



**PUTUSAN**

**Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Mukomuko yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**RIKA LISMITA AYU**, umur 36 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas bertempat tinggal di Dusun Sekato Desa Ranah Karya Kecamatan Lubuk Pinang Kabupaten Mukomuko, dalam hal ini Penggugat diwakili oleh kuasanya **TASNI YODI, S.H.**, Advokat dan Penasehat Hukum di Kantor Hukum (Law Firm) **TASNI YODI, & PARTNERS**, beralamat di Jalan Raya Talang Tapan No 38 Pesisir Selatan Sumatera Barat, Mobile Phone 081266490813 Email : Yoditasni@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Juli 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mukomuko dibawah register Nomor 16/SK/Pdt.G/2019/PNMKM tertanggal 5 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

**Lawan :**

1. **PT. BANK BTPN Tbk. CABANG MUKOMUKO**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Ujung Padang Kecamatan Kota Mukomuko Kabupaten Mukomuko, dalam hal ini diwakili Kuasanya **ARGO WIBOWO, SH, SENTOT AHMADI, SH, FA HIMAWAN HARI ,SH., DEDY SETYAWAN, SH. AGUS PONIMAN, SH. M FACHMI H, SH. MEIZA FAJAR A, SH. ANDRIE PRIMERA NUARY, SH. DIAN YUSTISIA I, SH RIVA NANDIWARDHANA, SH, HARTADI SUNU SETYO, DWI RUCI ANTON NESTEVEN, SUMARDIANSYAH**, Semuanya adalah karyawan pada PT Bank BTPN Tbk tersebut, bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama memilih Domisili Hukum pada PT Bank BTPN Tbk Cabang Mukomuko selanjutnya sebagai penerima kuasa, berdasarkan Surat Kuasa No. SKU.57/DIRGC/IV/2019 tertanggal 11 April 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mukomuko dibawah register Nomor 02/SK/Pdt.G/2019/PNMKM tertanggal 8 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BENGKULU** berkedudukan di beralamat di Jalan Museum No. 02 Kelurahan Jembatan Kecil, Kota Bengkulu, Propinsi Bengkulu, dalam hal ini diwakili Kuasanya **TIO SEREPINA SIAHAAN, SH.,LL.M, OBOR P. HARIARA, SH. SRI WUYONO HARI**

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SARJITO, KINGSOSPOL SIREGAR, SH.,MH, MUCHTAR FATHONI, PANJI ADHISETIAWAN, SH.MH, RACHMAN SAZALI, SH. SHANTI, SH.,LL.M, FINNA, SH.,LL M, DWIGHT U.M PAKAYA, SH, SONY ASROLIAN JAYA, SH, JHON FERI S SARAGIH, SH, ADINDA RACHMA, MUH AGUS MAULANA. FIKA INKASARI, JURAIDA HANUM, YUDI EFRIANTO, ARUM RATNA DEWI bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili Menteri Kementerian Keuangan Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Cq Kantor Wilayah (Kanwil) DJKN Lampung dan Bengkulu, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bengkulu berdasarkan Surat Kuasa Khusus No SKU- 162 /MK 1/2019 **tertanggal 6 Mei 2019** dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mukomuko dibawah register Nomor 10/SK/Pdt.G/2019/PNMKM tertanggal 22 Mei 2019, **selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II ;**

3. **MILIATER SIGALINGGING**, Umur 50 tahun, pekerjaan swasta berkedudukan di Desa Agung Jaya Rt 007/Rw 001 Kecamatan Air Manjuntio Kabupaten Mukomuko, Dalam hal ini, **selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III ;**

Bahwa untuk TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III untuk selanjutnya disebut **PARA TERGUGAT ;**

4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUKOMUKO** berkedudukan di Komplek Pemerintah Daerah (PEMDA) Kabupaten Mukomuko dalam hal ini diwakili Kuasanya MUHAMMAD ARIEF MARTONI, SH, JULISAR ALDI, SH bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mukomuko berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 160/100-17.16/IV/2019 tertanggal 24 April 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mukomuko dibawah register Nomor 07/SK/Pdt.G/2019/PNMKM tertanggal 8 Mei 2019 **selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I ;**

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara berikut Saksi mereka masing-masing;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mukomuko pada tanggal 28 Maret 2019 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan hukum di ajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah seperti yang akan diuraikan dibawah ini :

1. Bahwa Penggugat selaku Warga Negara Indonesia sebagai pemilik yang sah atas Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Atas Nama Penggugat, Yakni:Sertifikat Hak Milik Nomor: 463 Luas tanah :600 M<sup>2</sup> beserta bangunan atas nama RIKA LISMITA AYU (Penggugat);

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

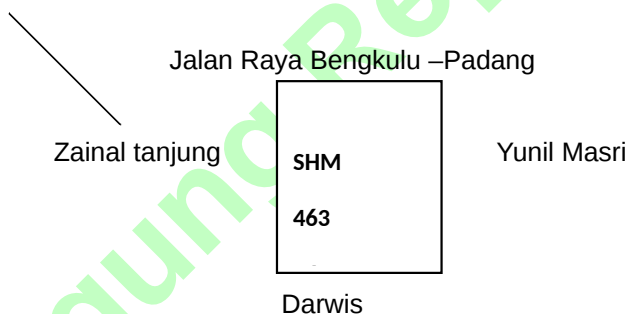
### **Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



2. Sebagaimana pada point (1) diatas, benar dijadikan sebagai Hak Tanggungan Pada Tergugat I,
3. Bahwa Penggugat selaku pemilik sah sertifikat Hak Milik sebagaimana pada (poin 1) diawali pada Tahun 2014 mengajukan pinjaman ke pada Tergugat I, dari tahun 2014 sampai 2015, berjalan lancar tanpa suatu hambatan apapun, sehingga dapat mengajukan kenaikan pinjaman untuk pengembangan modal usaha penggugat.
4. pada dasarnya Penggugat sudah menjadi nasabah Tergugat I mencapai 3(Tiga) tahun tetapi selama menjadi Nasabah / Debitur dari Kreditur (Tergugat I) Penggugat tidak pernah menerima Perjanjian Kredit dari Tergugat I karena Penggugat saling percaya dan selalu lancar tanpa hambatan;
5. Bahwa sekira pada Tahun 2016 Pihak Penggugat mulai mengalami kemacetan angsuran kredit pada Tergugat I karena kemerosotan Usaha, akan tetapi Penggugat beretika baik dan selalu menuruti kemauan pihak Tergugat I, namun pada saat itu setiap penggugat akan membayar angsuran kepada tergugat I, Tergugat I selalu menolak atas uang yang akan di bayar dengan alasan bahwa Tergugat tetap akan melelang hak Tanggungan Penggugat
6. Setelah Penggugat meminta berita acara penolakan pembayaran, barulah kemudian Tergugat I menerima Uang angsuran penggugat
7. Dengan di terimanya pembayaran Angsuran penggugat ke Tergugat I tersebut, penggugat merasa tenang dan secepatnya akan membayar hutang dengan baik.
8. Bahwa Penggugat selama mengalami kemacetan berusaha selalu menghubungi Tergugat I untuk menanyakan kepada Tergugat I berapa jumlah kemacetan atau jumlah tertunggak oleh Tergugat I serta meminta Perjanjian akat kredit sebagai dasar pengikatan para pihak karena Penggugat merasa sampai sekarang belum menerima perjanjian kreditnya, yang sampai sekarang belum tahu menahu besaran atas pinjaman Penggugat Pada Tergugat I;
9. Bahwa Penggugat kaget mendapatkan kabar melalui Tergugat I bahwa akan dilakukan Pelelangan Hak Tanggungan Penggugat oleh Tergugat II pada tahun 2017 namun Pada saat itu Pelelangan gagal dilakukan karena tidak ada peserta yang menawarkan lelang, serta keberatan Penggugat.
10. Bahwa Penggugat sangat Terkejut tiba-tiba tanpa sepengetahuan Penggugat di lakukan Pelelangan Ulang dan di menangkan oleh PEMENANG TUNGGAL terhadap sertifikat No.463. atas nama Penggugat dengan cara menunjuk calon peserta lelang sdr. MULIATER SIGALINGGING (Tergugat III), hal ini menunjukkan Proses Pelelangan cacat hukum:
11. Bahwa pada saat terjadi kemacetan pinjaman Penggugat selalu berusaha untuk melunasi hutang kepada Tergugat I, dengan cara mencari pinjaman lain, dan setelah di dapat untuk melunasi Hutang Penggugat tersebut, namun pihak bank (Tergugat I) mengatakan bahwa pemenangnya sudah ada.
12. Pada sekira tahun 2017 Tergugat I membujuk Penggugat untuk datang ke kantor Tergugat I agar mengambil sisa hasil lelang, setelah Penggugat

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



sampai di kantor Tergugat I Penggugat tidak di layani dan tidak menerima apa-apa .

13. Bahwa akibat penjualan kreditur dalam menentukan nilai limitnya agar memperhatikan asas kepatutan/kewajaran. Selama ini ada indikasi pihak Bank Tergugat I dalam memohon lelang diindikasikan menjual hutang dan bukan berusaha mencari harga yang dijual kreditur sudah jatuh ditimpah tangga oleh tergugat I. Oleh karena Penggugat merasa haknya dirugikan oleh Para Tergugat tersebut, oleh karenanya secara hukum memohon keadilan dengan mengajukan Gugatan aquo menarik sebagai Para Tergugat yang dianggap oleh Penggugat Pihak-Pihak yang terlibat dalam Proses Pelelangan Hak Tanggungan sebagai Hak Milik Penggugat mulai dari Tergugat I sampai Tergugat III dan Para Turut Tergugat yakni Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
14. Bahwa Penggugat tahu telah dilakukan Pelelangan setelah dilakukan panggilan Amaning oleh Pengadilan Negeri mukomuko pada tanggal 21 maret 2019 inilah, oleh karena Penggugat merasa kaget dan amat sangat dirugikan akibat Perbuatan Tergugat I, Tergugat II yang dimenangkan oleh Miliater Sigalingging (Tergugat III), yang melibatkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam proses lelang yang akhirnya dimenangkan Lelang oleh Tergugat III yang sebelumnya tidak dilakukan pengumuman surat kabar dan ijin Penggugat sebagaimana dimaksud dan telah diatur dalam Peraturan Mentri Keuangan No. 27/MK.06/Tahun2016 Tentang Petujuk Pelaksanaan lelang dan Peraturan Direktorat Jendral Kekayaan Negara Tentang teknis pelaksanaan lelang peraturan jendral Kekayaan Negara 06/KN/2013.
15. Bahwa setelah dijadikan Hak Tanggungan kepada Tergugat I sebanyak 1 (satu) Buah Sertifikat tersebut sebagaimana tercantum pada point 1 diatas yang sekarang sudah dilakukan Pelelangan oleh Tergugat II, dan diroya oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah terjadi kesewenang-wenangan tanpa ada pemberitahuan lelang, atas nilai hak tanggungan terlalu rendah, bahkan dilakukan pemenang Tunggal yang dimenangkan oleh Miliater Sigalingging (Tergugat II) pada saat itu jelas dan tegas adalah perbuatan melawan hukum, sebagaimana diuraikan dibawah ini:

## **TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG DAN PENDAPAT PARA AHLI**

16. Bahwa berdasarkan pendapat hukum P.N.H. Simanjuntak SH. Dalam bukunya Djambatan, cetakan ke-3, halaman 353 dan 354, yang menyatakan "Unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah :

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- b. Perbutan harus menimbulkan kerugian;
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- d. Perbuatan itu harus dihubungan kausal (sebab akibat)";

Bahwa yang dimaksud dengan "Perbuatan itu harus melawan hukum" adalah "suatu perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan :

- a. Hak orang lain, atau;
- b. Kewajiban hukumnya sendiri, atau;
- c. Kesusilaan yang baik, atau;
- d. Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan dalam hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda.'

Bahwa yang dimaksud dengan "Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian yaitu suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain baik secara materil maupun immaterial";

Bahwa "Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan", memiliki arti kesalahan yang dilakukan baik secara disengaja ataupun karena kelalaian dari pihak tertentu tersebut", dalam hal ini yang dimaksud dengan "Kesengajaan" Adalah suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut"





sedang defenisi dari Kelalaian adalah seorang tidak melakukan suatu perbuatan (kealpaan seseorang);

Bahwa maksud dari "Perbuatan itu harus ada hubunga kausal" yang berarti adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian".

Bahwa berdasarkan rumusan Hoge Raad sebelum Tahun 1919 sebuah perbuatan melawan hukum dalam suatu yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipembuat sendiri;

Bahwa sebuah perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1353 KUH Perdata dan dirinci dengan Pasal 1365 KUHPerdata sesuai dengan apa yang diuraikan oleh pendapat P.N.H. Simanjuntak, SH dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia yang diterbitkan oleh penerbit Djambatan, cetakan ke-3 halaman 353 dan 354 tersebut diatas;

Bahwa termasuk di dalam kriteria dari Perbuatan melawan hukum di dalam ilmu hukum dikenal 2 paham yaitu :

**Yang menganut paham sempit berpendapat :**

- a. Perbuatan yang bertentang dengan kewajiban hukum dari sipelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;

Paham yang sempit ini untuk lebih jauh terdapat dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan "Arres None Zuthpen" (H.R 10 Juni 1910).

**Selanjutnya yang menurut paham luas berpendapat** bahwa selain syarat-syarat yang disebutkan diatas, juga suatu perbuatan adalah suatu perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan :

- a. Perbuatan bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, kehati-hatian yang harus diperhatikan oleh seseorang di dalam pergaulan hidup pada masyarakat terhadap keselamatan jiwa dan harta benda orang lain;

Paham yang luas luas ini diwujudkan di dalam putusan Hoge Raad tanggal 31 januari 1919 yang dikenal dengan "Arrest Lindenbaum versus Cohen"; Dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan Arrest Dokter Gigi" (Hoge Raad 17 Januari 1958) dimana dipertimbangkan, bahwa suatu perbuatan melawan hukum apabila norma yang dilanggar oleh sipelaku tersebut dimaksudkan untuk melindungi kepentingan hukum dari orang yang melanggar tersebut, serta tidak ada alasan perbuatan melawan hukum, paham tersebut dikenal dengan teori Relativitas atau schulznorm Theori atau Normbesteammingleer;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- c. Bertentangan dengan kesusilaan
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.
- e. Bahwa norma yang dilanggar memang diperuntukan bagi perlindungan hukum dari orang yang dilanggar tersebut;
- f. Bahwa sipelaku tidak ada alasan kebenaran
- g. Bahwa sipelaku menimbulkan kerugian

Bahwa dari kriteria-kriteria perbuatan melawan hukum yang disebutkan di atas, kriteria tersebut adalah bersifat alternative dalam arti bila salah satu kriteria telah terjadi, maka disitu telah ada perbuatan melawan hukum.

**BAHWA PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

17. Bahwa setelah Penggugat mengetahui adanya Amaning dari PN mukomuko atas hasil Pelelangan atas obyek tanah milik Penggugat dengan 1 (satu)



buah Sertifikat hak Milik (SHM) Atas nama Penggugat yang terlentang sebagaimana tercantum dalam Sertifikat dimaksud

18. Bahwa menurut Penggugat pelelangan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, kepada Tergugat III Selaku Pemenang lelang dan para Turut Tergugat tanpa Prosedural karena Penggugat jelas-jelas sudah etikad baik menghubungi Tergugat I untuk menyelesaikan hutang ke pada Tergugat I, namun anehnya Penggugat sampai sekarang tidak mengetahui jelas keberadaan Kontrak Kredit pada Tergugat I karena tiap kali dimintai turunan Perjanjian Kredit sampai sekarang tidak diberikan, Bagaimana mungkin seharusnya para pihak memegang turunan Perjanjian sebagai landasan hukumnya tetapi oleh Tergugat I tidak pernah disampaikan, Bahkan Penggugat berkeinginan mengetahui jumlah tunggakan pun sampai saat ini tidak mengetahuinya hal ini jelas perbuatan Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum;

**PARA TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERTENTANGAN DENGAN ATURAN HUKUM TENTANG PROSES PELELANGAN HAK TANGGUNGAN.**

19. Bahwa cacat Hukum pelelangan yang dilakukan Tergugat II karena dimenangkan tunggal oleh Tergugat III karena ada permainan/main mata dengan pihak bank itu sendiri yakni Tergugat III di datangi dan di bujuk menjadi Pemenang lelang, sedangkan tidak sesuai atas pelaksanaan penjualan di bawah tangan tersebut, hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemenang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan).
20. Bahwa Pelelangan atas SHM No.463 sebesar Rp. 714.000.000,- (tujuh ratus empat belas juta rupiah) sangat Tidak sesuai dengan harga pasar di wilayah lubuk Pinang, yang seharusnya (objek) telah mencapai harga di atas 2 M (Dua Milyard rupiah) namun untuk menghindari ketentuan Pasal 45 huruf b PMK 27/2016 tersebut dimana diatur bahwa hanya Lelang Eksekusi (Lelang Eksekusi hak tanggungan akibat cidera janji debitur) dengan Nilai Limit lebih besar dari Rp 1 Milyar yang harus ditetapkan oleh Penilai independen, sedangkan nilai limit lelang di bawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank, karenanya mengakibatkan kerugian besar bagi Penggugat karena dengan cara-cara yang tidak diketahui Penggugat oleh Tergugat I, Tergugat II atas dimenangkannya Tergugat III adalah cacat hukum;
21. Bahwa menurut Ketentuan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tidak mengatur definisi cidera janji, untuk menentukan apakah debitur cidera janji dalam penentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dirujuk Pasal 1243 JO. Pasal 1763 KUH Perdata dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang dimaksud cidera janji atau Wanprestasi:
1. Lalai memenuhi perjanjian
  2. Tidak membayar dalam jangka tertentu
  3. Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan waktu tertentu.
- Lebih spesifik Pasal 1763 KUH Perdata menyatakan tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam jangka waktu tertentu. Oleh karena itu maka apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III adalah cacat Hukum.
22. Bahwa Tergugat I telah mengucurkan dana untuk membeli aset yang akan dilelang dengan cara mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan Permainan Tergugat I, Tergugat III Pemenang tunggal dan sebagai peserta lelang melalui Tergugat II (KPKNL) Bengkulu. Sehingga apa yang dilakukan oleh para Tergugat tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK/06 Tahun 2016. Tentang



petunjuk pelaksanaan lelang serta peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016. Tentang **rasio Loan To Value** untuk Kredit Properti. **Rasio Financing To Value** untuk pembiayaan Properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor untuk kredit dengan nilai Hak Tanggungan minimal besarnya 125% dari nilai pinjaman, nilai Hak Tanggungan ini yang harus tercantum pada Akte. Pemberian Hak tanggungan. Dan juga prinsip kehati-hatian (*prudent Banking Principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Hal ini disebutkan Pasal 2 UU No.10 1998 UU Perbankan, serta jangan sampai ada prosedur yang Terlanggar kalau pasti riskan karena lelang itu harus sesuai dengan prosedur jelas apa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum.

23. Bahwa gugatan aquo adalah pembatalan lelang karena penilaian terhadap nilai Limit di bawah harga pasar yang merugikan debitor (Penggugat) dan dilakukan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") berdasarkan Pasal 1365 kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur:  
*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., FCBArb., unsur-unsur PMH adalah, sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan, baik yang bersifat positif maupun negatif.
2. Perbuatan itu harus melawan hukum
3. Ada kerugian
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
5. Ada kesalahan (*schuld*).

Bahwa Gugatan Penggugat atas dasar PMH dapat diajukan untuk meminta Yang Mulia Majelis Hakim dapat menghukum bank/penjual yang digugat untuk mengadakan lelang ulang.

24. Bahwa secara Hukum dasar Gugatan Penggugat terhadap Bank BTPN dan Para Tergugat dapat dilakukan di Pengadilan Negeri yang berwenang sesuai Ketentuan Pasal 17 ayat (1),(2), dan (3) PMK 27/2016 mengatur:

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap:
  - a. Keabsahan kepemilikan barang;
  - b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang;
  - c. Penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak;
  - d. Penyerahan dokumen kepemilikan kepada pembeli; dan
  - e. Penetapan Nilai Limit.
- (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.
- (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) ....
- (5) ....

Akan tetapi, selain Penjual yang dijadikan Tergugat, Penggugat juga menarik pihak lain yang dianggap berkepentingan dalam proses Pelelangan (contoh: Putusan No. 480/Pdt.G/2011/Pn.Jkt.Pst.)

Oleh karenanya telah patut gugatan Penggugat Mohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.

25. Bahwa dampak dari perbuatan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan hukum bersama-sama dengan Tergugat II, Tergugat III, Para Turut Tergugat, yang melakukan Perbuatan melawan hukum yang jelas dan nyata menganggangi hukum tanpa prosedur pelelangan yang benar dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat secara Materil dan Moril yaitu:

A. Kerugian Materil Kehilangan Hak Milik Penggugat, Yakni berupa 1 (satu) buah sertifikat sesuai point 1 diatas sebesar Rp. 2.000.000.000., (Dua Milyar Lima Rupiah) yang harus dibayarkan khusus Tergugat I sekaligus dan Tunai seketika setelah putusan berkekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*).

B. Kerugian moril:

Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebenarnya hal tersebut tidak ternilai dengan materi, tetapi untuk memudahkan Ketua Pengadilan Negeri Mukomuko dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat menuntut kerugian moril sebesar Rp. 2.000.000.000., (Dua Milyar Rupiah), yang harus dibayarkan Para Tergugat secara timbang renteng sekaligus dan tunai seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

26. Bahwa diragukan itikad Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan sebagai mestinya, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita Penjagaan (Revindicator beslag) atas tanah dan bangunan yang diajukan terpisah dan meletakkan sita jaminan (Conservator Besleg) atas seluruh asset dari Para Tergugat baik barang bergerak atau tidak bergerak.

27. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mukomuko untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (uit voorbar bij voorraad);

28. Bahwa dikarenakan para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat secara timbang renteng di hukum membayar biaya perkara yang timbul.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum yang kami kemukakan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mukomuko berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI:**

Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mukomuko untuk segera memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Mukomuko untuk **MENANGGUHKAN** dengan meletakkan sita jaminan atas obyek jaminan kepada Penggugat hingga perkara aquo selesai mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*) berupa:

Sertifikat Hak Milik Nomor: 463 luas 600 M<sup>2</sup> dan bangunan atas nama Rika Lisma Ayu (Penggugat);

## **PETITUM:**

1. Mengabulkan gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan Proses Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan peletakan sita REVINDIKATOIR BESLAG atas Tanah dan bangunan tersengketa Rika Lisma Ayu berupa sertifikat Hak Milik Nomor: 463 Luas 600 M<sup>2</sup> atas nama Rika Lisma Ayu (Penggugat);
4. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000.000., (Dua Milyar Rupiah) sekaligus dan tunai seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*).
6. Menghukum Para Tergugat secara timbang renteng untuk membayar kerugian moril sebesar Rp. 2.000.000.000., (Dua Milyar Rupiah).
7. Menyatakan putusan dapat dijalankan terbihi dahulu meskipun ada banding dan verzet (Uit Voorbar bij voorraad);
8. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm





**Atau**

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat serta Para Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut di persidangan kecuali Tergugat III dan Turut Tergugat II hadir sendiri di persidangan oleh karena itu berdasarkan Pasal 154 RBg, perlu diupayakan mediasi terlebih dahulu;

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 **JUNITA PANCAWATI, S.H., M.H.**, Wakil Ketua pada Pengadilan Negeri Mukomuko sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm tertanggal 22 Mei 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Juni 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, pada hari persidangan yang telah ditentukan pemeriksaan perkara akan dilanjutkan akan tetapi sebelum dilakukan pembacaan gugatan, Kuasa Penggugat yaitu Heriyanto Siahaan, S.H. dan rekan-rekan mencabut Surat Kuasa Khusus tertanggal Maret 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mukomuko dibawah register Nomor 4/SK/PDT/2019/PNMKM tertanggal 28 Maret 2019 berdasarkan Surat Pencabutan tertanggal 29 Juli 2019 yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak keberatan dicabutnya Kuasa Hukum untuk Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari sidang selanjutnya, Penggugat menguasai perkaranya ke Kuasa yang baru yaitu Tasni Yodi, S.H. dan rekan-rekan, advokat dan konsultan hukum pada Kantor Tasni Yodi & Partners beralamat di Jalan Raya Talang Tapan No 38 Pesisir Selatan Provinsi Sumatera Barat sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Juli 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mukomuko dibawah register Nomor 16/SK/Pdt.G/2019/PNMKM tertanggal 5 Juli 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka persidangan dilanjutkan kemudian Kuasa Penggugat mengajukan gugatan baru tertanggal 5 Juli 2019 yang pada intinya masih sama dengan gugatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat sebelumnya lalu gugatan dibacakan dan Kuasa Penggugat menyatakan ada perubahan terhadap gugatan, yaitu :

- Pada gugatan poin 13 kata serat diganti dengan kata serta ditambah dengan kalimat kreditur sudah jatuh ditimpa tangga oleh Tergugat I;
- Pada gugatan poin 24 kata Penggutan diganti kata Penggugat;

Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada gugatan kata PROFINSI diganti kata PROVISI;

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

## JAWABAN TERGUGAT I

### A. DALAM EKSEPSI

- 1) Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
- 2) **PENGADILAN NEGERI MUKOMUKO TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO (KOMPETENSI ABSOLUT)**, yaitu sebagai berikut:
  - i. Bahwa, Gugatan Penggugat adalah rangkaian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat termasuk mengenai anggapan adanya proses lelang yang tidak sesuai prosedur sehingga mengakibatkan adanya cacat hukum/tidak sah atas penerbitan suatu Sertifikat Hak Milik yang telah dibalik na a ke atas nama pemenang lelang (Tergugat III);
  - ii. Bahwa, dalam Gugatan No. 03, Penggugat mengajukan gugatan untuk melakukan pembatalan lelang terhadap dalam hal ini termasuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 463 yang diterbitkan oleh Tergugat IV (objek sengketa) karena merugikan Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum. **Proses balik nama dan penerbitan Sertifikat Hak Milik oleh Tergugat IV adalah merupakan perbuatan hukum administrasi Negara, sehingga produk Sertifikat yang dikeluarkan oleh Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kabupaten Mukomuko) adalah perbuatan dan atau produk yang diklasifikasikan sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;**
  - iii. Bahwa, berdasarkan keterangan tersebut di atas, maka sesuai dengan hukum acara yang berlaku **seharusnya Gugatan diajukan di Badan Peradilan Tata Usaha Negara** bukan di Pengadilan Negeri, dengan demikian sudah sepatutnya dan sewajarnya serta berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Mukomuko memberikan **putusan sela yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Mukomuko tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo** dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
- 3) **PENGADILAN NEGERI MUKOMUKO TIDAK BERWENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO (KOMPETENSI RELATIVE)**, yaitu sebagai berikut:
  - i. Bahwa pada Pasal 5 pada Perjanjian Kredit Nomor : 0000704-91<-7597-1213, tanggal 19 Desember 2013 dan Perjanjian Kredit Nomor 000075-91<-7597-1213, tanggal 19 Desember 2013, sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5001710-ADDPK-7597-0416, tanggal 27 April 2016 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5001711ADDPK-7597-0416, tanggal 27 April 2016 (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit") yang ditandatangani serta disepakati Oleh dan antara Penggugat (dan suami Penggugat yang merupakan debitur dari Tergugat I bernama Edi Amirson) dengan Tergugat I menyatakan sebagai berikut :

Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



"... Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (selanjutnya disebut "SKUPK");

- ii. Bahwa pada Pasal 11 ayat 16 (Ketentuan Penutup) pada SKUPK menyatakan sebagai berikut . **"Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit, maka kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. ..."**
- iii. Bahwa, SKUPK tersebut telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat (dan suami Penggugat yang merupakan debitur dari Tergugat I) dengan Tergugat I, sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit; 5001710-ADDPK-7597-0416, tanggal 27 April 2016 dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor: 5001711-ADDPK-7597-0416, tanggal 27 April 2016 (selanjutnya disebut **"Perjanjian Kredit"**)
- iv. Bahwa berdasarkan fakta—fakta hukum tersebut diatas, memberikan kaidah hukum bahwa **demi hukum Penggugat telah salah dalam mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Mukomuko dikarenakan sebagai Pengadilan Negeri yang tidak memiliki kewenangan mengadili perkara a quo**, hal ini diperkuat dengan dasar hukum Pasal 1338 Kitab Undang—undang Hukum Perdata ("KUHP") yang menyatakan sebagai berikut:  
**"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."**  
Pasal 1338 KUHP tersebut menyatakan dan mengatur bagi pihak-pihak yang membuat dan mengikatkan diri dalam perjanjian, maka segala isi yang disepakati dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, segala perjanjian yang disepakati antara Penggugat I dengan Tergugat I berlaku sebagai undang-undang yang tidak dapat ditarik kembali serta harus dilaksanakan dengan itikad baik;
- v. Bahwa sesuai dengan pasal 118 HIR ayat (4), yang menyatakan bahwa **apabila sudah diperjanjikan dalam suatu akta tentang domisili hukum, maka gugatan diajukan pada pengadilan Negeri yang ditunjuk dalam perjanjian tersebut, ketentuan tersebut juga telah diatur dalam Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Edisi 2007 terbitan Mahkamah Agung RI 2009, halaman 50 — 51 tentang wewenang relatif, yang menyatakan sebagai berikut :**  
**g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu"**
- vi. Oleh karenanya sudah seharusnya berdasarkan hukum, mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blora dalam perkara a quo untuk sudilah kiranya **MENJATUHKAN PUTUSAN SELA TERLEBIH DAHULU dan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard).**

#### 4) PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM / LEGAL STANDING

Halaman 11 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada posita Gugatan butir 23 halaman 9, yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan a quo adalah pembatalan lelang atas dasar perbuatan melawan hukum...", atas hal tersebut **Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, berdasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977**, yang menyatakan sebagai berikut: "**Gugatan eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima.**"

Berdasarkan keterangan di atas, **Penggugat sudah tidak lagi memiliki wewenang untuk mengajukan Gugatan, karena obyek Hak Tanggungan telah selesai dilelang dan sudah bukan merupakan milik Para Penggugat dikarenakan sudah laku dilelang/terjual kepada Tergugat III sebagai pemilik baru (pemenang lelang)**, sehingga Gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak dapat dilaksanakan. Dengan demikian, mohon Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk sudilah kiranya **menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).**

**5) GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**, yaitu sebagai berikut;

- i. Bahwa, Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai keberatan terhadap lelang atas agunan kredit yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I dan kemudian agunan kredit dibalik nama ke atas nama Tergugat III (pemenang lelang) Oleh Tergugat IV. —p
- ii. Bahwa, pelaksanaan lelang terhadap agunan kredit merupakan akibat dari Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit berupa tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh Penggugat (dan suami Penggugat bernama Edi Amirson yang merupakan debitur dari Tergugat I) dengan Tergugat I.
- iii. Bahwa, pelaksanaan lelang tersebut merupakan tindak lanjut atas tindakan wanprestasi Penggugat sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit jo. Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (untuk selanjutnya disebut "**SKUPK**") dan pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut "**UU Hak Tanggungan**"), yang antara lain menyatakan bahwa **dalam hal Penggugat I selaku Debitur melakukan wanprestasi, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berwenang untuk menjual agunan kredit yang menjadi obyek hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.**
- iv. Berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas dapat disampaikan bahwa gugatan Para Penggugat adalah bukan mengenai perbuatan melawan hukum, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum perdata (Burgerlijk Wetboek) yang berbunyi "Tiap perbuatan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu", dimana pelaksanaan lelang terhadap agunan kredit tersebut adalah berkaitan dengan pelaksanaan ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan ULJ Hak Tanggungan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur karena antara posita dan petitum tidak saling mendukung.
- v. Bahwa, Penggugat tidak menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang diperbuat Tergugat I, tidak menguraikan peraturan hukum, kepatutan atau pelanggaran hak yang telah dilakukan Oleh Tergugat I





terhadap Para Penggugat, sehingga tidak jelas apa yang menjadi dasar perbuatan melawan hukum Oleh Tergugat I.

**Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 720/K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999**, memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

"Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung Oleh posita / dalil dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan Nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur. Sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkwalitas demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima";

**Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357/K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986**, memberikan kaidah hukum sebagai berikut .

"...Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku urnum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitum ternyata tidak jelas adanya kepentingan Yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka Gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima".

vi. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, cukup beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan yang disampaikan oleh Penggugat **tidak dapat diterima karena gugatan kabur (Obscuur Libel)**.

**6) GUGATAN KEKURANGAN PIHAK (LITIS CONCERTIUM)**, yaitu sebagai berikut;

- i. Bahwa, didalam Gugatan tertanggal 25 Maret 2019 yang diajukan Oleh Rika Lismita Ayu Penggugat dapat diketahui dan dibuktikan bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat. Selanjutnya, berdasarkan Perjanjian Kredit dapat dilihat bahwa debitur dari Bank BTPN (Tergugat I) adalah suami dari Penggugat yang bernama EDI AMIRSON;
- ii. Bahwa, berdasarkan butir i (satu) diatas, seharusnya gugatan Penggugat menyertakan pihak EDI AMIRSON selaku debitur dari Tergugat I dan suami dari Penggugat di dalam gugatannya, namun Penggugat tidak memasukkan/menarik pihak yang turut memiliki dan terdapat hubungan hukum serta kepentingan hukum yang erat dalam perkara a quo;
- iii. Dengan demikian berdasarkan keterangan diatas, gugatan Penggugat ternyata dan nyatanyata kekurangan subyek hukum/tidak memenuhi syarat kelengkapan subyek hukum suatu gugatan (plurium litis concertium) dan terhadap Gugatan Penggugat yang demikian menurut hukum harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (met ontvankelijk verklaard) sebagaimana pula juga ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 602 K/Sip/1975 tertanggal 25 Mei 1977 dan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 369 K / AG / 1995 tertanggal 30 April 1996.****

Berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan di atas, Tergugat I memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk dapat memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mukomuko tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 3/Pdt.G/2019/PN Mkm, 28 Maret 2019;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke veerklaard);



4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## B. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh Tergugat I pada Eksepsi di atas mohon dianggap dan dinyatakan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
- 2) Bahwa, pada pokoknya Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
- 3) Bahwa, Tergugat I hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus diajukan kepada Tergugat I;
- 4) Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Penggugat pada posita butir 5 halaman 3 gugatannya yang menyatakan bahwa setiap Penggugat akan membayar angsuran kepada Tergugat I, Tergugat I selalu menolak atas uang yang akan dibayar,...' karena pada kenyataannya Tergugat I tidak pernah menolak niat/itikad baik dari Para Penggugat. Namun, Tergugat I belum dapat menerima uang tersebut dikarenakan uang yang dibawa oleh Penggugat masih sangat jauh jumlahnya dari pada nilai/jumlah yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I. Selain itu, berdasarkan Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Surat Peringatan III yang telah dikirim oleh Tergugat I, Penggugat diwajibkan untuk membayar/melunasi seluruh kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I secara sekaligus dan seketika. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
- 5) Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Para Penggugat pada posita butir 8 halaman 3 gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat selama mengalami kemacetan berusaha sela/u menghubungi Tergugat I untuk menanyakan kepada Tergugat I berapa jumlah kemacetan atau jurn/ah tertunggak oleh tergugat I serta meminta Perjanjian Akad Kredit sebagai dasar pengikatan para pihak karena Penggugat merasa sampai sekarang belum menerima perjanjian kreditnya, yang sampai sekarang belum tahu menahu besaran atas pinjaman Penggugat Pada Tergugat I", karena pada kenyataannya Tergugat I telah memberikan Perjanjian Kredit kepada Penggugat dan ketika Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik, Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan I, II dan III kepada Penggugat dan telah diterima dengan baik oleh Penggugat, dimana dalam surat tersebut telah dijelaskan detail Tunggakan Pokok, Tunggakan Bunga dan Denda yang wajib diselesaikan oleh Penggugat. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);
- 6) Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Para Penggugat pada posita butir 10 halaman 3 gugatannya yang menyatakan bahwa "...tanpa sepengetahuan Penggugat dilakukan pelelangan ulang dan di menangkan oleh Pemenang Tungga/ terhadap sertifikat No. 463 atas nama Penggugat dengan cara menunjuk calon peserta le/ang sdr. Muliater Sigalingging (Tergugat III), hal ini menunjukan proses pelelangan cacat hukum.<sup>11</sup> karena pada kenyataannya berdasarkan Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor S.OII/BTPNMUR/PPLH/BKL/0117, tanggal 17 JANUARI 2017, perihal pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan

Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



yang menginformasikan kepada Penggugat perihal jadwal pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, dimana pada kenyataannya lelang eksekusi Hak Tanggungan/Jaminan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah sesuai dengan aturan dan ketentuan hukum yang berlaku yaitu sebagai berikut :

- Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

"Apabila debitur cidera janji, **pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

- Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi:

"e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji"

- Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

"(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

(3) Sertifikat 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."

- Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi : "Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."

Berdasarkan ketentuan Pasal-pasal tersebut di atas, UU Hak Tanggungan mengatur bahwa hak dari pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak berdasarkan ketentuan undang-undang (es lege, ipso jure, by law).

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan pemberi Hak Tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UIJHT yang mengatur bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan lagi persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal tersebut sejalan dengan kaidah hukum pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan sebagaimana tersebut di atas. Selanjutnya, sebagai peraturan pelaksana dari pelaksanaan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) telah terbit



Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan keterangan-keterangan di atas maka wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke veerklaard);

- 7) Bahwa, tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Penggugat pada posita butir 11 halaman 3 gugatannya yang menyatakan bahwa "...Penggugat selalu berusaha untuk melunasi hutang kepada Tergugat I, dengan cara mencari pinjaman lain, dan setelah di dapat untuk melunasi hutang Penggugat tersebut, namun pihak bank (Tergugat I) mengatakan bahwa pemenangnya sudah ada. ", karena pada kenyataannya Penggugat telah diinformasikan oleh Tergugat I terkait jatuh tempo untuk menyelesaikan/melunasi seluruh kewajiban Penggugat, terakhir melalui Surat Peringatan No. 0177/BTPN/UMK/MM/VIII/2016 dan No. 0178/BTPN/UMK/MM/VIII/2016 tanggal 26 Septembers 2016, dapat disampaikan juga bahwa pemenang lelang ditetapkan berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 235/2017 tanggal 20 Juni 2017. Berdasarkan hal tersebut di atas dapat dilihat bahwa Tergugat I telah memberikan toleransi waktu yang cukup bagi Penggugat untuk menyelesaikan/melunasi seluruh kewajibannya sebelum akhirnya dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan Tergugat III sebagai pemenang lelang. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke veerklaard);
- 8) Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Para Penggugat pada posita butir 13 halaman 3 dan 4 gugatannya yang menyatakan bahwa akibat penjualan kreditur dalam meenentukan nilai limitnya agar memperhatikan asa kepatutan/kewajaran. Selama ini ada indikasi pihak Bank Tergugat I dalam memohon lelang diindikasikan menjual hutang dan bukan berusaha mencari harga yang dijual. . karena pada kenyataannya limit lelang yang telah ditetapkan oleh Tergugat I telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku yaitu Pasal 44 dan Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur .

"Pasal 44"

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
  - a. penilaian oleh penilai; atau
  - p. penaksiran oleh penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antic atau kuno.
- (4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

"Pasal 45 huruf b"

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal .

b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).





Merujuk pada dasar hukum tersebut, dapat diambil kaidah hukum bahwa penentuan nilai limit lelang tidak didasarkan pada asumsi atau pendapat pribadi Para Penggugat. Oleh karenanya, Tergugat I dengan ini menolak secara tegas dalil Para Penggugat tersebut diatas karena Tergugat I terbukti tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Selain itu, karena nilai limit yang dibawah dari Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), maka Tergugat I dalam menentukan nilai limit telah berdasarkan hasil penaksiran dari Penaksir. Hal ini membuktikan bahwa Tergugat I telah memenuhi ketentuan tentang penentuan limit lelang.

Berdasarkan keterangan-keterangan diatas, maka wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil-dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke veerklaard);

Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Para Penggugat pada posita butir 14 halaman 4 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa " ... proses lelang yang akhirnya dimenangkan oleh Tergugat III yang sebelumnya tidak dilakukan pengumuman surat kabar dan ijin Penggugat" karena pada kenyataannya proses lelang tersebut telah diumumkan melalui surat kabar Rakyat Bengkulu dan Tergugat I telah memberikan Surat No. S.011/BTPN-MUR/PPLH/BKL/0117, tanggal 17 Januari 2017 perihal pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Penggugat. Dapat Tergugat I sampaikan juga bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan/Jaminan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I dengan Tergugat III sebagai pemenang lelang telah sesuai dengan aturan dan ketentuan hukum yang berlaku yaitu sebagai berikut :

Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah berbunyi :

"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"

Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah berbunyi :

"Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama **mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji**"

Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

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

(3) Sertifikat 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."



Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi : "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan .

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya."

Berdasarkan ketentuan Pasal-pasal tersebut di atas, UU Hak Tanggungan mengatur bahwa hak dari pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak berdasarkan ketentuan undang-undang (es lege, ipso jure, by law).

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan pemberi Hak Tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT yang mengatur bahwa apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan lagi persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal tersebut sejalan dengan kaidah hukum pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan sebagaimana tersebut di atas. Selanjutnya, sebagai peraturan pelaksana dari pelaksanaan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) telah terbit Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dengan demikian tidak ada pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat.

Selanjutnya, Tergugat I telah menginformasikan kepada Penggugat berdasarkan Surat Nomor 235/2017 tanggal 20 Juni 2017 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang menginformasikan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan telah selesai dilaksanakan dan hasil bersih lelang dari KPKNL Bengkulu sebesar Rp.700.000.000,-. Selain itu, harga umum harta jaminan SHM No. 463 yang terlalu rendah sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posita no 15 halaman 4 adalah dalil yang mengada-ada dan tidak ada dasar perhitungan yang jelas. Dimana, limit lelang yang telah ditetapkan oleh Tergugat I telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku yaitu Pasal 44 dan Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana telah Tergugat I jelaskan pada butir 8 (delapan) di atas.

Berdasarkan keterangan-keterangan diatas, maka wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil-dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkke veerklaard);

- 10) Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Para Penggugat pada posita butir 18 halaman 7 gugatannya yang menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II kepada Tergugat III se/aku pemenang le/ang dan para Turut tergugat tanpa prosedural... karena pada kenyataannya sebagaimana telah Tergugat I jelaskan pada butir 6 (enam) dan butir 9 (sembilan) diatas, lelang eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan Tergugat III sebagai pemenang lelang telah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga proses balik nama SHM No. 463 yang dilakukan oleh Tergugat IV juga telah

Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



sesuai dengan aturan perundang-undangan Yang berlaku. Selain itu dalil Penggugat yang menyatakan bahwa seharusnya para pihak memegang turunan Perjanjian sebagai landasan hukumnya tetapi oleh Tergugat I tidak pernah disampaikan, Bahkan Penggugat berkeinginan mengetahui jumlah tunggakan pun sampai saat ini tidak mengetahuinya hal ini jelas perbuatan Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum." adalah tidak benar dan berdasarkan hukum sama sekali, karena pada kenyataannya sebagaimana telah Tergugat I jelaskan pada butir 5 (lima) tersebut di atas, Tergugat I telah memberikan Perjanjian Kredit kepada Penggugat dan ketika Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik, Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan I, II dan III kepada Penggugat, dimana dalam surat tersebut telah dijelaskan detail Tunggakan Pokok, Tunggakan Bunga dan Denda yang wajib diselesaikan oleh Penggugat, sehingga sangat jelas dan nyata bahwa tidak terdapat perbuatan Tergugat I yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil-dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring);

- 11) Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Penggugat pada posita butir 19 halaman 7 gugatannya yang menyatakan bahwa . cacat hukum pelelangan yang dilakukan Tergugat II karena dimenangkan oleh Tergugat III karena ada permainan/main mata dengan pihak bank itu sendiri....", karena pada kenyataannya dalil Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas, karena proses lelang eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai dengan aturan perundangundangan yang berlaku, sebagaimana telah dijelaskan Oleh Tergugat I dalam butir 6 (enam) dan butir 9 (sembilan) di atas. Selain itu Penggugat dalil Penggugat yang menyatakan bahwa "... tidak sesuai atas pelaksanaan lelang di bawah tangan tersebut. (pasal 20 ayat (3) UI-J Hak Tanggungan)" adalah sangat tidak tepat, dikarenakan proses lelang eksekusi sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo adalah bukan melalui penjualan dibawah tangan (pasal 20 ayat (3) UI-J Hak Tanggungan) melainkan melalui pelelangan umum sebagaimana dijelaskan dalam pasal 6 dan pasal 20 ayat (1) ULJ Hak Tanggungan. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil-dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring);
- 12) Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Para Penggugat pada posita butir 20 halaman 7 dan 8 gugatannya yang menyatakan bahwa Pelelangan atas SHM NO. 463 sebesar RP. 714.000.000,- (tujuh ratus empat belas juta rupiah) sangat tidak sesuai dengan harga pasar di wi/ayah lubuk pinang, yang seharusnya (objek) telah mencapai harga di atas 2 M ....", karena pada kenyataannya sebagaimana telah Tergugat I jelaskan pada butir 8 di atas, harga jaminan SHM No. 463 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat adalah mengada-ada dan tidak ada dasar perhitungan yang jelas. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil-dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring);
- 13) Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Para Penggugat pada posita butir 21 halaman 8 gugatannya yang menyatakan bahwa untuk menentukan apakah debitur cidera janji dalam penentuan

Halaman 19 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dirujuk Pasal 1243 jo. Pasa/ 1763 KUHPerdara Lebih spesifik lagi pasal/ 1763 KUHPerdara menyatakan tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam jangka waktu tertentu. ...".karena pada kenyataannya Penggugat mencoba mengutip dengan menafsirkan sendiri isi dari pasal 1763 KUHPerdara dalam gugatannya, dimana dikutip dari KUHPerdara adalah sebagai berikut :

### BAGIAN 3

#### Kewajiban-kewajiban Penitipan

#### Pasal 1763

Barangsiapa meminjam suatu barang wajib mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan Yang sama dan pada waktu yang diperjanjikan.

Dapat Tergugat I sampaikan bahwa Penggugat mendefinisikan cidera janji dalam pasal 6 LIU Hak Tanggungan dengan mengutip pasal 1763 KUHPerdara sebagaimana tersebut di atas **sangatlah tidak relevan dan mengada-ada**. Selanjutnya dapat Tergugat I sampaikan bahwa Penggugat telah melakukan cidera janji/wanprestasi dengan tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas kewajiban hukumnya kepada Tergugat I sebagaimana telah disampaikan melalui Surat Peringatan I, II dan III, maka telah membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (cidera janji/wanprestasi) sebagaimana dapat kami uraikan sbb .

**Pasal 1238 KUHPerdara** mengatur sebagai berikut :

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

**Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2123K/Pdt/1996** memberikan kaidah hukum sebagai berikut .

"Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian".

Menurut pendapat dari **Prof. R. Subekti, S.H.**, dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT Interamas, Jakarta 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah: "Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi", yang dapat berupa empat macam .

- Melaksanakan apa Yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Bahwa pendapat dari Prof. R. Subekti tersebut sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494 K/Pdt/1995**, "Dengan tidak dilunasinya Sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi"

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal Penggugat selaku Debitur ingkar janji/ wanprestasi, maka Tergugat I berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil-dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke veerklaard);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14) Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Para Penggugat pada posita butir 22 halaman 8 gugatannya yang menyatakan bahwa "... Tergugat I telah mengucurkan dana untuk membeli aset yang akan dilelang... Sehingga apa yang dilakukan oleh Para Tergugat tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK/06 tahun 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang serta Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang rasio Loan To Value untuk kredit properti", karena pada kenyataannya Tergugat I tidak pernah mengucurkan dana untuk membeli aset yang dilelang, karena pemenang lelang adalah Tergugat III melalui proses lelang eksekusi hak tanggungan/jaminan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I, dimana lelang tersebut telah sesuai dengan aturan dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana telah Tergugat I jelaskan dalam butir 6 (enam) di atas. Dapat Tergugat I sampaikan bahwa Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 pada umumnya mengatur mengenai angka rasio antara nilai kredit/pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa property pada saat pemberian kredit, sehingga jelas bahwa PBI tersebut tidak mengatur mengenai penjualan agunan. Selain itu Penggugat tidak menjelaskan pasal mana dari Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK/06 tahun 2016 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 yang dilanggar oleh Para Tergugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, sehingga sangat nyata dan jelas bahwa dalil gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat tersebut sangatlah tidak relevan dan mengada-ada dan dapat ditegaskan bahwa dalam proses lelang eksekusi tersebut Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil-dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke veerklaard);
- 15) Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Para Penggugat pada posita butir 23 halaman 9 gugatannya yang menyatakan bahwa "...pembatalan lelang karena penilaian terhadap nilai Limit di bawah harga pasar yang merugikan debitor (Penggugat) atas dasar Perbuatan Melawan Hukum...", karena pada kenyataannya TIDAK TERDAPAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I TERGUGAT II TERGUGAT III DAN TERGUGAT IV sebagaimana telah dijelaskan oleh Tergugat I dalam butir 6 (enam), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) di atas. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil-dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke veerklaard);
- 16) Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Para Penggugat pada posita butir 24 halaman 9 dan 10 gugatannya yang menyatakan bahwa "...pembatalan lelang karena penilaian terhadap nilai Limit di bawah harga pasar yang merugikan debitor (Penggugat) atas dasar Perbuatan Melawan Hukum...", karena pada kenyataannya proses lelang dan penentuan nilai limit lelang telah sesuai dengan aturan dan ketentuan hukum yang berlaku dan nyata serta jelas bahwa TIDAK TERDAPAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III DAN TERGUGAT IV sebagaimana telah dijelaskan oleh Tergugat I dalam butir 6 (enam), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) di atas, sehingga sangatlah tidak relevan dan mengada-ada tuntutan ganti kerugian materil dan ganti kerugian moril yang dituntut oleh Penggugat. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil-dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke veerklaard);

- 17) Bahwa, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dalil Para Penggugat pada posita butir 26 halaman 10 gugatannya yang menyatakan bahwa "...diragukan itikad Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan sebagaimana mestinya...", karena pada kenyataannya Tergugat I selalu melaksanakan itikad baik dalam melakukan upaya untuk menyelesaikan permasalahan antara Tergugat I dan Penggugat terkait dengan fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat I dengan selalu mengingatkan Penggugat mengenai kewajibannya kepada Tergugat melalui Surat Peringatan I, II dan III, namun pada kenyataannya itikad baik dari Tergugat I tidak pernah ditanggapi Oleh Penggugat. Dengan demikian wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil-dalil tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke veerklaard);
- 18) Bahwa, perlu Tergugat I sampaikan juga dalam Eksepsi dan Pokok Perkara Jawaban ini, bahwa antara Tergugat I dan Penggugat telah saling mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit Nomor : 0000704-91<-7597-1213 tanggal 19 Desember 2013 dan Perjanjian Kredit Nomor : 0000704SPK-7597-1213 tanggal 19 Desember 2013 sebagaimana terakhir diubah dengan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5001710-ADDPK-7597-0416 tanggal 27 April 2016 dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit (Restrukturisasi) Nomor : 5001711-ADDPK-7597-0416 tanggal 27 April 2016, serta syarat Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit yang telah ditandatangani Oleh Penggugat dan suaminya selaku Debitur yang bernama Edi Amirson dengan Tergugat I;
- 19) Bahwa dalam Perjanjian Kredit, Penggugat telah setuju dan sepakat untuk memberikan agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Lubuk Pinang Rt 00 Rw 00, Kelurahan Lubuk Pinang, kecamatan Lubuk Pinang, Kotamadya/Kabupaten Mukomuko, Provinsi Bengkulu, dengan bukti hak berupa SHM Nomor 463 atas nama Rika Lismita Ayu, atas Agunan tersebut telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan telah didaftarkan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 00460/2014 Peringkat I (Pertama), Kabupaten/Kota Mukomuko, Provinsi Bengkulu
- 20) Bahwa, Perjanjian Kredit tersebut merupakan perjanjian yang sah secara hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata");
- Pasal 1320 KUHPerdata:
- Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat :
1. sepakat mereka yang mengikat dirinya;
  2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. suatu hal tertentu; dan
  4. suatu sebab yang halal.
21. Bahwa, dengan sahny Perjanjian Kredit tersebut, maka Perjanjian Kredit tersebut mengikat sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dan Tergugat I, sebagai pihak-pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata.
- Pasal 1338 KUHPerdata:
- "Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."
22. Bahwa, dengan Wanprestasinya Penggugat, maka berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati janji-janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, termasuk tetapi tidak terbatas pada janji



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa TERGUGAT I sebagai Pernegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika Penggugat ingkar janji/ wanprestasi;  
Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi:

e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.

23) Bahwa, Lelang Agunan yang dimohonkan Oleh Tergugat I kepada Tergugat II dilakukan karena Debitur yang bernama Edi Amirdson (suami dari Penggugat) telah wanprestasi, sehingga Tergugat I harus mengeluarkan surat peringatan I, II sampai dengan Surat Peringatan III. Selanjutnya, atas wanprestasinya Debitur yang bernama Edi Amirdson (suami dari Penggugat), maka Tergugat I dapat menuntut pembayaran sekaligus sebagaimana Pasal 8 SKUPK yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I sebagai berikut ;

"Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang Oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru Sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan / atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan."

Pada pokoknya telah diatur dan disepakati oleh Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur bahwa menyimpang dari jangka waktu kredit maka seluruh jumlah pinjaman, baik karena hutang pokok, bunga, dan provisi, wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya kepada Tergugat I jika terjadi Peristiwa Kelalaian Penggugat selaku Debitur dan/atau PENJAMIN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 SKUPK tersebut;

24) Bahwa, Oleh karena PENGGUGAT tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas kewajiban hukumnya kepada Tergugat I sebagaimana Surat Peringatan I sampai dengan surat Peringatan III, maka telah membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) sebagaimana dapat kami uraikan sbb :

Pasal 1238 KUHPerdara mengatur sebagai berikut :

Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitor harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2123K/Pdt/1996 memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

"Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian".

Menurut pendapat dari Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT Interamas, Jakarta 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah: "Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi", yang dapat berupa empat macam:

Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

#### 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)



- a. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- b. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Bahwa pendapat dari Prof. R. Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494 K/Pdt/1995, "Dengan tidak dilunasinya Sisa hutang Oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi"

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal Penggugat selaku Debitur ingkar janji/ wanprestasi, maka Tergugat I berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);

- 25) Bahwa, menurut kaidah hukum, vide Pasal 14 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grose Akta Hipotik ex Pasal 224 HIR. Pasal 14 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi :

- (3) 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.

- 26) Bahwa, berdasarkan pada ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal Penggugat selaku Debitur ingkar janji/wanprestasi, maka Tergugat I berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian (Akta Pemberian Hak Tanggungan), TERMASUK NAMUN TIDAK TERBATAS PADA melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan);

Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, berbunyi:

"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".

- 27) Bahwa, sesuai dengan hal-hal yang telah dikemukakan oleh Tergugat I pada butir 1 s/d. 26 di atas, maka telah terbukti dan ternyata bahwa Penggugat telah gagal dan tidak berhasil dalam membuktikan kebenaran dari dalil-dalil Gugatannya sebagaimana tertuang dan tercantum dalam Surat Gugatannya tanggal 25 Maret 2019 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Mukomuko dalam Perkara Perdata No. 03/Pdt.G/2019/PN.Mkmtanggal 28 Maret 2019, maka patut dan wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk erklaard).

**MAKA :** Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Mukomuko agar berkenan memutuskan sebagai berikut .

## DALAM EKSEPSI :

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mukomuko tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 03/Pdt.G / 2019/PN.Mkmtanggal 28 Maret 2019;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM PROVISI DAN POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan dan tuntutan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring);
2. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan Lelang yang telah didaftarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku;
4. Menyatakan penetapan eksekusi lelang KPKNL Bengkulu dengan Risalah Lelang Nomor 235/2017 tanggal 20 Juni 2017
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila majelis hakim Pengadilan Negeri Mukomuko berpendapat lain, mohon putusan yang seadiladilnya (ex aequo et bono)

## JAWABAN TERGUGAT II

### DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum Penggugat bagian provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim memerintahkan agar Menanggihkan dengan meletakkan Sita Pengadilan Negeri Mukomuko terhadap terhadap tanah dan bangunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 463 atas nama Rika Lismita Ayu.
2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, pokok permasalahan perkara *a quo* adalah keberatan agar dilakukan pembatalan lelang karena penilaian terhadap nilai limit dibawah harga pasar terhadap objek sengketa perkara *a quo*.
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka pelaksanaan lelang tetap dapat dilaksanakan karena sampai saat pelaksanaan lelang dilakukan belum terdapat penetapan atau putusan yang membatalkan pelaksanaan lelang tersebut.
4. Bahwa selanjutnya, mengingat permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut menyangkut tentang materi pokok perkara, sehingga petitum permohonan provisi dimaksud bertentangan dan tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagai berikut:
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 tanggal 1977 Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada **tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak**.
  - b. Pasal 191 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Luar Jawa – Madura (Rbg.), yang menyatakan *“pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHPerd. 548 dst.; Rv. 53 dst.)”*
5. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, petitum bagian provisi Penggugat telah nyata-nyata memasuki pokok perkara yang dipermasalahkan pada perkara *a quo*, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak tuntutan provisi yang diajukan Penggugat.

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



## DALAM EKSEPSI

### A. Gugatan Perlawanan Yang Diajukan Para Penggugat Tidak Menyebutkan Letak/Batas Objek Perkara

1. Bahwa Tergugat II beranggapan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tersebut **kabur**, karena ketidakjelasan objek sengketa.
2. Bahwa dalam posita angka 1 (satu) Penggugat pada intinya hanya mendalilkan yang menurutnya sebagai pemilik yang sah atas jaminan tanah dan bangunan di atasnya yaitu Serifikat Hak Milik (SHM) No. 463 dengan luas 600 M.
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan karena tidak jelasnya letak dan batas-batas tanah yang menjadi objek gugatan, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dimaksud dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:
  - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, yang menyatakan bahwa apabila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;
  - b. Putusan Mahkamah Agung RI No.565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan apabila objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;
  - c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1391.K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, yang menyatakan bahwa karena dari gugatan Para Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, gugatan tidak dapat diterima.
4. Bahwa gugatan Penggugat secara nyata tidak menyebutkan tentang letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan sebagaimana dalil Penggugat sebagai "objek perkara", sehingga demi kepastian hukum sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### B. Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya sangat tidak jelas dan kabur baik dalam posita maupun dalam petitumnya.
2. Bahwa dalam gugatannya, terutama dalam penguraian alasan hukum sama sekali tidak ada satupun dalil Penggugat tersebut yang menyatakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat.
3. Bahwa dengan tidak didalilkannya dan dijelaskannya perbuatan melawan hukum mana yang telah Tergugat II lakukan sehingga layak digugat dan tidak didasarkan oleh adanya suatu sengketa yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat II, berakibat tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan, karenanya gugatan a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
4. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:
  - a. Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang; Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;
  - b. Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.



5. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak”, sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat bukan didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
  - 1) Harus ada perbuatan;
  - 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - 3) Harus ada unsur kesalahan;
  - 4) Harus ada kerugian yang diderita;
  - 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa **gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil** dengan tidak jelasnya tuntutan yang dilakukan terhadap Tergugat II, maka sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat II.

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II akan menanggapi gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat II memohon apa-apa yang diuraikan di dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa yang menjadi pokok/dasar dari gugatan Penggugat diakui dalam gugatannya poin 4 (empat) yang pada intinya bahwa Penggugat pernah mengajukan permohonan Fasilitas Kredit pada Bank BTPN, Tbk (dhi. Tergugat I (SHM) No. 463 dengan luas 600 M2.
3. Bahwa dikarenakan Penggugat telah wanprestasi dan tidak membayar kewajibannya yang telah jatuh tempo sebagaimana diperjanjikan, maka pinjaman Penggugat dikategorikan sebagai kredit macet.
4. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dan Tergugat I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Hal tersebut diakui oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya angka 1.
5. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/4767/2017 tanggal 9 Agustus 2017.

6. Bahwa sesuai Risalah Lelang No. 235//2017 tanggal 20 Juni 2017, (KPKNL) Bengkulu (dhi. Tegugat II), melakukan pelelangan atas barang jaminan berupa SHM tersebut di atas.
7. Bahwa lelang eksekusi pada tanggal 20 Juni 2017 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan dari Sdr. Sumardiansyah, Area Bussiness Leader Bengkulu Utara dan Dwi Ruci Anton Nesteven, Area Regional Manager PT. Bank Tabungan Nasional, Tbk berkedudukan di Bengkulu, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor: S.060/BTPN-MUR/BKL/0617 tanggal 8 Juni 2017, yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 0000704-SPK-7597-1213 dan 0000705-SPK-7597-1213 tanggal 19 Desember 2013, Setifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama 00460/2014 tanggal 28 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 00454/2014 tanggal 26 Maret 2014, Setifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor: 00164/2015 tanggal 23 Februari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 00146/2015 tanggal 5 Agustus 2015.
8. Bahwa sebelum dilaksanakan pelelangan barang jaminan tersebut di atas, Tergugat I telah melakukan peringatan kepada debitur (dhi. Penggugat) untuk menyelesaikan kewajibannya dengan melayangkan Surat Peringatan sebagai berikut:
  - Surat Peringatan I Nomor: 0019/BTPN/UMK/MM/II/2016 tanggal 9 Februari 2016;
  - Surat Peringatan II Nomor: 0033/BTPN/UMK/MM/II/2016 tanggal 19 Februari 2016;
  - Surat Peringatan III Nomor: 0152/BTPN/UMK/MM/VIII/2016 tanggal 5 Agustus 2016;Oleh karena debitur tidak juga melunasi kewajibannya, maka dilakukanlah pelelangan terhadap barang jaminan tersebut.
9. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) PMK No. 27/PMK.06/2016** tanggal 22 Februari 2016, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa **"Kepala KPKNL/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"**.
10. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum pengumuman lelang Surat Kabar "Bengkulu" yang terbit di Bengkulu tanggal 13 Juni 2017 oleh penjual in casu Tergugat I, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang, sehingga asas publisitas dari lelang tersebut telah dipenuhi, dan pelelangan telah diberitahukan oleh penjual (dhi. Tergugat I) kepada pihak debitur (dhi. Penggugat) dengan surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor: S.064/BTPN-MUR/BKL/0617 tanggal 12 Juni 2017.
11. Bahwa sesuai Permohonan Lelang Nomor: S.060/BTPN-MUR/BKL/0617 tanggal 8 Juni 2017 dari Tergugat I kepada Tergugat II, maka telah dikeluarkan surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-577/WKN.05/KNL.01/2017, tanggal 12 Juni 2017.
12. Bahwa peserta lelang yang mengajukan penawaran yang memenuhi syarat dan sah dan mengajukan penawaran tertinggi dalam pelaksanaan lelang ini yaitu Sdr. Muliater Sigalingging. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor: No. 235//2017 tanggal 20 Juni 2017, Pejabat Lelang telah menetapkan Sdr. Muliater Sigalingging yang merupakan penawar tertinggi yang melampaui nilai limit lelang sebesar Rp. 7.00.000.000 (tujuh ratus juta

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

#### 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

rupiah) pada saat itu. Oleh karena itu, pejabat lelang menetapkan Sdr. Muliater Sigalingging sebagai pemenang lelang terhadap objek sengketa a quo.

13. Bahwa dengan demikian prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tentang Pejabat Lelang adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
14. Bahwa berdasarkan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 diatur bahwa Kepala KPKNL/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.
15. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 647/01/2017 tanggal 9 November 2017, adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan").
16. Bahwa dengan demikian, pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah telah dilakukan dengan berpedoman pada *Vendureglement Stbl.* 1908 Nomor: 189 yang bersambung dengan *Stbl.* 1940 Nomor: 56 PMK No.27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
17. Bahwa sebagaimana tersebut di atas, pelelangan terhadap objek sengketa tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 126/SWL/HT/IV/2009 yang berbunyi :  
"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang 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 dihadapan 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 debitur 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 berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan 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 Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
19. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



melakukan eksekusi melalui Parate Executie. Dengan demikian, PT. Bank BTPN Tbk., selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan a quo Tergugat II sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I.

20. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan tidak sah pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II, adalah tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada sehingga patut dikesampingkan. Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan **tidak ada rekayasa** dalam penentuan pemenang lelang.
21. Bahwa dengan demikian, dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan selama tidak ada fakta-fakta atau alat bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut.
22. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:
  - Adanya suatu perbuatan;
  - Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
  - Adanya kerugian bagi korban;
  - Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
23. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
  - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - Melanggar hak subyektif orang lain;
  - Melanggar Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada posita halaman 5 angka 10 yang menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, sesuai dengan kaidah tata susila;
  - Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
24. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa ada perbuatan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
25. Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immaterial dari Penggugat terhadap Tergugat II merupakan tuntutan ganti rugi yang sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim, karena Tergugat II telah dapat membuktikan dengan tegas bahwa tindakan Tergugat II yang telah melakukan pelelangan terhadap objek sengketa perkara a quo tidak melanggar hukum, sehingga tindakan tersebut tidak merugikan Penggugat.
26. Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi oleh Penggugat **tidak diperinci secara tegas** sehingga harus ditolak karena bertentangan dengan yurisprudensi berikut ini:
  - a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 Juni 1971 No.117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Para Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

- c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

27. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya banding maupun kasasi, karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatan Penggugat, maka tuntutan Para Penggugat ini harus ditolak.

28. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yaitu mengenai permohonan Penggugat agar Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa yang diakui milik Penggugat. Dalil tersebut sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena harus dibuktikan terlebih dahulu. Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Para Penggugat dalam dalil gugatan Penggugat, maka tuntutan Penggugat ini harus ditolak.

29. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk membatalkan lelang eksekusi terhadap objek sengketa a quo, oleh karena lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II sesuai dengan ketentuan yang berlaku, **tidak dapat dibatalkan.**

30. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya pengulangan dari dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Tergugat II tersebut di atas.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mukomuko yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut:

## DALAM PROVISI :

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya.

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

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

## **Subsida**

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

## **JAWABAN TERGUGAT III**

1. Saya selaku Tergugat III (MULIATER SIGALINGGING) sudah mengikuti prosedur Lelang yang diselenggarakan oleh Pihak Bank BTPN Mukomuko dan sudah dinyatakan selaku Pemenang dari Jaminan an. RIKA LISMITA AYU (Penggugat) dengan Debitur EDI AMIRSON (Sertifikat Hak Milik Tanah dan Bangunan Nomor 436 dengan Luas tanah 600 M<sup>2</sup>);
2. Saya selaku Tergugat III (MILIATER SIGALINGGING) ingin sebagaimana layaknya Pemenang Lelang untuk memiliki Hak dari Lelang yang dimenangkan secara Sah dengan Prosedur Hukum Lelang itu sendiri.
3. Saya selaku Tergugat III (MILIATER SIGALINGGING) menolak Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Sdr. RIKA LISMITA AYU dan meminta kepada Pengadilan Negeri Mukomuko untuk melakukan Sita Eksekusi.

## **JAWABAN TURUT TERGUGAT I**

1. KPKNL Bengkulu telah melayangkan surat permohonan perihal permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Mukomuko guna memenuhi pasal 41 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, pada tanggal 17 Januari 2017 dan tanggal 27 April 2017 dengan pemohon atas nama Tredi Hardiansyah. Adapun dari surat permohonan tersebut terbitlah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan kabupaten Mukomuko yaitu SKPT Nomor 7/2017 tertanggal 8 Februari 2017 dan SKPT Nomor 13/2017 tertanggal 5 Mei 2017.
2. Terhadap Objek sengketa SHM nomor 463 tanggal 15-05-1997 Desa Lubuk Pinang Kecamatan Lubuk Pinang dengan Luas 600 m<sup>2</sup>, dengan surat ukur nomor 6668/1997 tanggal 15-05-1997 telah dilakukan Roya berdasarkan Surat Roya nomor 06/7597-mukomuko/0717 tertanggal 28 juni 2017, selanjutnya dilakukan proses balik nama atas nama MULIATER SIGALINGGING. Adapun proses balik nama ini telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan dasar balik nama yaitu Kutipan Risalah Lelang Nomor 235/2017 yang dikeluarkan oleh KPKNL Bengkulu tanggal 10 Juli 2017.

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

## **JAWABAN TURUT TERGUGAT II**

1. Bahwa kami benar telah membuat Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanggal 20 Maret 2014, Nomor 126 yang dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat I tanggal 26 Maret 2014, Nomor 454/2014 dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 463/Lubuk Pinang, yang terletak di Provinsi Bengkulu, Kabupaten Mukomuko Kecamatan Lubuk Pinang, Desa Lubuk Pinang, seluas 600 M<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 6668/1997, tanggal 15 Mei 1997, terdaftar atas nama RIKA LISMITA

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

### **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 termaut 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

- AYU, untuk menjamin pelunasan hutang sebesar Rp 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Mukomuko sehingga keluar Sertifikat Hak Tanggungannya.
2. Kemudian dibuatkan kembali Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanggal 28 Januari 2015 Nomor 128 yang dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat II tanggal 13 Februari 2015 Nomor 146/2015 dengan Jaminan Sertifikat yang sama untuk menjamin pelunasan hutang sebesar Rp 554.000.000,00 (lima ratus lima puluh empat juta rupiah) dan telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Mukomuko sehingga keluar Sertifikat Hak Tanggungannya.
  3. Bahwa Akta tersebut telah dibuat dengan benar sesuai dengan Sumpah Jabatan dan Peraturan Perundang-undangan.
  4. Bahwa setelah dilakukan pelelangan dan dimenangkan oleh Tergugat III Sertifikat tersebut diroya sendiri oleh Tergugat III di Kantor Pertanahan Kabupaten Mukomuko, jadi bukan melalui Kantor saya Notaris/PPAT seperti yang tercantum dalam gugatan yang diajukan Penggugat.
  5. Bahwa kami akan mematuhi semua keputusan dari yang mulia Bapak Majelis Hakim.

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, Kuasa Penggugat telah menanggapi secara tertulis sebagaimana lengkapnya termuat dalam Replik Kuasa Penggugat tertanggal 5 Agustus 2019 dimana terhadap jawaban Turut Tergugat II, Kuasa Penggugat mencabut gugatan terhadap Notaris/PPAT Nurhasni Arif, S.H. selaku Turut Tergugat II dalam perkara perdata Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm berdasarkan Surat Pencabutan tertanggal 5 Agustus 2019 yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas Replik Kuasa Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah menanggapi secara tertulis sebagaimana lengkapnya termuat dalam Duplik Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I tertanggal 13 Agustus 2019 kecuali Kuasa Tergugat II tidak mengajukan duplik selain itu juga Turut Tergugat II tidak keberatan untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm sehingga Turut Tergugat II tidak lagi menjadi pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dikarenakan salah satu jawaban dari Tergugat I mengenai kewenangan absolut dan relatif lalu Majelis Hakim menjatuhkan putusan sela terhadap jawaban Tergugat I tersebut yang amarnya sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Menolak dalil eksepsi Tergugat I tentang Kewenangan Mengadili;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Mukomuko berwenang untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini secara absolut dan relatif;
3. Memerintahkan kepada pihak-pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Rika Lisma Ayu, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy bukti Surat Keterangan Harga Tanah Hak Milik Penggugat SHM NO: 463 Luas Tanah : 600 m<sup>2</sup> , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No 463 Luas Tanah 600 m<sup>2</sup> Surat Ukur / Gambar Situasi Tanggal 15 Mei 1997 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No 463 Luas Tanah 600 m<sup>2</sup> atas nama Rika Lisma Ayu Surat Ukur / Tanggal 16 Maret 2018 No 2264/2018, No 1203/2018 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Tanda Bukti Setoran Tunai dari Debitur Kepada Bank PT BTPN Tbk Cabang Mukomuko selaku Kreditur selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor : 235/2017 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Kwitansi Nomor 209/2017 Risalah Lelang Nomor 235/2017 tanggal 20 Juni 2017 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Foto Lokasi Tanah dan Bangunan Ruko 3 (tiga) Pintu Sertifikat hak Milik No 463 Atas nama Rika Lisma Ayu yang dijadikan Agunan Kepada Bank PT BTPN Tbk Cabang selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-8 ;
9. Foto Surat Keterangan Pindah Hak Atas Tanah yang dibuat pada tanggal 12 September 1983 Ukuran Tanah 10x60= 600 m<sup>2</sup> dan berpindah hak dari pemilik sebelumnya kepada yang baru ALISMAN yang merupakan orang tua kandung dari Rika Lisma Ayu selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Foto Surat Keterangan Pindah Hak Atas Tanah yang dibuat pada tanggal 12 September 1983 Ukuran Tanah 10x60= 600 m<sup>2</sup> dan berpindah hak dari pemilik sebelumnya kepada yang baru ALISMAN yang merupakan orang tua kandung dari Rika Lisma Ayu selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut di atas berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy perjanjian kredit No 000704-SPK-7597-1213, tertanggal 19 Desember 2013 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-1;
2. Fotocopy perjanjian kredit No 000705-SPK-7597-1213, tertanggal 19 Desember 2013 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-2;
3. Fotocopy perjanjian kredit No 7001248-ADDPK-7597-0115 tertanggal 28 Januari 2015 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-3 ;
4. Fotocopy perjanjian kredit No 5001710-ADDPK-7597-0416 tertanggal 27 April 2016 (restrukturisasi Kredit) selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-4 ;
5. Fotocopy perjanjian kredit No 5001711-ADDPK-7597-0416 tertanggal 27 April 2016 (restrukturisasi Kredit) selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-5 ;
6. Fotocopy jadwal angsuran/daftar angsuran untuk semua fasilitas kredit selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-6 ;
7. Fotocopy syarat dan ketentuan umum pemberian kredit (SKUPK) selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-7 ;
8. Fotocopy tanda terima dokumen selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-8 ;
9. Fotocopy akta pemberian hak tanggungan (APHT) Nomor 146/2015 yang dibuat dihadapan Notaris Nurhasni Arif SH dan Sertifikat Hak Tanggungan No 463 dan Akta pemberian hak tanggungan (APHT) Nomor 454/2014 dibuat dihadapan Notaris Nurhasni Arif SH dan Sertifikat Hak Tanggungan No 463 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-9;
10. Fotocopy surat Peringatan I (SP I) dan bukti tanda terima, surat Peringatan II (SP II) dan bukti tanda terima, surat Peringatan III (SP III) dan bukti tanda terima, Surat pemberitahuan pra lelang (tidak ada tanda terima), Surat pemberitahuan jumlah kewajiban (tidak ada tanda terima dikarenakan debitur tidak mau tanda tangan), Surat pemberitahuan penetapan lelang dan tanda terima selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-10;
11. Fotocopy surat permohonan Pelunasan dari Penggugat selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-11;
12. Fotocopy SHM No 463 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-12;
13. Fotocopy risalah lelang selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-13;

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotocopy Setifikat Hak Tanggungan Nomor 00460/2014 tanggal 28 April 2014 dan Nomor 00454/2014 tanggal 26 Maret 2014 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T1-14;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut di atas berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T1-13 yang merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fortocopy SHM Nomor 463 dengan luas 600 m<sup>2</sup> selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TII.-1
2. Fotocopy risalah lelang Nomor 235/2017 tanggal 20 Juni 2017 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TII-2;
3. Fotocopy :
  - a. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 00460/2014 tanggal 28 April 2014;
  - b. Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 00454/2014 tanggal 26 Maret 2014;
  - c. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 00146/2015 tanggal 23 Februari 2015;
  - d. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 00146/2015 tanggal 05 Agustus 2015;selanjutnya pada masing-masing fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TII-3;
4. Fotocopy perjanjian kredit Nomor 0000704-SPK-7597-1213 dan 0000705-SPK-7597-1213 tanggal 19 Desember 2013 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TII-4;
5. Fotocopy permohonan lelang Nomor S.060/BTPN-MUR/BKL/0617 tanggal 8 Juni 2017 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TII-5;
6. Fotocopy
  - a. Surat peringatan I Nomor 0019/BTPN/UMK/MM/II/2016 tanggal 09 Februari 2016;
  - b. Surat peringatan II Nomor 0033/BTPN/UMK/MM/II/2016 tanggal 19 Februari 2016;
  - c. Surat peringatan III Nomor 0152/BTPN/UMK/MM/VIII/2016 tanggal 5 Agustus 2016;Selanjutnya pada masing-masing fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TII-6;
7. Fotocopy Surat Kabar 'Bengkulu' yang diterbitkan di Bengkulu tanggal 13 Juni 2017 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TII-7;

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

#### 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

8. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang (PMK No 27/PMK.06/2016) selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TII-8;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut di atas berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda TII-1, TII-2, TII-3, TII-4 dan TII-6;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 1706132511710001 atas nama Muliater Sigalingging selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TIII-1;
2. Fotocopy Nomor Induk Wajib Pajak (NPWP) atas nama Muliater Sigalingging selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TIII-2;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPTT) Surat Tanda terima Setoran (STTS) selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TIII-3;
4. Fotocopy Biaya Perolehan hak atas bangunan (BPHTP) selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TIII-4;
5. Fotocopy Risalah lelang selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TIII-5;
6. Fotocopy bukti transfer pelunasan selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TIII-6;
7. Fotocopy bukti transfer jaminan / mengikuti lelang selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TIII-7;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TIII-8;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut di atas berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda TIII-5, TIII-6 dan TIII-7;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Buku Tanah No 436 yang terletak di Desa Lubuk Pinang tanggal 15 Mei 1997, Luas 600m<sup>2</sup> dan surat ukur No 6668/1997 tanggal 15 Mei 1997 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TT-1;
2. Fotocopy Surat Roya dari PT Bank BTPN Tbk Cabang Mukomuko No 06/7597-Mukomuko/0717 tanggal 28 Juli 2017 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TT-2;

Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

#### 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

3. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No 7/2017 tanggal 08 Februari 2017 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TT-3;
4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No 13/2017 tanggal 05 Mei 2017 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TT-4;
5. Fotocopy risalah lelang No 235/2017 tanggal 10 Juli 2017 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TT-5;
6. Fotocopy Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pasal 41 tentang Pendaftaran tanah selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda TT-6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut di atas berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa guna mengetahui objek sengketa secara jelas, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis, tanggal 19 September 2019 terhadap obyek sengketa dalam perkara ini dengan hasil sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat pada persidangan sebelumnya, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan masing-masing telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Evanalia, dibawah sumpah menerangkan :
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga di Lubuk Pinang;
  - Bahwa Saksi kenal dengan suami Penggugat bernama Edi;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan suami Penggugat hingga saat ini;
  - Bahwa terakhir kali Saksi bertemu dan melihat suami Penggugat sekitar lebih kurang 3 (tiga) tahun yang lalu;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa suami Penggugat ada meminjam uang di Bank BTPN Tbk Cabang Mukomuko dari cerita Penggugat;
  - Bahwa suami Penggugat meminjam uang tersebut untuk modal membuka warung manisan akan tetapi warung tersebut sekarang sudah tutup;
  - Bahwa Saksi tidak ada melihat Penggugat dan suami Penggugat meminjam uang di Bank;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah, berapa angsuran dan berapa lama pinjaman Penggugat;
  - Bahwa Penggugat dan suami Penggugat mempunyai usaha warung di Desa Lubuk Pinang, Kecamatan Lubuk Pinang, Kabupaten Mukomuko;

Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui pinjaman tersebut telah menunggak atau macet dari cerita Penggugat ketika ke rumah Saksi dengan jumlah tunggakan berkisar Rp 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat bercerita ada niat untuk melunasi tunggakan tersebut namun dari pihak bank menolak;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ruko milik Penggugat sudah dilelang oleh pihak bank;
- Bahwa Saksi pernah melihat pihak bank mendatangi Penggugat di rumah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat milik Penggugat tersebut;
- Bahwa pinjaman tersebut atas nama suami Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang membeli dan pemenang atas rumah milik Penggugat adalah Miliater Sigalingging (Tergugat III) warga Lubuk Pinang sendiri;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat Permohonan Pelunasan Dari Penggugat (T1-11);
- Bahwa Saksi ada mendengar dari Penggugat bahwa Tergugat III menyuruh seseorang datang menemui Penggugat dimana saat itu Penggugat menceritakan bahwa orang tersebut membawa uang untuk Penggugat bersedia meninggalkan Rumah Toko milik Penggugat bila Penggugat bersedia meninggalkan rumah toko maka orang tersebut akan memberi Penggugat uang sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Ira Marlina, tidak disumpah menerangkan :

- Bahwa Penggugat adalah adik kandung Saksi;
- Bahwa Saksi kenal dengan suami Penggugat yang bernama Edi;
- Bahwa Penggugat dan suami Penggugat telah menikah sekitar tahun 2002/2003;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, suami Penggugat sudah lama meninggalkan Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, suami Penggugat dan Penggugat ada meminjam uang pada Bank BTPN Cabang Mukomuko akan tetapi lupa kapan mereka meminjam uangnya;
- Bahwa yang menjadi agunan rumah ketika itu adalah sertifikat rumah atas nama Rika Lismita Ayu (Penggugat);

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

#### 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 lokasi rumah/tanah yang terdapat di dalam sertifikat tersebut terletak di Lubuk Pinang Kabupaten Mukomuko dimana lokasi tersebut merupakan tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat baik surat maupun perjanjian pinjaman Penggugat terhadap pihak bank;
- Bahwa setahu Saksi, pinjaman Penggugat dan suami Penggugat lebih kurang Rp 700.000.000.00 (tujuh ratus juta rupiah) dan selebihnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu sudah berapa kali Penggugat mencicil pinjaman tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa cicilan perbulannya;
- Bahwa Penggugat telah menunggak terhadap pinjaman tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi benar bahwa rumah (ruko) milik Penggugat sudah dilelang oleh pihak bank;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti maupun surat lelang rumah (ruko) milik Penggugat dan juga tidak mengetahui masalah tersebut;
- Bahwa sebelumnya setahu Saksi sebagai pemenang lelang adalah orang Ipuh Kabupaten Mukomuko namun ternyata sebagai pemenang lelang adalah Tergugat III yaitu sdr Miliater Sigalingging yang beralamat di Lubuk Pinang Kabupaten Mukomuko;
- Bahwa sebelumnya pihak bank sudah memberitahu dengan mengirim surat peringatan kepada Penggugat;
- Bahwa ruko tersebut masih ditempati oleh Penggugat sampai sekarang;
- Bahwa sebelumnya pihak keluarga pernah mencoba untuk membantu Penggugat mencari solusi permasalahan tersebut saat itu, Saksi bersama Penggugat pernah mendatangi pihak bank dan ingin bertemu dengan pimpinan Bank BTPN Tbk Cabang Mukomuko namun saat itu hanya bertemu pegawai Bank BTPN dan sempat menanyakan berapa total keseluruhan pinjaman dan tunggakan Penggugat dimana total keseluruhan tunggakan dan pinjaman Penggugat sebesar Rp 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dalam pertundingan tersebut kami disuruh membayar sebesar Rp 630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) kemudian kami hanya dapat mencicil sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan pihak bank menolaknya;
- Bahwa sampai saat ini Penggugat belum menyerahkan uang ke Bank;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat surat permohonan pelunasan dari Penggugat (bukti surat T1-11) akan tetapi tulisan dan tandatangan di surat tersebut adalah tulisan dan tandatangan Penggugat;
- Bahwa tunggakan cicilan Penggugat sekitar tahun 2016/2017;

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan tidak mengajukan alat bukti yang lainnya kembali karena dipandang sudah cukup;

Menimbang, bahwa baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 3 Oktober 2019 di hadapan persidangan kecuali Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat I 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;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II juga telah mengajukan Eksepsi yang telah dijawab oleh Penggugat melalui Replik tertanggal 5 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa materi Eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat atau formalitas gugatan, yaitu gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima, sehingga tujuan pokok dari pengajuan Eksepsi tersebut agar Pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih dahulu memeriksa Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa Pasal 162 RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) menyebutkan "sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya" sehingga Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II akan dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I, Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut :

1. Mengenai Eksepsi tentang kewenangan mengadili telah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mukomuko melalui putusan sela;
2. Mengenai Eksepsi Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing dikarenakan lelang telah dilaksanakan sehingga gugatan Penggugat

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) berdasarkan pada Yurisprudensi MARI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum khususnya mengenai proses pelelangan yang dianggap oleh Penggugat cacat hukum maka Penggugat selaku pemilik tanah yang diagunkan dalam perjanjian kredit antara Edi Amirson selaku Debitur dengan PT Bank BTPN Cabang Mukomuko (Tergugat I) selaku kreditur (bukti surat bertanda T1-1) tentunya mempunyai kedudukan hukum/legal standing dalam perkara a quo sehingga Eksepsi tersebut haruslah ditolak;

3. Mengenai Eksepsi bahwa gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*) dikarenakan Penggugat tidak menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang diperbuat oleh Tergugat I dan tidak menguraikan peraturan hukum, kepatutan atau pelanggaran hak yang telah dilakukan berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 720/K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 sehingga gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) maka Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat, ternyata Penggugat telah menguraikan perbuatan melawan hukum yang diperbuat oleh Tergugat I dan mengenai tidak menguraikan peraturan hukum, kepatutan atau pelanggaran hak tentunya setelah mencermati gugatan, dalil-dalil gugatan telah diuraikan oleh Penggugat sedangkan mengenai peraturan hukum, kepatutan atau pelanggaran hak tentunya Majelis Hakim akan menilai di dalam pertimbangan pokok perkara maka dikarenakan eksepsi ini juga menyangkut pokok perkara sehingga Eksepsi tersebut haruslah ditolak;
4. Mengenai Eksepsi bahwa gugatan kekurangan pihak dikarenakan suami Penggugat yaitu Edi Amirson tidak disertakan sebagai salah satu pihak padahal Edi Amirson merupakan debitur dalam perjanjian kredit tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T1-1 (Perjanjian Kredit Nomor 000704-SPK-7597-1213 tertanggal 19 Desember 2013) ditambah dengan keterangan Saksi-saksi terbukti bahwa debitur dalam perjanjian tersebut adalah Edi Amirson dimana tandatangannya tertulis Edi Amirson sebagai debitur dan disetujui oleh istri Edi Amirson yaitu Penggugat sehingga terbukti perkara a quo kekurangan pihak maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 602/K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975, perkara yang kekurangan pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)



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

sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) maka gugatan pokok dan lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal yang termuat dalam RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah **Rp. 2.453.000,00 (dua juta empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah)**;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mukomuko, pada hari **Jumat**, tanggal **11 Oktober 2019**, oleh kami, **Dr. Nur Kholis, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Junita Pancawati, S.H., M.H.** dan **Achmad Fachrurrozi, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **17 Oktober 2019** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota dan dibantu oleh **Periyanto, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mukomuko dan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat I.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Junita Pancawati, S.H., M.H.**

**Dr. Nur Kholis, S.H., M.H.**

**Achmad Fachrurrozi, S.H.**

Panitera Pengganti,

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Mkm



**Periyanto, S.H.**

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	ATK	Rp.	50.000,00
3.	Panggilan		Rp. 1.212.000,00
4.	Pemberitahuan	Rp.	75.000,00
5.	Pemeriksaan setempat	Rp.	1.000.000,00
6.	PNBP	Rp.	70.000,00
7.	Redaksi	Rp.	10.000,00
8.	Materai		Rp. 6.000,00

Jumlah Rp. 2.453.000,00

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