



**PUTUSAN**

**Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**RONI PUTRA**, beralamat di Bawah, RT / RW 000 / 000 Kel / Desa Situjuah Ladang Laweh Kecamatan Situjuah Limo Nagari Kabupaten Lima Puluh Kota Provinsi Sumatera Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hafis Alfarisyi, S.H. dan kawan-kawan, Advokat/pengacara pada Kantor UNITY LAW OFFICE yang beralamat di Hotel Shago Bungsu Lantai 2 Jalan Raya Negara Km. 7 Tanjung Pati, Kecamatan Harau, Kabupaten 50 Kota, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjung Pati tanggal 30 November 2023 dengan Register Nomor 136/SK/PDT/2023/PN Tjp, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**PT. BANK NEGARA INDONESIA cq. PT BANK NEGARA INDONESIA KANTOR CABANG UTAMA PAYAKUMBUH**, berkedudukan di Jl. Soekarno Hatta No. 86 Kelurahan Parik Rantang Kecamatan Payakumbuh Barat Kota Payakumbuh Provinsi Sumatera Barat yang diwakili oleh Khairul Salam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Defri Dermawan, S.H., MM. dan kawan-kawan, Kesemuanya adalah Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2023 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjung Pati tanggal 20 Desember 2023 dengan Register Nomor 158/SK/PDT/2023/PN Tjp, sebagai **Tergugat**;

**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BUKITTINGGI**, berkedudukan di Jalan M.Yamin No.60 Aur Kuning Kecamatan Aur Birugo 13, Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat yang diwakili oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada

Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Andi Soegiri, S.H., M.M. dan kawan-kawan, Kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada KPKNL Bukittinggi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2023 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjung Pati tanggal 11 Desember 2023 dengan Register Nomor 148/SK/PDT/2023/PN Tjp, sebagai **Turut Tergugat I**;

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LIMA PULUH KOTA PROVINSI SUMATERA BARAT**, berkedudukan di Jalan Arisun Nomor 30 Kelurahan Nunang Kecamatan Payakumbuh Barat Kota Payakumbuh yang diwakili oleh Akhda Jauhari, S.T., M.A.P., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rishi Kapoor, S.H. dan kawan-kawan, Kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lima Puluh Kota, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2023 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjung Pati tanggal 30 November 2023 dengan Register Nomor 137/SK/PDT/2023/PN Tjp, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Pati pada tanggal 15 November 2023 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Penggugat hendak mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap tanah milik Penggugat beserta bangunan fisik di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik No. 4248 Nagari Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota Provinsi Sumatera Barat yang telah dilekatkan Hak Tanggungan dengan Perjanjian Kredit No. 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 31 Agustus 2021 yang berbatas dengan:

Batas	Berbatas Dengan	Luas Tanah
UTARA	Berbatas dengan tanah SHM 390 ;	538 M <sup>2</sup> (Lima
BARAT	Berbatas dengan tanah SHM 520 ;	Ratus Tiga

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp



SELATAN Berbatas dengan Jalan Raya Sumatera Barat - Puluh Delapan  
Riau ; Meter Persegi)

TIMUR Berbatas dengan tanah SHM 703 ;

## I. Dalam Posita

### Tentang Duduk Perkara

1. Bahwa Penggugat menarik Pihak Tergugat dalam perkara ini karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah membawa kerugian pada Penggugat yang selanjutnya akan Penggugat jelaskan dalam perkara ini, dan Alasan Penggugat menarik Turut Tergugat I sebagai pihak karena Turut Tergugat adalah Pihak ketiga yang dimohonkan oleh Tergugat sebagai Lembaga untuk melaksanakan suatu Pelelangan /Pelepasan hak secara umum lelang objek perkara kepada pihak ketiga, dan Begitu juga Turut Tergugat II Penggugat tarik sebagai Pihak dalam Perkara ini karena Turut Tergugat adalah pihak yang menerbitkan atau menerima terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan dari Tergugat dan Turut Tergugat II juga menerbitkan suatu alas hak yang dimohonkan Oleh Tergugat atau pihak lain , dimana hubungan hukum yang dimaksud dengan alasan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan Patuh terhadap isi amar putusan ini bertujuan adalah untuk menjaga dan mempertahankan Objek Perkara supaya Penggugat tidak menderita kerugian akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat;
2. Bahwa Penggugat memiliki sebidang Tanah dan Bangunan yang sebelumnya dijelaskan sebagai Objek Perkara, dimana Objek Perkara tersebut antara Penggugat dengan Tergugat sepakati untuk menjadi jaminan sebagai Hak Tanggungan terhadap Perjanjian Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit (PK) No. 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 31 Agustus 2021 dimana lama Perjanjian Kredit disepakati penggugat dengan menandatangani kesepakatan Perpanjangan Kredit setiap tahunnya dan sepengetahuan Penggugat Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat tersebut disepakati sampai tahun 2024 , dimana Objek Perkara sampai saat ini Penguasaannya berada dalam Penguasaan Penggugat yang Penggugat manfaatkan untuk berusaha;
3. Bahwa dalam proses persetujuan antara PENGUGAT dan TERGUGAT terhadap Perjanjian Kredit (PK) No. 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 31 Agustus 2021 , Penggugat mendapatkan Pinjaman /Fasilitas Kredit dari Tergugat berbentuk fasilitas rekening koran dengan kesepakatan sebesar Rp. 3.000.000.000 (Tiga Milyar Rupiah);

Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa diatas Objek Perkara juga terdapat 1 (satu) unit bangunan Permanen berbentuk Rumah Toko (Ruko) dua pintu yang didirikan sebelum Penggugat mengenal Tergugat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit dengan Tergugat, Bahwa Perjanjian Kredit (PK) No. 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 31 Agustus 2021 antara Penggugat dan Tergugat terjadi karena Penggugat selaku pengusaha dibidang perdagangan Sembako Beras Ketika itu membutuhkan Pembiayaan dari Tergugat dan hasil dari Pembiayaan dari Tergugat digunakan oleh Penggugat untuk menjalankan usaha Penggugat, dan Fasilitas Kredit dari Tergugat juga karena Analisa dan Rasio usaha Penggugat memenuhi syarat dan Kredibilitas Penggugat baik sehingga segala persyaratan untuk mendapatkan Fasilitas Pinjaman dari Tergugat telah memenuhi sebagaimana syarat dari Tergugat;
5. Bahwa Realisasi Tahap I pencairan fasilitas kredit dari Tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) ,dan karena pencairan uang Realisasi Tahap Pertama sebesar Rp. 1.500.000.000 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) tersebut juga diberikan persyaratan oleh Tergugat untuk mencairkan Fasilitas Kredit tahap kedua Penggugat diwajibkan/dibebankan untuk melunasi hutang penggugat sebelumnya yang masih aktif pada Bank BRI Payakumbuh yang saat itu Penggugat melunasi Pinjaman Pada Bank BRI atas nama Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000 (jangka waktu 3 tahun) sehingga Penggugat tidak ada lagi memiliki pinjaman / hutang pada pihak lainnya;
6. Bahwa Realisasi tahap kedua ditepati oleh Tergugat pada Bulan September setelah Penggugat melakukan Pelunasan kredit pada Bank BRI maka Tergugat menepati Pecairan tahap kedua sebesar Rp. 1.500.000.000 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dimana pencairan sebagaimana dimaksud telah Penggugat manfaatkan untuk menjalankan usaha Penggugat;
7. Bahwa Penggugat yang disebut sebagai Debitur selalu mentaati segala kewajiban yang telah menjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat sebagai Kreditur, dimana antara Pokok dan Bunga yang merupakan kewajiban dari Perjanjian Kredit , dapat Penggugat penuhi , namun karena usaha Penggugat melibatkan orang lain yang Penggugat beri modal Pinjaman (Piutang) ada yang tidak jujur maka Penggugat mengalami kemunduran dalam menjalankan usaha pada awal Tahun 2022 , mengakibatkan Penggugat terkendala untuk melakukan kewajiban kepada Tergugat , dan pada saat kondisi usaha dengan keadaan jatuh Penggugat

Halaman 4 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp

#### 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)



tetap usahakan mealkukan Pembayaran Pokok atau bayar bunga supaya Penggugat tidak dinyatakan Wanprestasi , disamping itu Penggugat juga mengusahakan untuk membicarakan permasalahan Penggugat dengan Tergugat supaya diberikan kelapangan atau mendapatkan fasilitas kemudahan pembayaran ansuran sebagaimana hal - hal yang disepakati dalam Perjanjian:

8. Bahwa Penggugat memiliki itikad baik untuk membayar kewajiban pada Tergugat , namun Tergugat tidak menyambut itikad baik dari Tergugat dan melakukan Pemutusan Perjanjian secara sepihak terhadap Perjanjian Kredit (PK) No. 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 31 Agustus 2021 yang seharusnya Berakhir pada 31 Agustus 2024 dan secara sepihak pula menyatakan Penggugat Wanprestasi, tanpa adanya suatu keputusan dari Lembaga /Pengadilan yang berwenang untuk itu, dan begitu juga secara sepihak Tergugat melakukan pelelangan/*Parate eksekusi* tanpa melalui Lembaga Pengadilan;

9. Bahwa sesuai ketentuan dan perundang-undangan berlaku Hak Tanggungan secara hukum bersifat jaminan Debitur untuk melaksanakan kewajibannya pada Kreditur maka seharusnya pula Hak Tanggungan yang dibebankan pada Objek Perkara memenuhi terhadap nilai untuk pelaksanaan eksekusinya terhadap Objek Perkara , dan terhadap Kesanggupan dan niat baik (itikad baik) dari Penggugat sebagai debitur Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 258 RBG, tetap melalui Lembaga Peradilan (Pengadilan Negeri ) apabila terdapat perselisihan /perbedaan pendapat antara Debitur dan Kreditur terhadap Wanprestasi sepihak dari kreditur/Tergugat, begitu juga Tergugat tidak dapat pula sepihak menentukan nilai Objek Perkara berdasarkan penilaian dari lembaga *appraisal* yang ditentukan dari Tergugat, karena hal semacam itu jelas membawa kerugian yang nyata kepada Penggugat;

10. Bahwa karena Penggugat keberatan terhadap pernyataan Wanprestasi sepihak oleh Tergugat, dan Penggugat juga merasa dirugikan oleh Perbuatan Melawan Hukum Tergugat yang melakukan Pemutusan Perjanjian secara sepihak kemudian mendaftarkan Objek Perkara pada Turut Tergugat I untuk didaftarkan/ditayangkan untuk dilakukan penjualan secara lelang secara sepihak oleh Tergugat maka Penggugat akan merinci



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum Tergugat yang bertentangan dengan Ketentuan dan Perundang-undangan;

No	Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Tergugat	Penjelasan
1	Tergugat melakukan Pemutusan perjanjian secara sepihak	<p>Yurisprudensi Mahkamah Agung 4/Yur/Pdt/2018 Kaidah Hukum</p> <p>“Pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum.”</p> <p>Mahkamah Agung (MA) sudah memiliki pendapat yang konsisten. MA berpendapat bahwa jika salah satu pihak yang telah mengadakan perjanjian dengan pihak lain, membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, maka pihak yang telah membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pendapat MA ini tercantum dalam putusan Nomor 1051 K/Pdt/2014 (PT. Chuhatsu Indonesia vs PT. Tenang Jaya Sejahtera) tanggal 12 November 2014, Dalam putusan tersebut, MA berpendapat: <i>Bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdata, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak.</i></p> <p>Putusan ini kemudian diperkuat pada putusan Peninjauan Kembali nomor 580 PK/Pdt/2015..</p> <p>Dalam pertimbangannya Mahkamah Agung</p>

Halaman 6 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp



		<p>menegaskan bahwa penghentian perjanjian secara sepihak merupakan perbuatan melawan hukum:</p> <p>Bahwa penghentian Perjanjian Kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat harus membayar kerugian yang dialami Penggugat;</p> <p>Sikap hukum MA tersebut dipertegaskan kembali melalui putusan nomor 28 K/Pdt/2016</p>
2	<p>Tergugat Tidak mau menerima Pembayaran Keawajiban Dari Penggugat</p>	<p>Setelah Tergugat dinyatakan Wanprestasi sepihak oleh Tergugat, Tergugat tidak mau menerima apapun terkait itikad baik Penggugat untuk melaksanakan kewajiban, baik Penuh atau Sebagian terhadap Pokok atau Bunga, sedangkan Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud belumlah berakhir sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit (PK) No. 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021</p>
3	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tergugat melakukan Pendaftaran Lelang.</li><li>2. Tergugat melakukan Upaya Pengosongan Paksa.</li><li>3. Tergugat Secara Melawan Hukum memasang plang pada</li></ol>	<p>Hal ini dilakukan oleh Tergugat Pada tanggal 7 September 2023 pada saat yang bersamaan Penggugat diberikan oleh Tergugat 3 (tiga) macam surat yaitu perihal Surat Pemberitahuan Lelang, Surat Pengosongan Obyek Agunan (Objek Perkara), Dan Surat Pemberitahuan Pemasangan Plakat (dan Tergugat tanpa Seziin Penggugat memasang Spanduk yang berisi Pemberitahuan Objek Perkara dalam Proses Lelang Pada Turut Tergugat)</p>



	<p>pokoknya pemberitahuan Lelang Terhadap objek Perkara.</p>	
4	<p>Dalam Melakukan Pelelangan dengan mendaftarkan Lelang Pada Turut Tergugat I , Tergugat secara sepihak tidak melibatkan Penggugat</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bahwa Penggugat Tidak Pernah menandatangani Restrukturisasi Akad Kredit dengan Tergugat;</li><li>- Bahwa Penggugat Tidak Pernah menandatangani secara sukarela Penyerahan Objek Perkara , akibat Pernyataan Wanprestasi dari Penggugat ;</li><li>- Bahwa Penggugat tidak Pernah diajak oleh Tergugat dalam menentukan Nilai Penjualan terhadap Objek Perkara atau menyepakati terhadap Lembaga penilai yang ditentukan untuk itu <i>/appraisal independent</i> ;</li><li>- Penggugat tidak Pernah diberitahukan tentang Proses Permohonan SKT (Surat Keterangan Tanah) dari Turut Tergugat II ;</li><li>- Penggugat tidak pernah diberitahukan tentang nilai Penjualan yang ditetapkan oleh Turut Tergugat baik secara lisan ataupun tertulis ;</li><li>- Tergugat diketahui secara sepihak menunjuk Lembaga penilai <i>/appraisal internal</i> yang mematok nilai Objek Perkara Dibawah harga Pasaran Rp 2.100.000.000 (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah) , dimana Penggugat dirugikan dengan jenis penawaran lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat melalui internet (<i>closed bidding</i>);</li><li>- Bahwa sebagaimana dimaksud dalam</li></ul>



		<p>ketentuan pasal 44 ayat (1) dan (2) dan pasal 45 PMK 27/2016 yang menyatakan penilai berasal dari pihak independent dan melakukan penilaian terendah Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah) atas tanah dan atau bangunan;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tergugat tidak diberitahukan Turut Tergugat I mengeluarkan Penetapan pada Surat KPKNL Bukittinggi No S-83/KNL.0302/2023 tanggal 6 September 2023, dimana ternyata pada Lelang tersebut tidak ada peminat sehingga lelang tidak telaksana;</li><li>- Tergugat tidak memberi kepastian suatu Pelunasan terhadap Kewajiban Penggugat, dan menentukan sendiri biaya yang dibuat oleh Tergugat , dimana biaya tersebut dibebankan pada Hutang/Kewajiban Penggugat, dimana nilainya tidak ada disepakati sebelumnya , dimana hal tersebut bukanlah Bunga ataupun Denda namun hal tersebut adalah hitungan sepihak dari Tergugat yang dibebankan seluruhnya pada Penggugat, sehingga Penggugat merasa sangat Dirugikan;</li></ul>
5	<p>Penggugat sebagai Debitur merasa dirugikan akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat , dan Tidak Sepakat Objek Perkara dijual degan</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bahwa sebagaimana Ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996)</li></ul> <p>Penjualan Hak Tanggungan Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak ;</p>



	<p>cara Pelelangan melalui Turut Tergugat I</p>	<p>- Bahwa Perbuatan Tergugat membawa Kerugian pada Tergugat dan hal semacam itu adalah perampasan, yang membawa disharmonisasi antara Penggugat dan Tergugat ;</p>
6	<p>Tergugat melakukan Eksekusi sepihak tanpa melibatkan Lembaga Pengadilan yang berwenang untuk melaksanakan Suatu Eksekusi (parate eksekusi)</p>	<p>- Bahwa karena terdapat Perbedaan Pendapat, Penggugat menolak untuk dinyatakan Wanprestasi, dan terdapat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat yang melakukan pernyataan Wanprestasi sepihak oleh Tergugat, dan Penggugat juga merasa dirugikan oleh Perbuatan Melawan Hukum Tergugat yang melakukan Pemutusan Perjanjian secara sepihak, maka sudah sepatutnya hal tersebut melalui mekanisme untuk diajukan Pada Pengadilan dimana Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa, dan mengadili ;</p> <p>- Bahwa sebagai Lembaga Perbankan Nasional yang taat hukum maka telah disediakan jalur Peradilan dimana pihak dapat membuktikan terkait dalilnya dan apapun Pendapat pihak Penggugat dan Tergugat tentang wanprestasi, maka tidak sepatutnya pula Tergugat secara sepihak menyatakan secara sepihak Penggugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;</p> <p>- Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji</p>



		maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, namun Tergugat melakukan sendiri tanpa melalui permohonan pada Ketua Pengadilan Negeri ;
--	--	--

11. Bahwa Penggugat dapat menjual secara langsung pada pihak ketiga Objek Perkara melalui kesepakatan jual beli kepada orang lain atau melalui Turut Tergugat I dimana Dalam penjualan Penggugat dapat melakukan penjualan dengan harga tinggi dengan nilai pasaran Objek Perkara yang Penggugat Perkirakan laku sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dimana objek perkara yang dinilai oleh Lembaga Penilai dari Tergugat tersebut sangat jauh dibawah pasaran nilai objek perkara, dan Penggugat telah membicarakan hal tersebut pada Tergugat, namun Tergugat tetap pada pendiriannya untuk melakukan lelang melalui Turut Tergugat I;

12. Bahwa Penggugat juga berhak untuk menjual objek perkara karena Penggugat punya itikad baik untuk melaksanakan kewajiban Penggugat untuk melaksanakan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat , oleh karenanya Penggugat memohon supaya majelis yang memeriksa dan mengadili Perkara *a-quo* untuk Menyatakan Penggugat berhak untuk menjual Objek Perkara yang hasilnya digunakan untuk Pelunasan Kewajiban berupa Hutang Pokok, Bunga dan Denda Akibat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat;

13. Bahwa karena untuk menjaga hak Penggugat terhadap objek perkara dan menjaga Penggugat tidak dirugikan oleh Perbuatan melawan hukum Tergugat maka Penggugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a-quo* untuk mengizinkan Penggugat Bersama Tergugat untuk menjual kepada Pihak Ketiga (Pembeli) secara jual beli terhadap objek perkara atau secara bersama



(Penggugat dengan Tergugat) untuk mendaftarkan sebagai Pemohon untuk dimohonkan melalui Turut Tergugat I berdasarkan kesepakatan Bersama dan bukanlah secara sepihak yang tidak merugikan Penggugat dan Penggugat memohon kepada Majelis yang mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini Untuk Menyatakan demi hukum segala Surat yang dibuat oleh Tergugat, tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat untuk melakukan upaya lelang sebagai persyaratan untuk dimohonkan pada Turut Tergugat I tidak berkekuatan hukum berlaku;

14. Bahwa karena saat ini objek perkara dalam penguasaan Penggugat maka Penggugat secara imateril telah dirugikan oleh Perbuatan Tergugat dan Kerugian Imateril tersebut Penggugat mohonkan supaya dapat dimintakan ganti rugi akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat dengan dapat untuk ditetapkan berdasarkan keadilan sesuai dengan Penderitaan Moril Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dimana Penggugat tidak tenang dan bingung serta khawatir dan tersita waktu yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat berkegiatan normal untuk mencari nafkah dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari;

15. Bahwa Penggugat juga memohonkan dalam perkara ini supaya Biaya perkara ditanggung oleh Tergugat, karena Tergugat telah terbukti dan nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Pati Cq Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara ini untuk berkenan menentukan persidangan dan memanggil para Pihak dalam Gugatan ini dan kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memutus dan mengadili dengan amarnya sebagai berikut:

Dalam Petitum

Mengadili

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat berhak untuk menjual Objek Perkara yang hasilnya digunakan untuk Pelunasan Kewajiban berupa Hutang Pokok, Bunga dan Denda Akibat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Mengizinkan Penggugat Bersama Tergugat untuk menjual kepada Pihak Ketiga (Pembeli) secara jual-beli terhadap objek perkara, atau secara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama melalui persetujuan dari (Penggugat dengan Tergugat) untuk mendaftarkan sebagai Pemohon untuk dimohonkan melalui Turut Tergugat I berdasarkan kesepakatan Bersama dengan harga tertinggi:

5. Menyatakan demi hukum segala Surat yang dibuat oleh Tergugat untuk melakukan upaya lelang sepihak sebagai persyaratan untuk dimohonkan pada Turut Tergugat I tanpa persetujuan dan sepengetahuan dari Penggugat tidak berkekuatan hukum berlaku;
6. Menetapkan Kerugian imateril/moril Penggugat berdasarkan keadilan dan wajar sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Imateril/Moril Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat Dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi amar putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Apabila Majelis Hakim yang bijaksana berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I hadir di persidangan diwakili Kuasanya dan Turut Tergugat II telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut untuk menghadiri persidangan melalui mekanisme panggilan elektronik melalui aplikasi e-court sebanyak 3 (tiga) kali yakni persidangan tanggal 29 Januari 2024, 26 Februari 2024 dan 4 Maret 2024 namun Turut Tergugat II tidak menghadiri maupun mengirimkan wakilnya dan tanpa alasan yang sah untuk tidak hadir di persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat II tidak menggunakan haknya 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 Zalyoes Yoga Permadya, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Pati, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Januari 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I telah dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I setuju melakukan persidangan secara elektronik;

Halaman 13 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp



Menimbang bahwa terhadap gugatannya, Penggugat tidak ada perubahan gugatan;

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

## 1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuree libel*) 1;

- a. Bahwa dalam gugatan yang telah Penggugat ajukan di hadapan Pengadilan Negeri Tanjung Pati atas tuduhan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat adalah tidak jelas, tidak cermat dan tidak tepat, karena Penggugat dalam gugatan *a quo* tidak dapat menyebutkan dasar hukum dan unsur Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah Tergugat langgar, dengan tidak disebutkannya dasar hukum dan unsur Perbuatan Melawan Hukum maka gugatan Penggugat dikategorikan sebagai gugatan kabur atau tidak jelas;
- b. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 250/K/SIP/1984 telah menyatakan "*Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) dasar gugatan, dikategorikan sebagai GUGATAN KABUR.*";
- c. Bahwa mengingat gugatan Penggugat kabur (*obscuree libel*) maka pantaslah kiranya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

## 2. Gugatan Penggugat kabur (*obscuree libel*) 2;

- a. Bahwa Penggugat mengkategorikan gugatannya sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum namun Penggugat dalam dalil gugatannya juga mendalilkan akan keberatannya Penggugat dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat terkait Perjanjian Kredit nomor 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 31 Agustus 2021;
- b. Bahwa gugatan Penggugat pada poin 10 halaman 5 yang mendalilkan bahwa Penggugat **keberatan atas dinyatakan Penggugat wanprestasi oleh Tergugat**, adalah seharusnya termasuk ke dalam **Gugatan Wanprestasi**;
- c. Bahwa Penggugat telah mencampur adukkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi yang menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur, dan mengingat gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), maka pantaslah kiranya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);
- d. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang Tergugat kemukakan diatas, patut kiranya Majelis Hakim yang bijaksana, **menyatakan**



**Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*):**

Dalam Pokok Perkara

Bahwa jika Majelis Hakim yang ditunjuk untuk menangani perkara ini nantinya tetap melanjutkan perkara, maka untuk jelasnya akan diuraikan duduk perkara yang sebenarnya sebagai berikut:

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini dan Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, karena tidak benar dan tidak berdasarkan kenyataan yang sebenarnya, kecuali yang dengan tegas diakui dan dibenarkan oleh Penggugat;
2. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat adalah hubungan Kreditur dengan Debitur yang mana Penggugat telah menerima fasilitas kredit KMK dari Tergugat dengan maksimum kredit Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Kredit nomor 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 31 Agustus 2021;
3. Bahwa sebagai jaminan Penggugat menyerahkan agunan kredit kepada Tergugat yaitu sebidang tanah dan bangunan ruko dua pintu dan dua lantai di atasnya yang terletak di Jl. Raya Negara Km.11. Nagari Sari Lamak, Kec. Harau, Kab. Lima Puluh Kota, Sumatera barat sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No. 4248 Tanggal 22 November 2013 an. Roni Putra;
4. Bahwa sebelum dapat menerima sebagai jaminan kredit berupa Sertipikat Hak Milik No. 4248 Tanggal 22 November 2013 an. Roni Putra, sebagai wujud tindakan kehati-hatian sejalan dengan prosedur yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional, Tergugat telah melakukan pemeriksaan/*checking* bersih melalui **Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang pada Badan Pertanahan Nasional** sebagaimana yang tercantum dalam daftar peralihan hak pada SHM agunan dimana **menyatakan tidak terdapat pemasalahan hukum pada agunan tersebut sehingga dapat diikat secara Hak Tanggungan yang sempurna** sebagaimana layaknya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
5. Bahwa Tergugat sebagai Kreditur atau pihak yang berpiutang merupakan pihak yang beritikad baik dan sebagai pihak yang beritikad baik, Tergugat telah melakukan prosedural sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp



Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah untuk dapat menerima agunan sebagai jaminan hutang dalam hal ini terjadinya pengikatan Hak Tanggungan yang sempurna terhadap Sertipikat Hak Milik No. 4248 Tanggal 22 November 2013 an. Roni Putra yang telah diikat Hak Tanggungan sebagaimana yang tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 00776/2021 tanggal 13 Oktober 2021 sehingga **Tergugat memiliki hak preferent atas agunan a quo**;

6. Bahwa kemudian Penggugat tidak lagi menjalankan prestasinya untuk membayar hutangnya/menunggak angsuran kredit. Selanjutnya Tergugat dengan itikad baik menyampaikan Surat Peringatan kepada Penggugat, namun tidak ada itikad baik Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya, sehingga berdasarkan kekuatan Undang-undang Hak Tanggungan Tergugat memiliki kewenangan untuk melaksanakan hak sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk melelang obyek agunan;

7. Bahwa Tergugat telah mengeluarkan Surat Teguran/Somasi 1 No. RRW02/1/3.3/3681/R tgl. 17 Oktober 2022, Surat Peringatan/Somasi 2 No. RRW2/1/3.3/3996/R tgl. 8 November 2022 dan Surat Peringatan/Somasi 3 No. RRW2/1/3.3/4440/R tgl. 8 Desember 2022 yang mana surat tersebut berisikan **SOMASI/TEGURAN** kepada Penggugat untuk dapat menyelesaikan kewajiban kredit Penggugat, dan apabila kewajiban kredit tersebut tidak diselesaikan oleh Penggugat maka Tergugat sesuai dengan hak yang dimiliki akan melakukan langkah-langkah penjualan agunan kredit atau langkah litigasi lainnya;

8. Bahwa dengan wanprestasinya Penggugat, maka Tergugat berhak untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan agunan milik Penggugat, karena **agunan Penggugat sebagaimana yang telah Tergugat uraikan pada angka 3 tersebut di atas telah diikat dengan Hak Tanggungan yang sempurna, maka secara sah Tergugat menjadi Pemegang Hak Tanggungan atas obyek jaminan tersebut dan memiliki hak preferent**, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 ayat 1 berbunyi sebagai berikut : "*Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,*



untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”;

9. Bahwa sebagai pihak yang beritikad baik, Tergugat telah melakukan prosedural lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah selayaknya **Tergugat dilindungi secara hukum**;

10. Bahwa selanjutnya **Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat** yang dapat Tergugat jabarkan sebagai berikut:

10.1. Bahwa tidak benar dan keliru Penggugat dalam gugatannya **angka 8 halaman 4**, dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat tidak memutuskan Perjanjian Kredit nomor 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 31 Agustus 2021. Tuduhan Penggugat ini sangatlah tidak berdasarkan hukum dan lagi-lagi menunjukkan bahwa Penggugat tidak mengerti tentang Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer sehingga membuat pertanyaan yang mengada-ada, yang malah semakin memperlihatkan itikad tidak baik Penggugat terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 2013/104 tanggal 7 Juni 2013;

b. Bahwa Tergugat juga telah beritikad baik untuk memberikan restrukturisasi kredit yang sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit nomor (I) 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 28 April 2022. Serta Tergugat telah memberikan keringanan-keringanan kepada Penggugat akan tetapi tidak dimanfaatkan dengan baik;

c. Bahwa Menurut Subekti, seorang ahli hukum perdata dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, terdapat empat macam wanprestasi, yakni

10.2. Bahwa keliru Penggugat dalam dalil gugatannya **angka 9, 11, 12, 13 halaman 5 s/d 11**. Dalil Penggugat tersebut sangat mengada-ngada dan tidak berdasar, perlu Tergugat tegaskan, **limit objek hak tanggungan yang ditetapkan Tergugat sangatlah wajar dan sesuai keadaan lokasi objek lelang, karena di tetapkan berdasarkan hasil penilaian terhadap objek lelang yang dilakukan oleh tim Appraisal Independent, bahkan nilai limit tersebut masih berada di atas Harga Likuidasi**. Dan keyakinan



Penggugat pada dalil gugatannya adalah tidak benar, tidak terbukti dan tidak berdasar karena telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, tuduhan Penggugat terhadap Tergugat haruslah ditolak seluruhnya;

**10.3.** Bahwa tidak benar dan keliru Penggugat dalam dalil gugatannya **angka 10 halaman 5**, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut;

**a.** Bahwa tindakan hukum Tergugat dalam melakukan pelelangan terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, baik **Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** maupun Permenkeu Nomor 122 tahun 2023 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Sehingga tuduhan Penggugat terhadap Tergugat sangat tidak berdasar dan mengada-ada, sehingga haruslah ditolak seluruhnya;

**b.** Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan memiliki prinsip yaitu proses lelang eksekusi tanpa campur tangan Pengadilan, dan dalam hal ini eksekusi dilakukan tanpa perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Hal tersebut juga dikuatkan dengan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana tercantum pada Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi:

1. *"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA".;*
2. *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.";*

**c.** Bahwa Penggugat menyatakan perbuatan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa dalil Penggugat adalah keliru, karena Tergugat sesuai dengan ketentuan



perundang-undangan yang berlaku mempunyai hak preference/ hak penuh yang diutamakan untuk mengajukan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi (KPKNL Bukittinggi)/ Turut Tergugat I;

d. Bahwa Penggugat tidak memahami mengenai esensi Undang-Undang Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan sesungguhnya. Dalam Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3632 tentang Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Bab I Umum Angka 4 Paragraf 2 disebutkan: *"Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan..."*

e. Bahwa Lebih lanjut pada Penjelasan UU Hak Tanggungan angka 9 paragraf 1 disebutkan bahwa *"Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cedera janji. Walaupun secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/ 258 RBG, pada Sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap."*

f. Hal yang lebih menguatkan pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat adalah karena berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang terdapat pada poin 10.2 diatas terkait debitur yang cidera janji dan penjelasan pasal 20 ayat (1) paragraf 2 Undang-Undang Hak



Tanggungannya, yang berbunyi sebagai berikut: "Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum."

g. Bahwa selain itu, berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2858 K/PDT/2011, yang menyatakan bahwa "Terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menyerahkan pengembalian fasilitas pembiayaan tepat waktu sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II telah sesuai hukum, begitu pula penyerahan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai perjanjian karena pihak yang berhutang telah wanprestasi."

h. Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat dengan menggunakan parate eksekusi karena Penggugat telah dinyatakan wanprestasi adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan fiat eksekusi serta tidak memerlukan penetapan atau putusan dari Ketua Pengadilan Negeri (*executorial beslag*), Sehingga dalil Penggugat sudah seharusnya ditolak seluruhnya.

11. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat di atas, terbukti bahwa Tergugat telah melaksanakan seluruh prosedur perkreditan dan prosedur lelang sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga Tergugat dapat dikategorikan sebagai pihak yang beritikad baik. Bahwa sebagai pihak yang beritikad baik sepatantasnyalah Tergugat dilindungi secara hukum;

12. Bahwa Tergugat menolak secara tegas permohonan Penggugat sebagaimana dimaksud pada dalil petitum gugatannya **angka 14 halaman 11** untuk membayar uang ganti rugi sebesar karena sangat tidak beralasan dan berdasarkan hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat mohon dengan hormat agar sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pati yang terhormat memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Menyatakan sah pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat;
- c. Menyatakan sah Perjanjian Kredit nomor 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 31 Agustus 2021;
- d. Menyatakan sah pengikatan agunan terhadap bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 4248 Tanggal 22 November 2013 an. Roni Putra yang telah diikat Hak Tanggungan sebagaimana yang tertuang dalam Sertipikat Hak Tanggungan No. 00776/2021 tanggal 13 Oktober 2021;
- e. Menyatakan Tergugat adalah pihak yang beritikad baik sehingga haruslah dilindungi secara hukum;
- f. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang beritikad tidak baik;
- g. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya ditimbulkan akibat perkara *aquo*;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus menurut pertimbangan hukum yang adil dan luhur (*Ex Aequo et Bono*);

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

Dalam Eksepsi

Eksepsi Mohon Dikeluarkan sebagai pihak

1. Bahwa pokok gugatan Penggugat terkait dengan pelaksanaan lelang terhadap Objek Lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I yang menurut Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya berkaitan erat dengan hubungan hukum antara Penggugat (Roni Putra) dengan Tergugat (Bank BNI) yaitu adanya hubungan hukum pemberian fasilitas kredit dari Tergugat kepada Penggugat, sebagaimana posita gugatan Penggugat yang menyatakan, "*bahwa penggugat memiliki sebidang Tanah dan Bangunan (Sertifikat Hak Milik No. 4248 Nagari Sarilamak, Kecamatan Harau, Kabupaten Lima Puluh Kota) yang disepakati sebagai jaminan terhadap Perjanjian Kredit Nomor 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 31 Agustus 2021 dengan fasilitas kredit sebesar Rp 3.000.000.000 (Tiga Milyar Rupiah)*";
3. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan. Untuk itu perlu Turut Tergugat I sampaikan penjelasan bahwa Bahwa kedudukan Turut Tergugat I adalah sebagai instansi Negara yang memiliki tugas dan fungsi,

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp



salah satunya ialah melaksanakan penjualan lelang, yang dalam perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor ECR/4.2/0175 tanggal 25 Juli 2023 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang dari Tergugat;

4. Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor ECR/4.2/0181 Tanggal 25 Juli 2023 dari Tergugat sebagaimana mengutip bunyi angka 4: "*Bahwa PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dengan ini Pejabat Lelang dan KPKNL Bukittinggi baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan perdata atau tuntutan pidana yang timbul sebagai akibat pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 UUHT ini.*";

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Bukittinggi sebagai pihak Turut Tergugat I dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang tidak berdasarkan hukum;

6. Bahwa berkenaan dengan hal dimaksud, Turut Tergugat I mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pati yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);

#### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Bahwa meskipun Turut Tergugat I dalam eksepsi telah menerangkan hal-hal yang menjadikan Gugatan Perkara *a quo* tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***), namun dikarenakan Turut Tergugat I telah diikutsertakan dalam perkara *a quo*, maka Turut Tergugat I menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara terkait dengan tugas dan fungsi Turut Tergugat I sebagai perantara lelang;

3. Bahwa Turut Tergugat I tegaskan bahwa **lelang terhadap Objek Perkara telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat**;



4. Bahwa kapasitas Turut Tergugat I yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Turut Tergugat I selaku Pejabat Lelang. Oleh karena itu, pada Jawaban ini Turut Tergugat I akan menguraikan tindakan Turut Tergugat I terkait lelang **yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan;**
5. Bahwa dapat Turut Tergugat I tegaskan, pelelangan terhadap Objek Perkara *a quo* adalah akibat dari tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat;
6. Bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat wanprestasi, maka Tergugat menerbitkan 3 (tiga) kali peringatan kepada Penggugat melalui:
  - a. Surat Nomor RRW02/1/3.3/3681/R tanggal 17 Oktober 2022 hal Somasi I;
  - b. Surat Nomor RRW02/1/3.3/3996/R tanggal 08 November 2022 hal Somasi/Surat Peringatan II (Kedua);
  - c. Surat Nomor RRW02/1/3.3/4440/R tanggal 08 Desember 2022 hal Surat Teguran III (Somasi III/Terakhir);
7. Bahwa atas 3 (tiga) surat peringatan tersebut, tidak ada tindakan Penggugat untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat, maka Tergugat selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan **Pasal 6 UUHT** "*Apabila **debitor cidera janji/wanprestasi**, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama **mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan** atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu*";
8. Bahwa selanjutnya Tergugat melakukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat I terhadap Objek Perkara melalui Surat Nomor ECR/4.2/0175 tanggal 25 Juli 2023 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang;
9. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen pendukung syarat lelang yang diajukan oleh Tergugat, maka Turut Tergugat I menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui Surat Nomor S-883/KNL.0302/2023 tanggal 06 September 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang yang ditujukan kepada Tergugat;
10. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat I, maka Tergugat melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Padang Ekspres yang terbit tanggal 11 September 2023 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Tergugat telah menyampaikan Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada Penggugat melalui surat Nomor ECR/4.2/0919 tanggal 07 September 2023 hal Pemberitahuan Lelang;
12. Bahwa pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 3493/2023 tanggal 19 Juni 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota untuk keperluan lelang;
13. Bahwa dalam pelaksanaan lelang *a quo* tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 275/09/2023 tanggal 18 September 2023;
14. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, maka pelaksanaan lelang atas Objek Perkara yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
15. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat merupakan dalil yang tidak beralasan;
16. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pati;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pati yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 275/09/2023 tanggal 18 September 2023 adalah sah dan berlaku menurut hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pati berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 24 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 4 Februari 2024, Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan duplik tertanggal 12 Februari 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

- Fotokopi Sertipikat Hak milik Nomor: 4248, Nagari Sarilamak, Kecamatan Harau, Kabupaten Lima Puluh Kota, Provinsi Sumatera Barat atas nama Roni Putra yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
- Fotokopi Surat Nomor: PYK/05/761/R perihal Teguran Tunggakan Kredit-5 tanggal 2 Agustus 2022 yang ditandatangani oleh Erwin Rahman selaku Pimpinan Kantor Cabang Payakumbuh PT. Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk yang ditujukan kepada Roni Putra, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
- Fotokopi Surat Nomor: ECR/4.2/0920 perihal Pengosongan obyek agunan tanggal 7 September 2023 yang ditandatangani oleh Vito Shiga Hendrastyo selaku Regional Commercial Remedial & Recovery Head Divisi Enterprise & Commercial Remedial & Recovery Regional Commercial & Retail Productive Remedial & Recovery Team 02 PT. Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk yang ditujukan kepada Roni Putra, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
- Fotokopi Surat Nomor: ECR/4.2/0919 perihal Pemberitahuan lelang tanggal 7 September 2023 yang ditandatangani oleh Vito Shiga Hendrastyo selaku Regional Commercial Remedial & Recovery Head Divisi Enterprise & Commercial Remedial & Recovery Regional Commercial & Retail Productive Remedial & Recovery Team 02 PT. Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk yang ditujukan kepada Roni Putra, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa terhadap Fotokopi bukti surat yang diajukan oleh Penggugat telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P-1 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, sehingga bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dan digunakan sebagai alat bukti sesuai dengan Pasal 301 Rechtreglement Voor de Buitengewesten (Rbg);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- 1. Saksi Rinaldi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp



- Bahwa saksi mengetahui ada Permasalahan hutang, yang mana ada kredit macet atas nama Roni terhadap Bank BNI tetapi mengenai nominal hutangnya Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan kredit macet tersebut diberitahu oleh Penggugat beberapa bulan yang lalu;
- Bahwa agunan pinjaman kredit Penggugat kepada Tergugat berupa Berupa 1 (satu) unit ruko milik Penggugat yang terletak di Nagari Sarilamak dan Saksi pernah tinggal di ruko tersebut;
- Bahwa ruko tersebut digunakan untuk berdagang beras dan ini ruko masih jalan, namun sejak ada wabah virus corona omset penjualan menurun;
- Bahwa Tergugat akan melakukan lelang terhadap ruko yang dijadikan Penggugat sebagai agunan pinjaman dan sampai saat ini ruko tersebut belum terjual;

**2. Saksi Elgi Saputra Permana**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui Permasalahan hutang, yang mana ada kredit macet atas nama Penggugat terhadap Tergugat;
- Bahwa Saksi diberitahu Penggugat bahwa ada kredit macet dikarenakan wabah virus corona
- Bahwa Ruko milik Penggugat akan dilelang oleh Tergugat dan Saksi pernah melihat Tergugat datang ke ruko tersebut untuk melakukan penilaian;
- Bahwa Saksi mengetahui objek perkara karena Saksi tinggal di ruko milik Penggugat sejak Oktober 2023;

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

- Fotokopi Perjanjian kredit Nomor: 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 31 Agustus 2021, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
- Fotokopi Persetujuan perubahan perjanjian kredit Nomor: (1) 476/PYK-00/PK-KMK BCM/2021 tanggal 28 April 2022, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
- Fotokopi Sertipikat hak milik Nomor: 4248, Nagari Sarilamak, Kecamatan Harau, Kabupaten Lima Puluh Kota, Provinsi Sumatera Barat atas nama Roni Putra yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Sertipikat hak tanggungan Nomor: 00776/2021, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
- Fotokopi surat nomor: RRW02/1/3.3/3681/R, hal somasi I tanggal 17 Oktober 2022, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
- Fotokopi surat nomor: RRW02/1/3.3/3996/R, hal somasi/ surat peringatan II (kedua) tanggal 8 November 2022, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
- Fotokopi RRW02/1/3.3/4440/R, hal somasi/ surat peringatan III (ketiga) tanggal 8 Desember 2022, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-7;

Menimbang, bahwa terhadap Fotokopi bukti surat yang diajukan oleh Tergugat telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda T-7 yang merupakan fotokopi dari Fotokopi, sehingga alat bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dan digunakan sebagai alat bukti sesuai dengan pasal 301 Rechtreglement Voor de Buitengewesten (Rbg);

Menimbang bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi maupun ahli;

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

- Fotokopi Surat Nomor: ECR/4.2/0175 tanggal 25 Juli 2023 yang ditandatangani oleh Vito Shiga Hendrastyo perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang, untuk selanjutnya diberi tanda bukti TTI-1;
- Fotokopi Surat pernyataan ECR/4.2/0180 tanggal 25 Juli 2023 yang ditandatangani oleh Vito Shiga Hendrastyo, untuk selanjutnya diberi tanda bukti TTI-2;
- Fotokopi Surat Nomor: RRW02/1/3.3/3681/R perihal somasi I tanggal 17 Oktober 2022, untuk selanjutnya diberi tanda bukti TTI-3A;
- Fotokopi Surat Nomor: RRW02/1/3.3/3996/R perihal somasi/ surat peringatan II (kedua) tanggal 8 November 2022, untuk selanjutnya diberi tanda bukti TTI-3B;
- Fotokopi Surat Nomor: RRW02/1/3.3/4440/R perihal somasi/ surat peringatan III (Terakhir) tanggal 8 Desember 2022, untuk selanjutnya diberi tanda bukti TTI-3C;
- Fotokopi Surat Nomor: S-883/KNL.0302/2023 perihal penetapan jadwal lelang ulang tanggal 6 September 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti TTI-4;
- Fotokopi Surat Nomor: ECR/4.2/0919 perihal Pemberitahuan lelang tanggal 7 September 2023 yang ditandatangani oleh Vito Shiga Hendrastyo, untuk selanjutnya diberi tanda bukti TTI-5;

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp

#### 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)



- Fotokopi Pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan yang dimuat di surat kabar, untuk selanjutnya diberi tanda bukti TTI-6;
- Fotokopi Surat keterangan pendaftaran tanah No. Berkas 3493/2023 tanggal 19 Juni 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota, untuk selanjutnya diberi tanda bukti TTI-7;
- Fotokopi Risalah lelang Nomor 275/09/2023 tanggal 18 September 2023 yang ditanda tangani oleh Hendri Gunawan Lubis, S.H, untuk selanjutnya diberi tanda bukti TTI-8;

Menimbang, bahwa terhadap Fotokopi bukti surat yang diajukan oleh Tergugat telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda TT1-3A, TT1-3B, TT1-3C, TT1-5 dan TT1-7 yang merupakan fotokopi dari Fotokopi, sehingga alat bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dan digunakan sebagai alat bukti sesuai dengan pasal 301 Rechtreglement Voor de Buitengewesten (Rbg);

Menimbang bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi maupun ahli;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 8 November 2023, Kesimpulan Tergugat tertanggal 24 April 2024 dan kesimpulan Turut Tergugat I tertanggal 16 April 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa makna atau hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yaitu mengenai;

1. Bahwa Tergugat mengajukan eksepsi Gugatan Penggugat Kabur yang mana Gugatan Penggugat tidak jelas, tidak cermat dan tidak tepat, karena Penggugat tidak menyebutkan dasar hukum dan unsur Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah Tergugat langgar dan Penggugat telah mencampur



adukkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan wanprestasi sebagaimana poin 10 angka 5 gugatan Penggugat;

2. Bahwa Turut Tergugat I mengajukan eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak dikarenakan tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada penjual yaitu Bank BNI sebagaimana Surat Pernyataan ECR/4.2/0181 tanggal 25 Juli 2023;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi sebagaimana disebutkan diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi pertama;

Menimbang, setelah mencermati surat gugatan Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui Perbuatan Tergugat termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum dan untuk mengetahui pokok permasalahan dalam perkara *a quo* apakah perbuatan melawan hukum atau perbuatan wanprestasi adalah sudah menyangkut substansi atau materi pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu dengan memeriksa bukti-bukti sehingga terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Kedua;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata apabila seseorang atau lebih merasa bahwa haknya telah dilanggar, akan tetapi orang yang dirasa melanggar haknya tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang dimintakan, maka seseorang atau lebih yang merasa haknya dilanggar tersebut dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk diperiksa dan diputus oleh pengadilan;

Menimbang, bahwa merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa yang digugat dan permasalahan apa yang menjadi sengketa atau perselisihan antara Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat dan setelah mencermati surat gugatan bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menilai hubungan hukum dan Perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sehingga dijadikan pihak oleh Penggugat adalah sudah menyangkut substansi atau materi pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu dengan memeriksa bukti-bukti, sehingga terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima

## **Dalam Pokok Perkara**



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya Perbuatan Tergugat telah melakukan pemutusan perjanjian sepihak, Perbuatan Tergugat tidak mau menerima pembayaran dari Penggugat, perbuatan Tergugat melakukan pendaftaran lelang secara sepihak dan tidak melibatkan Penggugat, melakukan Upaya pengosongan paksa dan memasang plang di objek perkara, perbuatan Tergugat melakukan eksekusi sepihak (parate eksekusi) tanpa Lembaga pengadilan yang berwenang merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah menerima kredit dari Tergugat namun Penggugat tidak menjalankan kewajibannya untuk membayar angsuran dan Tergugat telah melakukan somasi kepada Penggugat serta telah memberikan restrukturisasi kredit kepada Penggugat tetapi Penggugat tetap tidak menjalankan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit kepada Tergugat selanjutnya dikarenakan Penggugat tidak membayar Tergugat melakukan parate eksekusi jaminan kebendaan Penggugat yang telah dibebani hak tanggungan guna melunasi hutang penggugat dan pelaksanaan parate eksekusi tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang undangan

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya mendalilkan bahwa lelang terhadap objek perkara telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;

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

- Bahwa Turut Tergugat I telah melaksanakan lelang terhadap satu unit bangunan ruko dengan Sertifikat Hak Milik No 4248 atas nama Roni Saputra berdasarkan permintaan lelang dari Tergugat;

Menimbang. Bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Para Pihak adalah Perbuatan Tergugat telah melakukan pemutusan perjanjian sepihak, Perbuatan Tergugat tidak mau menerima pembayaran dari Penggugat, perbuatan Tergugat melakukan pendaftaran lelang secara sepihak dan tidak melibatkan Penggugat, melakukan Upaya pengosongan paksa dan memasang plang di objek perkara, perbuatan Tergugat melakukan eksekusi sepihak (parate eksekusi) tanpa Lembaga pengadilan yang berwenang merupakan suatu perbuatan melawan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan pasal 283 Rbg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan mengajukan bukti saksi-saksi yaitu Saksi Rinaldi dan Saksi Elgi Saputra Permana;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-1 berupa Sertipikat Hak milik Nomor: 4248, Nagari Sarilamak, Kecamatan Harau, Kabupaten Lima Puluh Kota, Provinsi Sumatera Barat atas nama Roni Putra, Majelis Hakim menilai bukti tersebut merupakan Sertifikat yang dijadikan jaminan hutang penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-2 berupa Surat Nomor: PYK/05/761/R perihal Teguran Tunggakan Kredit-5 tanggal 2 Agustus 2022 yang ditandatangani oleh Erwin Rahman, Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut berisi teguran Tergugat kepada Penggugat untuk melunasi tunggakan hutang kepada Tergugat dan tidak mempunyai relevansi dengan pokok sengketa terkait Perbuatan Tergugat telah melakukan pemutusan perjanjian sepihak, Perbuatan Tergugat tidak mau menerima pembayaran dari Penggugat, perbuatan Tergugat melakukan pendaftaran lelang secara sepihak dan tidak melibatkan Penggugat, melakukan Upaya pengosongan paksa dan memasang plang di objek perkara, perbuatan Tergugat melakukan eksekusi sepihak (parate eksekusi) tanpa Lembaga pengadilan yang berwenang merupakan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian beralasan menurut hukum bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-3 berupa Surat Nomor: ECR/4.2/0920 perihal Pengosongan obyek agunan tanggal 7 September 2023 yang ditandatangani oleh Vito Shiga Hendrastyo, Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut berisi pemberitahuan kepada Penggugat sebagai penghuni agunan untuk melakukan pengosongan objek agunan berupa satu unit ruko berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 4248 atas nama Roni Putra yang akan dilelang tanggal 18 September 2023, dan tidak mempunyai relevansi dengan pokok sengketa terkait Perbuatan Tergugat telah melakukan pemutusan perjanjian sepihak, Perbuatan Tergugat tidak mau menerima pembayaran dari Penggugat, perbuatan Tergugat melakukan pendaftaran lelang secara sepihak dan tidak melibatkan Penggugat, melakukan Upaya pengosongan paksa dan memasang plang di objek perkara, perbuatan Tergugat melakukan eksekusi sepihak (parate eksekusi) tanpa Lembaga pengadilan yang berwenang

Halaman 31 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian beralasan menurut hukum bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-4 berupa Surat Nomor: ECR/4.2/0919 perihal Pemberitahuan lelang tanggal 7 September 2023 yang ditandatangani oleh Vito Shiga Hendrastyo, Majelis Hakim menilai bukti tersebut merupakan pemberitahuan dari Tergugat kepada Penggugat selaku pemilik jaminan dan penghuni barang jaminan bahwa Tergugat berdasarkan hak tanggungan yang dipegangnya akan melaksanakan lelang melalui KPKNL Bukittinggi terhadap satu unit ruko diatas tanah SHM No 4248 atas nama Roni Putra pada tanggal 18 September 2023 dan tidak mempunyai relevansi dengan pokok sengketa terkait Perbuatan Tergugat telah melakukan pemutusan perjanjian sepihak, Perbuatan Tergugat tidak mau menerima pembayaran dari Penggugat, perbuatan Tergugat melakukan pendaftaran lelang secara sepihak dan tidak melibatkan Penggugat, melakukan Upaya pengosongan paksa dan memasang plang di objek perkara, perbuatan Tergugat melakukan eksekusi sepihak (parate eksekusi) tanpa Lembaga pengadilan yang berwenang merupakan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian beralasan menurut hukum bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi Rinaldi dan Saksi Elgi Saputra Permana, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa keterangan Para Saksi hanya mengetahui adanya permasalahan hutang antara Penggugat dan Tergugat tetapi mengenai spesifiknya dari permasalahan hutang tersebut Para Saksi tidak ada yang mengetahui dan mengenai pelaksanaan lelang para Saksi hanya mengetahui bahwa jaminan hutang berupa Ruko milik Penggugat akan dilaksanakan lelang berdasarkan keterangan dari Penggugat kepada Para Saksi dan Para Saksi tidak ada yang mengetahui bagaimana proses lelang tersebut dan apakah lelang tersebut telah selesai dilaksanakan atau tidak, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa keterangan Para Saksi tidak mempunyai relevansi dengan pokok sengketa terkait Perbuatan Tergugat telah melakukan pemutusan perjanjian sepihak, Perbuatan Tergugat tidak mau menerima pembayaran dari Penggugat, perbuatan Tergugat melakukan pendaftaran lelang secara sepihak dan tidak melibatkan Penggugat, melakukan Upaya pengosongan paksa dan memasang plang di objek perkara, perbuatan Tergugat melakukan eksekusi sepihak (parate eksekusi) tanpa Lembaga pengadilan yang berwenang merupakan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga terhadap keterangan Para Saksi tersebut haruslah dikesampingkan;

Halaman 32 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Tjp



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, tidak cukup membuktikan dalil gugatan Penggugat, terutama terkait dalil Perbuatan Tergugat telah melakukan pemutusan perjanjian sepihak, Perbuatan Tergugat tidak mau menerima pembayaran dari Penggugat, perbuatan Tergugat melakukan pendaftaran lelang secara sepihak dan tidak melibatkan Penggugat, melakukan Upaya pengosongan paksa dan memasang plang di objek perkara, perbuatan Tergugat melakukan eksekusi sepihak (parate eksekusi) tanpa Lembaga pengadilan yang berwenang merupakan termasuk suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya terutama terkait pokok persengketaan, oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka berdasarkan Pasal 192 Rbg, Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal-pasal dalam R.Bg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp240.000,00 (dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pati, pada hari Rabu, tanggal 13 Mei 2024, oleh kami, Indriani, S.H., M.Kn. sebagai Hakim Ketua, Henki Sitanggang, S.H., dan Habibi Kurniawan, S.H., S.Ak. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 27 Mei 2024, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dan Aulia Alfacrisy, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Henki Sitanggang, S.H.

Indriani, S.H., M.Kn.

Habibi Kurniawan, S.H., S.Ak.

Panitera Pengganti,

Aulia Alfacrisy, S.H.

## Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. ATK .....	:	Rp75.000,00;
3.....PNBP Panggilan	:	Rp10.000,00;
pertama dan lainnya .....		
4.....Panggilan melalui	:	Rp105.000,00;
pos tercatat .....		
5.....Materai	:	Rp10.000,00;
6. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp240.000,00;</u>

(dua ratus empat puluh ribu rupiah)