesepakatan sebagaimana telah ditetapkan dalam Akta Perjanjian membuka Kredit.

1) Dengan tidak dipenuhinya kewajiban oleh PT. Harmen Arafah, maka Tergugat I telah memberikan peringatan secara tertulis kepada PT. Harmen Arafah untuk segera menyelesaikan tunggakan pinjamannya yaitu melalui :

- Surat Peringatan Pertama sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1558-KC-III/ADK/07/2022 tanggal 27 Juli

Halaman 13 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



2022;

- Surat Peringatan Kedua sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1663-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 08 Agustus 2022;
- Surat Peringatan Ketiga sebagaimana termuat dalam Surat No.B.1706-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 16 Agustus 2022.

2) 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 dan PT. Harmen Arafah tetap tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I. Sehingga sebagai upaya pengembalian (recovery) atas kredit yang telah diterima Penggugat dan PT. Harmen Arafah, 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 telah diterima Penggugat dengan melakukan lelang parate eksekusi atas agunan- agunan dimaksud sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang

Halaman 14 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



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;*
- 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*

Halaman 15 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



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. Tergugat I jelas telah menggunakan Jasa Penilai Independen dalam menentukan harga lelang atas objek jaminan Penggugat sebagaimana dapat dibaca dalam “Laporan Penilaian Properti PT. Harmen Arafah” oleh Kantor Jasa Penilai Publik Sapto, Kasmodiand dan rekan, tertanggal 22 Februari 2023. Dengan adanya appraisal yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik sebelum diajukannya lelang atas tanah dan bangunan yang dijaminan jelas menunjukkan bahwa Tergugat I sebagai pemohon lelang telah memenuhi semua persyaratan yang diwajibkan menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- b. Penggugat tidak memiliki dasar dalam menentukan harga pasar dikarenakan Penggugat memang bukan seorang Appraisal, apabila Penggugat menyatakan dalam petitumnya harga pasar objek lelang senilai Rp 51.500.000.000 (lima puluh satu lima ratus milyar rupiah) maka seharusnya penggugat dapat membuktikan Laporan Penilaian aset versi Penggugat;
- c. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 52 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

Halaman 16 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual, **maka** jelas "Laporan Penilaian Aset" tertanggal 22 Februari 2023 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Sapto, Kasmodiard dan rekan atas permintaan Tergugat I itu jelas telah memenuhi ketentuan yang berlaku.

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 dikarenakan membuat keputusan tanpa persetujuan Penggugat mengajukan permohonan lelang terhadap agunan kreditnya (quad non). Adapun faktanya Penggugat dan PT. Harmen Arafah sendiri yang tidak memenuhi kewajibannya 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;

Halaman 17 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



- 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 karena tidak bisa menyalurkan pinjaman lagi ke masyarakat sebesar pinjaman Penggugat dan PT. Harmen Arafah 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 II 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 posisinya 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;**

Halaman 18 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



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.**

TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

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.
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.

Keabsahan Permohonan dan Pelaksanaan Lelang terhadap Objek Perkara

1. 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.
2. Bahwa Kreditur pemegang hak tanggungan (dalam hal ini Tergugat I, selaku pemegang hak tanggungan yang terakhir) yang mempunyai kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dapat melakukan penjualan objek tanggungan terhadap Debitur yang telah melakukan cidera janji.
3. Bahwa Tergugat II bertindak sebagai pejabat lelang sesuai amanat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 UU Lelang



(*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3))
jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa Pasal 7 UU Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) menyatakan, "*juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan peratarannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*".
5. Bahwa selanjutnya tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga mengamanatkan, "*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".
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 Sdr. Shaka Ajinugraha, Branch Manager 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 permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Tbk., merupakan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
8. Bahwa sebelum menyetujui permohonan lelang dari Tergugat I, Tergugat II telah melakukan penelitian secara yuridis formal **terhadap kelengkapan berkas lelang** yang kemudian menerbitkan surat Nomor S-313/KNL.0401/2023 tanggal 1 Maret 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang yang pada pokoknya berisi mengenai waktu rencana pelaksanaan lelang, cara pelaksanaan lelang, dan hal-hal yang harus dilakukan Tergugat I setelah penetapan lelang Ulang an.Harmen.
9. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang ulang , Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat dengan Surat Nomor B.360/KC-III/ADK/02/2023 tanggal 24 Februari 2023 yang pada pokoknya menyampaikan kepada Penggugat bahwa terhadap barang jaminan Penggugat akan dilakukan lelang melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang(KPKNL) Jambi dalam hal ini Tergugat II.

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdana Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu memenuhi kewajiban kreditnya, Tergugat I bermaksud menggunakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.
11. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang, telah diumumkan oleh Tergugat I melalui surat kabar harian Jambi Independen sebagai pengumuman lelang Ulang eksekusi hak tanggungan tanggal 03 Maret 2023.
12. Bahwa untuk sahnya pelelangan, telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci.
 - a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh Nomor 353/2023 tanggal 11 Februari 2023.
 - b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh Nomor 351/2023 tanggal 11 Februari 2023.
13. Bahwa walaupun Penggugat secara nyata-nyata telah wanprestasi dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, tetapi Tergugat I tetap dan telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat somasi antara lain:
 - a. Surat Peringatan ke-1 Nomor B.1558.KCIII/ADK/07/2022 tanggal 27 Juli 2022;
 - b. Surat Peringatan ke-2 Nomor B.1663.KCIII/ADK/09/2022 tanggal 08 Agustus 2022;
 - c. Surat Peringatan ke-3 Nomor B.1706.KCIII/ADK/10/2022 tanggal 16 Agustus 2022;
14. 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. Oleh karenanya, jual beli dalam lelang tersebut berikut Risalah Lelang Batal Nomor.BTL-31/13/2023 tanggal 23 Februari 2023 dan Risalah Lelang Nomor 126/13/2023 tanggal 10 Maret 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa **lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**).

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Tanggapan atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Bahwa Pelaksanaan Lelang Yang Dilakukan Oleh Tergugat II Tanpa melalui penetapan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Merupakan Perbuatan Melawan Hukum

15. Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 2 angka 5 posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanpa melalui penetapan Pengadilan Negeri Setempat.
16. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang merujuk pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 70/2021 tanggal 01 Maret 2021.
17. Bahwa salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berbunyi:

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

- a. **menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;**
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *mengambil uang dari 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 pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".*

18. Bahwa perlu kiranya Tergugat II sampaikan, bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara adalah berdasarkan Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UU Hak Tanggungan yang pada pokoknya menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan



Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

19. Berkenaan dengan hal tersebut, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merupakan lembaga **parate eksekusi yang mempunyai kedudukan yang sama dengan putusan hakim pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum**. Adapun ketentuan tersebut merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan kepada kreditur pemegang hak tanggungan (*vide* Penjelasan UU Hak Tanggungan angka 9).
20. Bahwa sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan, *“apabila Debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*.
21. Bahwa dalam penjelasannya, hak yang diperoleh oleh pemegang hak tanggungan diberikan oleh pemberi hak tanggungan apabila Debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.
22. Bahwa irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
23. Bahwa dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan dengan jelas telah menyebutkan bahwa apabila debitur dinyatakan wanprestasi, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama berhak untuk menjual objek jaminan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 dan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan.
24. Bahwa dalil Tergugat II tersebut dipertegas dengan adanya Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang secara tegas dan jelas membagi adanya dua jenis eksekusi hak tanggungan yaitu:

“(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. hak pemenang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, **atau**
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),”

25. Bahwa metode Lelang Eksekusi berdasarkan **UU Hak Tanggungan** melalui parate eksekusi, dimana parate eksekusi tersebut dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan maupun Sertifikat Jaminan Fidusia menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Sebagai dasar permintaan eksekusi barang jaminan oleh bank adalah Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga disamakan dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

26. Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II **tanpa** melalui proses anmaning dan eksekusi jaminan melalui Pengadilan Negeri Sungai Penuh adalah **telah sah dan berdasar hukum**, karena proses pelaksanaan lelang tersebut dalam upaya memenuhi Pelaksanaan **Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"** yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

27. Berdasarkan hal-hal tersebut, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku

28. Oleh karena pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku maka dalil Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

Tanggapan atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Bahwa Harga Lelang Sangatlah murah dengan Harga Yang Jauh Berada Di bawah Harga Pasaran

29. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 3 angka 6 dan 7 posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa harga

Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/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)



sangat murah dibawah standar pasaran sekarang dan tanpa melibatkan juru taksir dan tanpa mengindahkan Peraturan Menteri Keuangan.

30. Bahwa berdasarkan:
 - a. ketentuan Pasal 47 ayat (2) PMK 213/2020, yang bertanggung jawab dalam menetapkan Nilai Limit adalah Penjual;
 - b. ketentuan Pasal 52 ayat (5), KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.
31. Bahwa dengan demikian penetapan harga atau nilai limit bukanlah kewenangan dari Tergugat II seperti yang Penggugat dalilkan.
32. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut, pihak Tergugat I telah menyampaikan persyaratan-persyaratan lelang termasuk penetapan harga limit yang sebelumnya telah dilakukan penilaian terlebih dahulu terhadap objek yang akan dilelang dengan memperhatikan harga pasar dari objek lelang tersebut.
33. Bahwa terhadap penetapan harga limit yang dibuat oleh Tergugat I tidak lain setelah mempertimbangkan faktor-faktor lain dan kondisi objek jaminan sehingga Tergugat II tidak berwenang mempermasalahkan besaran nilai limit yang diajukan karena kewenangan tersebut mutlak ada pada Tergugat I.
34. Bahwa apabila Penggugat mempermasalahkan harga dari objek lelang saat setelah lelang adalah tidak dalam kapasitas Penggugat karena Penggugat telah melepaskan tanggung jawab yaitu pelunasan utang sampai Tergugat I menyatakan utang macet, kiranya Penggugat telah bersedia menerima segala risiko hukum sebagaimana dalam pelelangan. Oleh karenanya, alasan hukum gugatan tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan, kecuali gugatannya hanya merupakan upaya mengulur-ulur waktu saja.

Tanggapan atas Dalil Penggugat yang Menyatakan Bahwa Para Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

35. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
36. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa kedudukan Penggugat adalah hanya sebagai debitur dari Tergugat I yang telah melakukan wanprestasi. Oleh karena itu Penggugat tidak sepatutnya diikutsertakan dalam menentukan nilai objek lelang.

Halaman 25 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



37. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II jelaskan di atas bahwa penetapan Nilai Limit bukan merupakan tanggung jawab dan kewenangan dari Tergugat II.
38. Dalam hal penentuan nilai limit telah diatur oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dan tindakan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
39. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa perlakuan Tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebab tidak ada satu pun perbuatan/tindakan Tergugat II pada saat melaksanakan lelang yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
40. Bahwa proses dan tata cara pelaksanaan pelelangan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan 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.
41. Bahwa selain itu, tuntutan yang diajukan oleh Penggugat **menunjukkan iktikad tidak baik** Penggugat, karena pada faktanya justru Penggugat yang seharusnya memenuhi kewajibannya selaku debitur.
42. 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.

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:

Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Tergugat II terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor Risalah Lelang Batal Nomor.BTL-31/13/2023 tanggal 23 Februari 2023 dan Risalah Lelang Nomor 126/13/2023 tanggal 10 Maret 2023 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- 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 telah mengajukan *replik* pada tanggal 23 Mei 2023 selanjutnya Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II mengajukan *duplik* pada tanggal 30 Mei 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy dari fotocopy sertipikat hak milik No. 124 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 29 Maret 2000, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy sertipikat hak milik No. 98 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 28 Maret 1998, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari fotocopy sertipikat hak milik No. 63 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci, tidak terlihat tanggal terbitnya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy dari fotocopy sertipikat hak milik No. 765 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 17 Juli 2009, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari fotocopy sertipikat hak milik No. 766 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 17 Juli 2009, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari fotocopy pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari fotocopy penilaian 1 unit ruko yang berlokasi di Jalan Yos Sudarso Nomor 47 Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi, penilaian 1 unit ruko yang berlokasi di Jalan PH Umar Nomor 45 Kelurahan Pasar Sungai Penuh, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi, penilaian tanah dan bangunan plaza serta sarana perlengkapan lainnya berlokasi di Jalan Muradi Nomor 06 A Desa Koto Tinggi, Kecamatan Pesisir Bukit, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotocopy dari fotocopy harga SHM No. 48 dan 5, SHM No. 133, SHM No. 25, SHM No. 24, SHM No. 825, SHM No. 22, SHM No. 735, SHM No. 821, SHM No. 762, SHM No. 765, SHM No. 766, SHM No. 767, SHM No. 764, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-8;

Terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-8 telah dicocokkan sesuai dengan pembandingnya dan telah pula dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat dijadikan bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- (1. Saksi Dendi Herianto;
 - Bahwa pada Tahun 2022 Saksi pernah membeli ruko milik Penggugat di Jalan Yos Sudarso, Kota Sungai Penuh;
 - Bahwa Saksi membeli ruko milik Penggugat dengan ukuran panjang kurang lebih 14 (empat belas) meter dan lebar lebih kurang 4 (empat) meter;
 - Bahwa Penggugat membeli ruko tersebut dengan harga Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- (2. Saksi Hadi Ramadhan;
 - Bahwa Saks pernah melakukan penaksiran nilai aset milik Penggugat berupa Plaza Arafah pada tahun 2016;

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan plaza Arafah yang sekarang menjadi hotel Arafah berlokasi di Jalan Muradi, No. 06 A, Desa Koto Tinggi, Kecamatan pesisir Bukit, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi;
- Bahwa luas tanah plaza arafah adalah 1.082 meter, luas bangunan dan sarana pelengkap lainnya 3.452 meter;
- Bahwa taksiran nilai aset Penggugat yaitu Plaza Arafah pada tahun 2016 tersebut sesuai dengan Bukti P-7 yaitu Rp15.107.300,00 (lima belas milyar seratus tujuh juta tiga ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada saat itu Saksi menaksir sebanyak 8 (delapan) aset milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak bisa menaksir nilai aset hotel arafah saat ini karena Saksi harus melakukan perhitungan terlebih dahulu;
- Bahwa Saksi melakukan penaksiran dengan menggunakan pendekatan biaya berupa biaya tanah dan bangunan;
- Bahwa harga nilai tanah tiap tahun tidak dapat dipastikan;
- Bahwa penaksiran nilai aset milik Penggugat saat itu dilakukan dari kantor tempat Saksi bekerja yaitu Kantor Jasa Penilai Publik – Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan, saat itu Saksi ikut dalam tim yang melakukan penaksiran nilai aset milik Penggugat;
- Bahwa sebagai penilai harus menempuh pendidikan non formal di asosiasi dan sekarang sebagai penilai juga harus mendapat register dari Menteri Keuangan Republik Indonesia sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan tahun 2018;
- Bahwa nilai tanah apabila pusat kota dikembangkan menjadi 2, seperti pemekaran Kota Sungai Penuh dan Kabupaten Kerinci untuk pastinya harus dilakukan penelitian terlebih dahulu, tapi laporan penaksiran nilai suatu aset berlaku untuk 1 (satu) tahun;
- Bahwa penyebab nilai suatu aset berubah adalah kondisi alam, kondisi keuangan makro, regulasi yang berubah dan permintaan pasar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pergeseran bisnis yang terjadi di Kota Sungai Penuh dan Kabupaten Kerinci;
- Bahwa penaksiran harga suatu aset dilakukan berdasarkan permohonan;
- Bahwa Saksi pernah menaksir aset milik Penggugat di Jalan Yos Sudarso, Kota Sungai Penuh, sertifikat hak milik nomor 735 pada tanggal 15 Februari 2023 dan diperoleh hasil taksir senilai Rp2.117.000.000,00 (dua milyar seratus tujuh belas juta rupiah);

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/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

- Bahwa pada tahun 2016 Saksi juga pernah melakukan penaksiran aset milik Penggugat di Jalan Yos Sudarso, Kota Sungai Penuh, sertifikat hak milik nomor 735 dengan nilai taksiran sebesar Rp1.563.800.000,00 (satu milyar lima ratus enam puluh tiga juta delapan ratus rupiah);
- Bahwa appraisal hanya bersifat opini nilai. Kembali lagi kepada kreditur, ada kreditur yang mewajibkan menggunakan appraisal sebelum menjaminkan suatu agunan dan ada yang tidak, untuk pinjaman analisis pihak kreditur yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya salinan akta perjanjian membuka kredit (kredit investasi) an. "PT. Harmen Arafah Nomor : 04 tanggal 9 Januari 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya akta perjanjian membuka kredit (kredit investasi) Refinancing, Debitur : PT. Harmen Arafah, gresse/salinan akta tanggal 20 Mei 2019, Nomor : 07, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya salinan / grosse akta perjanjian membuka kredit pemilikan rumah (KPR) tanggal 18 November 2020, Nomor : 100, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertipikat hak milik No. 63 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci, tanggal 7 Juni 1995, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertipikat hak milik No. 98 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 28 Maret 1998, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertipikat hak milik No. 124 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 29 Maret 2000, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-6;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertipikat hak milik No. 765 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 17 Juli 2009, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertipikat hak milik No. 766 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 17 Juli 2009, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-8;

Halaman 30 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertipikat hak tanggungan No. 75/2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Sungai Penuh tanggal 29 Maret 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-9;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertipikat hak tanggungan No. 0287/2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh tanggal 8 Agustus 2019, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-10;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertipikat hak tanggungan No. 76/2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Sungai Penuh tanggal 29 Maret 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-11;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertipikat hak tanggungan No. 168/2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh tanggal 3 Juli 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-12;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertipikat hak tanggungan No. 0270/2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Sungai Penuh tanggal 21 Agustus 2018, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-13;
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertipikat hak tanggungan No. 00114/2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-14;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertipikat hak tanggungan No. 00425/2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-15;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : B-1558-KC-III/ADK/07/2022 perihal pelunasan tunggakan pinjaman peringatan I (pertama), tanggal 27 Juli 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-16;
17. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : B-1663-KC-III/ADK/08/2022 perihal pelunasan tunggakan pinjaman peringatan II (kedua), tanggal 8 Agustus 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-17;
18. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : B-1706-KC-III/ADK/08/2022 perihal pelunasan tunggakan pinjaman peringatan III (ketiga), tanggal 16 Agustus 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-18;
19. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : B-1595-KC-III/ADK/08/2022 perihal surat peringatan I dan pembayaran kewajiban tanggal 1 Agustus 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-19;
20. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : B-1722-KC-III/ADK/08/2022 perihal surat peringatan II dan pembayaran kewajiban tanggal 18 Agustus 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-20;

Halaman 31 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : B-1853-KC-III/ADK/09/2022 perihal surat peringatan III dan pembayaran kewajiban tanggal 12 September 2022, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-21;

22. Fotocopy sesuai dengan aslinya laporan penilaian properti PT. Harmen Arafah yang berlokasi di Jalan Muradi No. 06, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Bungkal (dh. Sungai Penuh), Kota Sungai Penuh (dh. Kabupaten Kerinci), Provinsi Jambi, Kode Pos 37111, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TI-22;

Terhadap bukti surat TI-1 sampai dengan TI-22 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan terhadap bukti surat tersebut telah pula dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II juga telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : B. 368/KC-III/ADK/02/2023 perihal permohonan lelang ulang tanggal 24 Februari 2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TII-1;

2. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : S-324/KNL-0401/2023 perihal revisi penetapan jadwal lelang ulang an. Harmen, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TII-2;

3. Fotocopy sesuai dengan aslinya hasil penelitian kelengkapan berkas Nomor : 210, tanggal 1 Maret 2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TII-3;

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat pernyataan nilai limit, tanggal 24 Februari 2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TII-4;

5. Fotocopy sesuai dengan aslinya risalah lelang Nomor 126/13/2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TII-5;

Terhadap bukti surat TII-1 sampai dengan TII-5 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan terhadap bukti surat tersebut telah pula dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian di persidangan;

Menimbang, bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan melalui *e-court*, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

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;

Halaman 32 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan terkait pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan hal-hal yang berkenaan dengan materi eksepsi sebagaimana dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Kualifikasi Penggugat (*Persona Standi In Judicio*);

Bahwa Penggugat adalah bertindak sebagai Direktur Utama PT. Harmen Arafah, berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, tanggal 31 Agustus 2016 dan berdasarkan posita gugatannya halaman 1 poin 1 Penggugat secara jelas bertindak mewakili diri pribadi bukan atas nama PT, jika Penggugat mewakili PT. maka secara yuridis Penggugat harus menjelaskan kewenangan bertindak secara tegas dalam hal dapat memberikan kapasitas hukum bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan a quo;

Dalam repliknya Penggugat menanggapi dan menyatakan bahwa benar berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang saham luar biasa, tanggal 31 Agustus 2016 Penggugat bertindak sebagai Direktur Utama PT. Harmen Arafah, Penggugat juga sebagai Pemilik dari PT. Harmen Arafah berhubung di karenakan Objek sengketa atas nama Penggugat sehingga terhadap diri Penggugat melekat 2 (dua) kapasitas kewenangan Penggugat bisa mewakili PT. Harmen Arafah dan bisa juga sebagai Pemilik atas Objek Tersebut secara Pribadi;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam buku Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 1995. Hukum Acara Perdata, Penggugat pada dasarnya adalah orang yang merasa hak nya dilanggar, sedangkan Tergugat ialah orang yang dirasa telah melanggar hak dari Penggugat, bahwa kata "merasa" artinya bahwa perbuatan itu belum tentu benar terjadi atau mungkin terjadi sehingga haruslah dibuktikan didalam proses persidangan, dalam gugatan ini, dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

2. Keberatan terhadap pelaksanaan pelelangan sebelum pelelangan dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan dan bukan

Halaman 33 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



diajukan dalam bentuk gugatan;

Bahwa Permintaan tidak dilaksanakannya pelelangan tersebut diajukan sebelum pelaksanaan pelelangan, permintaan seperti tersebut diatas, sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah RI No. 697 K/Sip/1974 dan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia, seharusnya diajukan dalam bentuk suatu Perlawanan dan bukannya gugatan;

Dalam repliknya Penggugat menanggapi dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidaklah Keliru karena gugatan yang di ajukan Penggugat ini merupakan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat sehingga menurut hemat Penggugat sudah tepat dalam bentuk gugatan bukan perlawanan , jika gugatan dalam bentuk Perlawanan adanya suatu hal yang sifatnya tidak menerima atas Eksekusi atas Putusan apa yang telah di putuskan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud oleh Tergugat I terkait Perlawanan adalah *Derden Verzet* sebagaimana diatur Pasal 195 ayat (6) H.I.R, Pasal 206 ayat (6) RBg, Pasal 378 R.V, Pasal 380 R.V maupun *Verzet* sebagaimana di dalam pasal Pasal 125 HIR. Berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat sudah tepat gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat I dinyatakan ditolak;

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

Bahwa 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 terkait menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat II tanpa persetujuan dari Penggugat, tanpa melibatkan juru taksir dan tanpa adanya penetapan eksekusi;

Dalam repliknya Penggugat menanggapi dan menyatakan bahwa gugatan yang di buat Penggugat berdasarkan dalil hukum dan di susun dalam bentuk Perbuatan Melawan Hukum dan berhubung objek Gugatan adalah tanah yang telah bersertipikat sehingga di sertipikat tersebut ada menerangkan luas dan batas sehingga menjadikan Gugatan Penggugat tidak Kabur ataupun *Obscuur libel*;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Penggugat dalam petitumnya secara mengada-ada Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum terkait menyerahkan objek

Halaman 34 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



sengketa kepada Tergugat II tanpa persetujuan dari Penggugat, tanpa melibatkan juru taksir dan tanpa adanya penetapan eksekusi menurut Majelis Hakim sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan di persidangan maka dengan demikian eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak;

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

- Bahwa seharusnya Penggugat juga menarik PT. Harmen Arafah selaku Tergugat, karena yang menjadi debitur Tergugat I adalah PT. Harmen Arafah, dimana obyek sengketa a quo menjadi agunan terhadap fasilitas kredit yang diberikan;
- Bahwa Penggugat juga menarik Notaris Fedy Kesaria, S.H., Notaris Irwan Damhuri, S.H., dan Notaris Selvina Aztira, S.H., M.kn Notaris di Sungai penuh selaku Tergugat dalam Perkara a quo, Karena semua perjanjian Kredit antara Penggugat yang merupakan direktur utama PT. Harmen Arafah dengan Tergugat 1 dibuat dihadapan Notaris tersebut;
- Bahwa Penggugat seharusnya menggugat Badan Pertanahan Kota Sungai Penuh karena semua Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Sertifikat yang jadi jaminan Tergugat 1 dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kota Sungai Penuh;
- Bahwa Penggugat juga mengikutsertakan Appraisal sebagai pihak Tergugat dalam gugatannya untuk menentukan nilai limit lelang bergantung kepada nilai likuidasi yang bersumber dari laporan penilaian properti dari kantor jasa penilaian publik dikeluarkan oleh Appraisal yang menilai objek lelang;

Dalam repliknya Penggugat menanggapi dan menyatakan bahwa sudah menjadi hak Penggugat untuk menentukan Subjek hukum mana yang harus di tarik menjadi Tergugat, maka dengan tidak di jadikan Tergugat pihak-pihak yang di kemukan Tergugat I oleh Penggugat karena Penggugat memandang tidak ada hubungan dengan susunan Gugatan yang di ajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan dalil eksepsi dari Tergugat I dalam pertimbangan Majelis Hakim merupakan hak daripada si Penggugat untuk menentukan terhadap siapa ia hendak menggugat, maupun terhadap apa yang hendak dia gugat, kemudian terhadap apa yang ia ajukan ke Pengadilan yang mana dalam pertimbangan Majelis Hakim tidak menghilangkan hak dari Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa terhadap seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak sehingga Majelis Hakim mempertimbangkan materi pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena telah melakukan pelelangan terhadap 5 (lima) asset milik Penggugat berupa :

- a. Sebidang Tanah seluas 500 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 124, tanggal 29 Maret 2000 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi;
- b. Sebidang Tanah seluas 92 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 98, tanggal 28 Maret 1998 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi;
- c. Sebidang Tanah seluas 490 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 63, tanggal 7 Juni 1995 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi;
- d. Sebidang Tanah seluas 134 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 765, tanggal 17 Juli 2009 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi;
- e. Sebidang Tanah seluas 310 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 766, tanggal 17 Juli 2009 atas nama H. Harmen dan Hj. Ir Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi.

dengan alasan Penggugat sudah tidak bisa melunasi utangnya pada Tergugat I padahal Penggugat memohon Restrukturisasi guna mencari solusi penyelesaian atas utang Penggugat terhadap Tergugat I padahal Penggugat telah melakukan pembayaran pokok atas kewajiban Penggugat yang saat ini telah menyelesaikan lebih 2/3 dari hutang pokok. Bahwa nilai agunan dari Bank Rakyat Indonesia dan Nilai yang dilaporkan Bank Rakyat Indonesia atas agunan Penggugat terdapat perbedaan besaran nilai agunan sebesar Rp5.876.672.000,00 (Lima milyar

Halaman 36 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/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

delapan ratus tujuh puluh enam juta enam ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) yang mestinya nilai agunan pada Bank Rakyat Indonesia atas agunan Penggugat sama besarnya dengan yang terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan. Bahwa pevelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II masih menggunakan cara-cara yang lama tanpa melalui penetapan dari Pengadilan Negeri Setempat;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah menyangkal seluruh dalil-dalil dari Penggugat dan menyatakan bahwa Penggugat dan PT. Harmen Arafah merupakan debitur Tergugat I yang telah menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I berupa :

- kredit investasi sebesar Rp5.000.000,00 (lima milyar rupiah) sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor 04 tanggal 09 Januari 2017 dengan sisa pokok sebesar Rp3.031.260.422,00 (tiga milyar tiga puluh satu juta dua ratus enam puluh ribu empat ratus dua puluh dua rupiah);
- Kredit Investasi Refinancing sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana termuat dalam **Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 07 tanggal 20 Mei 2019**, dengan sisa pokok kredit sebesar Rp 2.087.250.000,- (dua ratus juta delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- 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**, dengan sisa pokok kredit sebesar Rp 1,350,789.752,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah);

Bahwa jaminan atas utang tersebut adalah 5 (lima) asset milik Penggugat sebagaimana dalam gugatan Penggugat namun kemudian Penggugat dan PT. Harmen Arafah tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) sehingga telah diberikan peringatan kepada Penggugat melalui Surat Peringatan Pertama sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1558-KC-III/ADK/07/2022 tanggal 27 Juli 2022, Surat Peringatan Kedua sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1663-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 08 Agustus 2022, Surat Peringatan Ketiga sebagaimana termuat dalam Surat No.B.1706-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 16 Agustus 2022, 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 dan Surat Peringatan Ketiga sebagaimana termuat dalam Surat No.B.1853-KC-

Halaman 37 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/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

III/ADK/09/2022 tanggal 12 September 2022. Namun faktanya terhadap peringatan-peringatan tersebut Penggugat dan PT. Harmen Arafah tetap tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I. Sehingga sebagai upaya pengembalian (recovery) atas kredit yang telah diterima Penggugat dan PT. Harmen Arafah, 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;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa Penggugat adalah Debitur dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sungai Penuh dengan telah menganggunkan aset milik Penggugat berupa:

- Sebidang Tanah seluas 500 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 124, tanggal 29 Maret 2000 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci, Propinsi Jambi;
- Sebidang Tanah seluas 92 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 98, tanggal 28 Maret 1998 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci, Propinsi Jambi;
- Sebidang Tanah seluas 490 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 63, tanggal 7 Juni 1995 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci, Propinsi Jambi;
- Sebidang Tanah seluas 134 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 765, tanggal 17 Juli 2009 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi;
- Sebidang Tanah seluas 310 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 766, tanggal 17 Juli 2009 atas nama H. Harmen dan Hj. Ir Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat terhadap Tergugat I yang telah melakukan lelang jaminan pelunasan utang, serta

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan/Penjualan objek PERKARA tanpa melalui penetapan Pengadilan Negeri setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu:

1. Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 8 (delapan) bukti surat yang telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua) orang saksi yang bernama Dendi Herianto dan saksi Hadi Ramadhan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, dan P-8 hanya diperlihatkan fotocopynya sebagai pembanding, bahwa alat bukti surat yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di muka persidangan tidak dapat digunakan sebagai bukti surat. Yang mana hal tersebut sejalan dengan KUHPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung. Putusan Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985 yang menyatakan *"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti."*

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-7 yang merupakan fotocopy dari fotocopy hasil penilaian 1 unit ruko yang berlokasi di Jalan Yos Sudarso Nomor 47 Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi, penilaian 1 unit ruko yang berlokasi di Jalan PH Umar Nomor 45 Kelurahan Pasar Sungai Penuh, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi, penilaian tanah dan bangunan plaza serta sarana perlengkapan lainnya berlokasi di Jalan Muradi Nomor 06 A Desa Koto Tinggi, Kecamatan Pesisir Bukit, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi yang didukung oleh keterangan saksi Hadi Ramadhan yang merupakan petugas dari Kantor Jasa Penilai Publik – Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Reyang yang pernah melakukan penaksiran nilai terhadap 8 (delapan) aset milik Penggugat diantaranya Plaza Arafah yang berlokasi di Jalan Muradi, No. 06 A, Desa Koto Tinggi, Kecamatan pesisir Bukit, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi pada tahun 2016, bahwa luas tanah plaza arafah adalah 1.082 meter, luas bangunan dan sarana pelengkap lainnya 3.452 meter dan diperoleh nilai taksiran sebesar Rp15.107.300,00 (lima belas milyar seratus tujuh juta tiga ratus ribu rupiah), bahwa pada tahun 2016 Saksi juga pernah melakukan penaksiran aset milik Penggugat di Jalan Yos Sudarso, Kota Sungai Penuh, sertifikat hak milik nomor

Halaman 39 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/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

735 dengan nilai taksiran sebesar Rp1.563.800.000,00 (satu milyar lima ratus enam puluh tiga juta delapan ratus rupiah, bahwa pada tanggal 15 Februari 2023 Saksi juga pernah menaksir aset milik Penggugat yang berada di Jalan Yos Sudarso, Kota Sungai Penuh, sertifikat hak milik nomor 735 dan diperoleh hasil taksir senilai Rp2.117.000.000,00 (dua milyar seratus tujuh belas juta rupiah), bahwa appraisal hanya bersifat opini nilai. Kembali lagi kepada kreditur, ada kreditur yang mewajibkan menggunakan appraisal sebelum menjaminkan suatu agunan dan ada yang tidak, untuk pinjaman analisis pihak kreditur yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TI-1 sampai dengan TI-22 dan TII-1 sampai dengan TII-5 di persidangan telah diperlihatkan dan dicocokkan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat diterima sebagai bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat yang meminta kepada majelis hakim untuk mengabulkan seluruh gugatan tentu hal tersebut belum dapat dipertimbangkan sebelum petitum yang lain dipertimbangkan untuk dikabulkan sehingga terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat akan dipertimbangkan terakhir setelah petitum yang lain telah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu petitum gugatan angka 2 (dua) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis untuk menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menyerahkan objek Sengketa kepada Tergugat II tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat dan tanpa melibatkan Juru Taksir Harga serta tanpa adanya Penetapan eksekusi terlebih dahulu dari Pengadilan Negeri Sungai Penuh adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum secara umum meliputi perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat/orang lain;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer.), tanggung jawab didasarkan pada adanya kesalahan (liability based on fault) yang kriterianya terdiri perbuatan (berbuat atau tidak berbuat) sebagai berikut:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau;
- 2) Melanggar hak subyektif orang lain atau;

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



- 3) Melanggar kaidah tata susila atau;
- 4) Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa dengan telah diakui dan telah terbukti bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I ialah Penggugat merupakan Debitur dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sungai Penuh (Tergugat I) yang mengagunkan Hak Milik berupa :

- a. Sebidang Tanah seluas 500 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 124, tanggal 29 Maret 2000 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci, Propinsi Jambi;
- b. Sebidang Tanah seluas 92 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 98, tanggal 28 Maret 1998 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci, Propinsi Jambi;
- c. Sebidang Tanah seluas 490 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 63, tanggal 7 Juni 1995 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci, Propinsi Jambi;
- d. Sebidang Tanah seluas 134 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 765, tanggal 17 Juli 2009 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi;
- e. Sebidang Tanah seluas 310 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No. 766, tanggal 17 Juli 2009 atas nama H. Harmen dan Hj. Ir Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan terhadap objek sengketa tersebut oleh Tergugat I diserahkan kepada Tergugat II untuk dilakukan pelelangan, dengan alasan Penggugat sudah tidak bisa melunasi utangnya pada Tergugat I padahal Penggugat memohon Restrukturisasi guna mencari solusi penyelesaian atas utang Penggugat terhadap Tergugat I dan Penggugat telah pula melakukan pembayaran pokok atas kewajiban Penggugat dan saat ini telah lebih menyelesaikan lebih 2/3 dari hutang pokok. Bahwa nilai agunan dari Bank Rakyat Indonesia dan Nilai yang dilaporkan Bank Rakyat Indonesia atas agunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat terdapat perbedaan besaran nilai agunan sebesar Rp5.876.672.000,00 (Lima milyar delapan ratus tujuh puluh enam juta enam ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) yang mestinya nilai agunan pada Bank Rakyat Indonesia atas agunan Penggugat sama besarnya dengan yang terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat terkait dengan permohonan restrukturisasi dan pelunasan lebih 2/3 dari hutang pokoknya tidak dibuktikan oleh Penggugat di persidangan. Terhadap nilai asset milik Penggugat berdasarkan keterangan saksi Dedi Herianto bahwa pada tahun 2022 Saksi pernah membeli ruko milik Penggugat yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi dengan ukuran kurang lebih 14 (empat belas) meter x 4 (empat) meter dengan harga Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan berdasarkan keterangan saksi Hadi Ramadhan yang merupakan petugas dari Kantor Jasa Penilai Publik – Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Reyang yang pernah melakukan penaksiran nilai terhadap 8 (delapan) asset milik Penggugat diantaranya Plaza Arafah yang berlokasi di Jalan Muradi, No. 06 A, Desa Koto Tinggi, Kecamatan pesisir Bukit, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi pada tahun 2016, bahwa luas tanah plaza arafah adalah 1.082 meter, luas bangunan dan sarana pelengkap lainnya 3.452 meter dan diperoleh nilai taksiran sebesar Rp15.107.300,00 (lima belas milyar seratus tujuh juta tiga ratus ribu rupiah), bahwa pada tahun 2016 Saksi juga pernah melakukan penaksiran aset milik Penggugat di Jalan Yos Sudarso, Kota Sungai Penuh, sertifikat hak milik nomor 735 dengan nilai taksiran sebesar Rp1.563.800.000,00 (satu milyar lima ratus enam puluh tiga juta delapan ratus rupiah), bahwa pada tanggal 15 Februari 2023 Saksi juga pernah menaksir aset milik Penggugat yang berada di Jalan Yos Sudarso, Kota Sungai Penuh, sertifikat hak milik nomor 735 dan diperoleh hasil taksir senilai Rp2.117.000.000,00 (dua milyar seratus tujuh belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat I telah menyangkal seluruh dalil-dalil dari Penggugat dan menyatakan bahwa Penggugat dan PT. Harmen Arafah merupakan debitur Tergugat I yang telah menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I berupa :

- kredit investasi sebesar Rp5.000.000,00 (lima milyar rupiah) sebagaimana termuat dalam bukti TI-1 berupa Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor 04 tanggal 09 Januari 2017 dengan sisa pokok sebesar Rp3.031.260.422,00 (tiga milyar tiga puluh satu juta dua ratus enam puluh ribu empat ratus dua puluh dua rupiah);
- Kredit Investasi Refinancing sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana termuat dalam bukti TI-2 berupa **Akta**

Halaman 42 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Perjanjian Membuka Kredit No. 07 tanggal 20 Mei 2019, dengan sisa pokok kredit sebesar Rp 2.087.250.000,- (dua ratus juta delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

- Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang dinikmati oleh Penggugat sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah). Sebagaimana termuat dalam bukti TI-3 berupa **Akta Surat Perjanjian Membuka Kredit Kepemilikan Rumah No. 100 tanggal 18 November 2020**, dengan sisa pokok kredit sebesar Rp 1,350,789.752,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah);

Bahwa jaminan atas utang tersebut adalah 5 (lima) asset milik Penggugat dengan masing-masing hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik sebagaimana dalam bukti TI-4 sampai dengan bukti TI-8;

Menimbang, bahwa terhadap SHM tersebut telah dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana termuat dalam sertipikat hak tanggungan No. 75/2017 (bukti TI-9), sertipikat hak tanggungan No. 0287/2019 (bukti TI-10), sertipikat hak tanggungan No. 76/2017 (bukti TI-11), sertipikat hak tanggungan No. 168/2017 (bukti TI-12), sertipikat hak tanggungan No. 0270/2018 (TI-13), sertipikat hak tanggungan No. 00114/2021 (bukti TI-14), aslinya sertipikat hak tanggungan No. 00425/2021 (bukti TI-15);

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya (wanprestasi) terhadap kesepakatan sebagaimana telah ditetapkan dalam perjanjian yang ditandatangani oleh Para Pihak. Penggugat sudah bermasalah angsuran hingga sampai saat ini sehingga menyebabkan kredit Penggugat menjadi macet. Akibat macetnya kredit Penggugat menimbulkan kerugian bagi Tergugat karena harus tetap membayar bunga simpanan masyarakat yang merupakan sumber dana pinjaman yang disalurkan kepada Penggugat. Selain itu Tergugat I harus membukukan biaya pencadangan aktiva produktif dan dirugikan karena tidak bisa menyalurkan pinjaman lagi ke masyarakat sebesar pinjaman Penggugat dan PT. Harmen Arafah yang macet tersebut. 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.1558-KC-III/ADK/07/2022 tanggal 27 Juli 2022 (bukti TI-16), Surat Peringatan Kedua sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1663-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 08 Agustus 2022 (bukti TI-17), Surat Peringatan Ketiga sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1706-KC-III/ADK/08/2022 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16 Agustus 2022 (bukti TI-18), Surat Peringatan Pertama sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1595-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 01 Agustus 2022 (Bukti TI-19), Surat Peringatan Kedua sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1722-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 18 Agustus 2022 (bukti TI-20) dan Surat Peringatan Ketiga sebagaimana termuat dalam Surat No.B.1853-KC-III/ADK/09/2022 tanggal 12 September 2022 (bukti TI-21);

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat terhadap perbuatan Tergugat I mengajukan lelang terhadap objek sengketa terhadap Tergugat II tanpa melakukan pemberitahuan terhadap Penggugat telah diketahui bahwa berdasarkan bukti TI-9 sampai dengan TI-15 terhadap objek sengketa telah dijamin dan telah diletakkan hak tanggungan yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur :

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;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat peringatan yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat yaitu Surat Peringatan Pertama sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1558-KC-III/ADK/07/2022 tanggal 27 Juli 2022 (bukti TI-16), Surat Peringatan Kedua sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1663-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 08 Agustus 2022 (bukti TI-17), Surat Peringatan Ketiga sebagaimana termuat dalam Surat No.B.1706-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 16 Agustus 2022 (bukti TI-18), Surat Peringatan Pertama sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1595-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 01 Agustus 2022 (Bukti TI-19), Surat Peringatan Kedua sebagaimana termuat dalam Surat No. B.1722-KC-III/ADK/08/2022 tanggal 18 Agustus 2022 (bukti TI-20) dan Surat Peringatan Ketiga sebagaimana termuat dalam Surat No.B.1853-KC-III/ADK/09/2022 tanggal 12 September 2022 (bukti TI-21) sehingga dalam hal ini Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap perbuatan yang dilakukan Tergugat I mengajukan lelang terhadap Hak Tanggungan berupa SHM Nomor 124, tanggal 29 Maret 2000 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi, SHM No. 98, tanggal 28 Maret 1998 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai Penuh, Kabupaten Kerinci , Propinsi Jambi, SHM No. 63, tanggal 7 Juni 1995 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Jalan Muradi No. 6, Desa Koto Tinggi, Kecamatan Sungai

Halaman 44 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/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

Penuh, Kabupaten Kerinci, Propinsi Jambi, SHM No. 765, tanggal 17 Juli 2009 atas nama Harmen dan Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi dan SHM No. 766, tanggal 17 Juli 2009 atas nama H. Harmen dan Hj. Ir Ernawati, terletak di Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi kepada Tergugat II sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat II melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan/Penjualan objek Perkara tanpa melalui penetapan Pengadilan Negeri setempat juga melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menjual objek jaminan/ objek perkara dengan harga yang sangat murah di bawah standar pasaran sekarang, dan tanpa melibatkan juru taksir harga;

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat II berdasarkan sifat dan jenisnya merupakan Lelang Eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah merupakan Parate Eksekusi (*parate excecutive*) yang menurut ketentuannya "mempunyai kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri" tanpa harus meminta *fiat* dari Ketua Pengadilan Negeri yang mana telah berlaku sebagai norma positif dalam kaitannya dengan Lelang Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa, berdasarkan keterangan Saksi dari Penggugat yaitu Saksi Dendi Herianto yang menerangkan bahwa harga satu ruko milim Penggugat yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kota Sungai Penuh dengan ukuran 14 (empat belas) meter x 4 (empat) meter adalah Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan berdasarkan keterangan saksi Hadi Ramadhan yang merupakan petugas yang pernah melakukan penaksiran nilai asset milik Penggugat pada tahun 2016 hanya diterangkan oleh Saksi seorang tanpa didukung alat bukti lain, sedangkan Saksi Dendi Herianto dalam kedudukannya bukan sebagai orang yang memiliki kemampuan atau sertifikat sebagai penilai ataupun penaksir;

Menimbang bahwa berdasar bukti surat P-7 yang merupakan fotocopy dari fotocopy hasil penilaian 1 unit ruko yang berlokasi di Jalan Yos Sudarso Nomor 47 Desa Gedang, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi, penilaian 1 unit ruko yang berlokasi di Jalan PH Umar Nomor 45 Kelurahan Pasar Sungai Penuh, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh,

Halaman 45 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Jambi, penilaian tanah dan bangunan plaza serta sarana perlengkapan lainnya berlokasi di Jalan Muradi Nomor 06 A Desa Koto Tinggi, Kecamatan Pesisir Bukit, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi yang didukung oleh keterangan saksi Hadi Ramadhan yang merupakan petugas dari Kantor Jasa Penilai Publik – Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Reyang yang pernah melakukan penaksiran nilai terhadap 8 (delapan) aset milik Penggugat diantaranya Plaza Arafah yang berlokasi di Jalan Muradi, No. 06 A, Desa Koto Tinggi, Kecamatan pesisir Bukit, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi pada tahun 2016, bahwa luas tanah plaza arafah adalah 1.082 meter, luas bangunan dan sarana pelengkap lainnya 3.452 meter dan diperoleh nilai taksiran sebesar Rp15.107.300,00 (lima belas milyar seratus tujuh juta tiga ratus ribu rupiah), bahwa pada tahun 2016 Saksi juga pernah melakukan penaksiran aset milik Penggugat di Jalan Yos Sudarso, Kota Sungai Penuh, sertifikat hak milik nomor 735 dengan nilai taksiran sebesar Rp1.563.800.000,00 (satu milyar lima ratus enam puluh tiga juta delapan ratus rupiah, bahwa pada tanggal 15 Februari 2023 Saksi juga pernah menaksir aset milik Penggugat yang berada di Jalan Yos Sudarso, Kota Sungai Penuh, sertifikat hak milik nomor 735 dan diperoleh hasil taksir senilai Rp2.117.000.000,00 (dua milyar seratus tujuh belas juta rupiah), bahwa appraisal yang dilakukan Saks hanya bersifat opini nilai. Untuk keputusannya kembali lagi kepada kreditur, ada kreditur yang mewajibkan menggunakan appraisal sebelum menjaminkan suatu agunan dan ada yang tidak, untuk pinjaman analisis pihak kreditur yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mana telah mencabut Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor.106/PMK.06/2013, sebagaimana Pasal 47 Jo. Pasal 48 Jo. Pasal 49 Jo. Pasal 51 (PMK) Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur bahwa Pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah terdapat nilai limit yang mana nilai limit tersebut ditentukan oleh Penjual dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai Pasar dan paling rendah sama dengan nilai liquidasi yang mana penentuan itu berdasarkan Laporan Hasil Penaksiran oleh Penilai yang merupakan Pihak internal penjual atau pihak lain yang ditunjuk oleh Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Bahwa dalam hal ini saksi Hadi Ramadhan bukan merupakan pihak internal dari Tergugat I dan bukan

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



pula pihak lain yang ditunjuk oleh Tergugat I sehingga Tergugat I tidak terikat pada hasil penaksiran yang dilakukan oleh saksi Hadi Ramadhan tersebut karena saksi Hadi Ramadhan bukanlah Penaksir atau Penilai yang dimaksud dalam ketentuan (PMK) Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sementara itu berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat belum bisa membuktikan bagian mana dari perbuatan Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melaksanakan lelang terhadap 5 (lima) asset milik Penggugat sudah sesuai dengan ketentuan prosedur lelang sehingga perbuatan Tergugat II bukanlah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, maka Majelis Hakim kesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana tercantum dalam amar putusan;

Memperhatikan, Undang-Undang No.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, Rbg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. 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);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh, pada hari Senin tanggal 17 Juli 2023, oleh

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, Satya Frida Lestari, S.H., sebagai Hakim Ketua, Wening Indradi, S.H., M.Kn., dan Pandji Patriosa, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Spn tanggal 13 Februari 2023, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 25 Juli 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Neva Wilvia, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah disampaikan melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-court*) kepada Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dto.

Dto.

Wening Indradi, S.H., M.Kn

Satya Frida Lestari, S.H.

Dto.

Pandji Patriosa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dto.

Neva Wilvia, S.H., M.H.

Perincian biaya :

PNBP Proses Perkara : Rp30.000,00

Redaksi : Rp10.000,00

Materai : Rp10.000,00

ATK : Rp150.000,00

Penggilan : Rp1.122.000,00

Pemeriksaan Setempat :

PNBP Paggilan : Rp30.000,00

+

Jumlah : Rp1.352.000,00

Terbilang : (Satu juta tiga ratus lima puluh dua ribu rupiah)

Halaman 48 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/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)