



PUTUSAN

Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tjp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. HENDRIANTO**, berkedudukan di Jorong Sarilamak Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota, Sumatera Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Setia Budi, S.H.,M.H. dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara Setia Budi, SH.MH & Rekan beralamat di Jalan Gatot Subroto, Kelurahan Tanjung Pauh, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjung Pati tanggal 18 Desember 2023 dengan Register Nomor 154/SK/PDT/2023/PN Tjp sebagai **Penggugat I;**
- 2. YULFINA**, berkedudukan di Jorong Sarilamak Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota, Sumatera Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Setia Budi, S.H.,M.H. dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara Setia Budi, SH.MH & Rekan beralamat di Jalan Gatot Subroto, Kelurahan Tanjung Pauh, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjung Pati tanggal 18 Desember 2023 dengan Register Nomor 154/SK/PDT/2023/PN Tjp sebagai **Penggugat II;**
- 3. GUSNIATI**, berkedudukan di Jorong Padang Ambacang Kenagarian Batu Balang Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota, Sumatera Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Setia Budi, S.H.,M.H. dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara Setia Budi, SH.MH & Rekan beralamat di Jalan Gatot Subroto, Kelurahan Tanjung Pauh, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjung Pati tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 Desember 2023 dengan Register Nomor 154/SK/PDT/2023/PN Tjp sebagai **Penggugat III;**

- NASRIL**, berkedudukan di Jorong Padang Ambacang Kenagarian Batu Balang Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota, Sumatera Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Setia Budi, S.H.,M.H. dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara Setia Budi, SH.MH & Rekan beralamat di Jalan Gatot Subroto, Kelurahan Tanjung Pauh, Kecamatan Payakumbuh Barat, Kota Payakumbuh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjung Pati tanggal 18 Desember 2023 dengan Register Nomor 154/SK/PDT/2023/PN Tjp sebagai **Penggugat IV;**

Lawan:

- PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk DIVISI ENTERPRISE & COMMERCIAL REMEDIAL & RECOVERY REGIONAL COMMERCIAL & RETAIL PRODUCTIVE REMEDIAL & RECOVERY TEAM cq PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk CABANG PAYAKUMBUH**, berkedudukan di Jalan Soekarno - Hatta No. 86, Parik Rantang, Kecamatan Payakumbuh Barat Kota Payakumbuh, Sumatera Barat 26219, yang diwakili oleh Khairul Salam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Defri Dermawan, S.H., MM. dan kawan-kawan, kesemuanya adalah Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjung Pati tanggal 31 Januari 2024 dengan nomor: 11/SK/PDT/2024/PN TJP sebagai **Tergugat I;**
- Pemerintah Republik Indonesia C.Q Kementerian Keuangan Republik Indoensia C.Q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara C.Q Kantor Wilayah Djkn C.Q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi**, berkedudukan di Jalan Muhammad Yamin, No 60 Aur Kuning Bukittinggi., Aur Kuning, Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumatera Barat yang diwakili oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto dan kawan-kawan, kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada KPKNL Bukittinggi, beralamat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bukittinggi berkedudukan di Jalan Prof Dr M Yamin, S.H. No. 60 Aur Kuning Bukittinggi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Tanjung Pati tanggal 31 Januari 2024 dengan nomor: 10/SK/PDT/2024/PN TJP sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Pati pada tanggal 18 Desember 2023 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tjp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah pemilik dari sebidang tanah luas 615 M² berikut satu unit bangunan ruko tiga pintu SHM No. 1217 a.n. Hendrianto yang terletak di Jorong Sarilamak Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota dan juga memiliki usaha grosir barang harian yang berdomisili di Sarilamak Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota;
2. Bahwa Penggugat II memiliki usaha grosir barang harian yang berdomisili di Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota dan juga pemilik dari :
 - Sebidang tanah luas 1.777 M² berikut kolam serta segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya SHM No. 5412 a.n. Yulfina yang terletak di Jorong Sarilamak Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota.
 - Sebidang tanah luas 734 M² dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya SHM No. 3279 a.n. Yulfina yang terletak di Perumnas Griya Sumatera Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota.
 - Sebidang tanah luas 466 M² dan bangunan rumah kost dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya SHM No. 1132 a.n. Yulfina yang



terletak di Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota.

3. Bahwa Penggugat III adalah pemilik Sebidang tanah luas 695 M² dan bangunan rumah tinggal dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya SHM No. 49 a.n. Gusniati yang terletak di Kenagarian Batu Balang Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota.

4. Bahwa Penggugat I dan II dalam menjalankan usahanya membutuhkan tambahan modal ada mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat I sekitar awal tahun 2018 dan kemudian Tergugat I menyetujuinya dengan utang sekitar Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), dengan angsuran perbulan sekitar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) dengan objek agunan :

- Sebidang tanah luas 615 M² berikut satu unit bangunan ruko tiga pintu SHM No. 1217 a.n. Hendrianto yang terletak di Jorong Sarilamak Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota **(objek agunan 1)**;

- Sebidang tanah luas 1.777 M² berikut kolam serta segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya SHM No. 5412 a.n. Yulfina yang terletak di Jorong Sarilamak Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota **(objek agunan 2)**.

- Sebidang tanah luas 734 M² dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya SHM No. 3279 a.n. Yulfina yang terletak di Perumnas Griya Sumatera Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota **(objek agunan 3)**.

- Sebidang tanah luas 466 M² dan bangunan rumah kost dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya SHM No. 1132 a.n. Yulfina yang terletak di Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota **(objek agunan 4)**.

- Sebidang tanah luas 695 M² dan bangunan rumah tinggal dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya SHM No. 49 a.n. Gusniati yang terletak di Kenagarian Batu Balang Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota **(objek agunan 5)**.

5. Bahwa objek agunan sebagaimana dimaksud tersebut diatas dijamin kepada PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk Cabang Payakumbuh (Tergugat I) beralamat Jl. Soekarno - Hatta No.86, Parik Rantang, Kec. Payakumbuh Barat Kota Payakumbuh, Sumatera Barat 26219;

6. Bahwa Surat Perjanjian Kredit (PK) terhadap utang Para Penggugat kepada Tergugat I sekarang dipegang oleh Tergugat I dengan sampai saat ini, sedangkan objek agunan tersebut diatas masih Para Penggugat kuasai;



7. Bahwa selama ini hubungan Para Penggugat dengan Tergugat I baik-baik saja, namun dalam hal berbeda pandangan akhir-akhir ini antara Para Penggugat dengan Tergugat I timbul permasalahan, yaitu permasalahan dalam hal kerjasama perjanjian yang telah dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, namun walaupun permasalahan tersebut timbul antara Para Penggugat dengan Tergugat I kami selalu berkoordinasi untuk menyelesaikan permasalahan tersebut namun tidak tercapai;

8. Bahwa pada pinjaman Para Penggugat dengan Tergugat I dimulai dari awal tahun 2018 s.d. akhir Tahun 2021 berjalan dengan lancar akan tetapi pada awal tahun 2022 s.d. Oktober 2022 Para Penggugat tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran pinjaman dikarenakan keterpurukan ekonomi dan sangat menurunnya jual beli perdagangan ditengah-tengah masyarakat akibat pandemi Covid 19 sehingga berpengaruh kepada kewajiban membayar angsuran Para Penggugat akan tetapi dengan iktikad yang baik dan usaha yang tinggi maka setelah Oktober 2022 sampai dengan gugatan ini diajukan Para Penggugat selalu membayar kewajiban utang kepada Tergugat I;

9. Bahwa sebagaimana poin 8 (delapan) tersebut di atas Para Penggugat selalu menanggapi dan mengajukan beberapa usulan untuk penyelesaian kredit macet dengan cara akan menjual objek hak tanggungan dan meminta kelonggaran waktu untuk mencari pembeli akan tetapi apa yang kami ajukan, untuk penyelesaian kredit pihak kreditur tetap akan mengajukan Lelang hak tanggungan terhadap objek agunan;

10. Bahwa semasa perjanjian kredit berjalan, Penggugat I dan Penggugat II mengalami keterpurukan dalam menjalankan usaha, dan hal tersebut sudah diberitahukan secara lisan maupun tertulis kepada Tergugat I;

11. Bahwa sebagai akibat keterpurukan ekonomi dan usaha Para Penggugat, maka berimbas pada pembayaran/kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I;

12. Bahwa Tergugat I telah beberapa kali mengirimkan surat teguran yang pada pokoknya berisi agar Para Penggugat secara melakukan kewajibannya kepada Tergugat I untuk menghindari lelang;

13. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali meminta kepada Tergugat I keringanan dan jangka waktu pembayaran kepada Tergugat I, bahkan Para Penggugat meminta jangka waktu kepada Tergugat I sesuai undang-undang Tentang Hak Tanggungan untuk menjual dibawah tangan terhadap objek sengketa dengan tujuan mendapatkan harga sesuai harga pasar dilingkungan tersebut/harga tertinggi;

14. Bahwa dengan demikian sudah terdapat upaya dari Para Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya selaku debitur;



15. Bahwa dengan terjadinya kredit macet dari Para Penggugat kepada Tergugat I maka Tergugat I membuat iklan lelang baik media cetak maupun media social terhadap objek agunan tersebut maka membuat Para Penggugat mengalami kesulitan menjual objek agunan tersebut dengan sesuai harga pasar, maka dengan itu mohon majelis hakim yang mulia agar dapat membatalkan pelelangan objek agunan tersebut;

16. Bahwa Tergugat I mengirimkan surat pemberitahuan bahwa jika Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya, maka terhadap objek jaminan akan dilakukan pelelangan melalui Kantor Tergugat II pada tanggal 24 November 2023 dengan harga limit lelang :

- objek agunan 1 senilai Rp. 1.028.000.000,- (satu miliar dua puluh delapan juta rupiah), dengan harga pasar senilai Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah);
- objek agunan 2 Rp. 411.000.000,- (empat ratus sebelas juta rupiah), dengan harga pasar senilai Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
- objek agunan 3 Rp. 232.000.000,- (dua ratus tiga puluh dua juta rupiah), dengan harga pasar senilai Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- objek agunan 4 Rp. 449.000.000,- (empat ratus empat puluh sembilan juta rupiah), dengan harga pasar senilai Rp. 1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah);
- objek agunan 5 Rp. 553.000.000,- (lima ratus lima puluh tiga juta rupiah), harga pasar senilai Rp. 1.350.000.000,- (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah);

yang mana harga objek agunan tersebut diatas masih sangat jauh dari harga pasar.

17. Bahwa apabila objek jaminan di jual di bawah tangan dengan maksud mendapatkan harga tertinggi, maka dapat diyakini bahwa Para Penggugat mampu untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat I dan pihak lainnya, jika Tergugat I memberikan kesempatan/waktu kepada Penggugat untuk mencarikan pembelinya;

18. Bahwa terhadap proses lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Para Penggugat berupaya untuk mempertahankan objek jaminan tersebut karena harga lelang objek agunan jauh dibawah harga wajar dan harga pasar;

19. Bahwa oleh karena itu dengan perbuatan Para Tergugat yang menjual seluruh objek agunan jauh dibawah harga wajar dan jauh dibawah harga pasar adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);



20. Bahwa sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku, yakni Pasal 224 HIR/ 258 RBg untuk mengeksekusi Akta Grosse disamping memenuhi syarat formal juga harus memenuhi syarat materil yaitu jumlah utang yang pasti yang harus dibayar, dan lelang eksekusi hanya dapat dilakukan apabila debitur/Penggugat sewaktu ditegur (*aanmaning*) jumlah utangnya;

21. Bahwa selanjutnya jika debitur membantah jumlah utang tersebut dan jumlah utangnya tidak pasti, maka lelang tidak dapat dilanjutkan dan mekanisme yang seharusnya dilakukan Tergugat I yaitu melakukan Gugatan Perdata;

22. Bahwa selanjutnya Mahkamah Agung mengeluarkan Fatwa Mahkamah Agung No. 213/229/05/III/UM-TU/Pdt 18 Maret 1986 dan No. 147/186/86/LM-TU/Pdt, 1 April 1986 yang pada pokoknya menrangkan "bahwa walaupun ada grosse akta tetap mengharuskan melalui gugatan ke pengadilan sebelum melakukan eksekusi *dst*";

23. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka pelelangan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

24. Bahwa dengan adanya pelelangan objek agunan ini, maka Para Penggugat mengalami kerugian materil yang diperkirakan sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

25. Bahwa perkara ini Para Penggugat ajukan berdasarkan alat-alat bukti yang sah dan kuat menurut hukum serta Undang-undang, oleh karena itu berdasarkan hukum pula putusan dalam perkara ini agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada pernyataan banding, kasasi ataupun verzet (*Uitvoerbaar bij voorraad*).

26. Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi bagi Para Penggugat, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar memerintahkan Para Tergugat untuk segera menghentikan pelaksanaan lelang terhadap objek agunan tersebut diatas.

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka Para Penggugat dengan segala hormat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menghentikan pelaksanaan lelang terhadap objek agunan 1,2,3,4,5;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Para Tergugat yang menjual objek agunan 1,2,3,4,5 jauh dibawah harga wajar dan jauh dibawah harga pasar adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);
3. Memberikan izin dan memberikan waktu kepada Para Penggugat untuk mencari pembeli untuk dilaksanakan penjualan di bawah tangan dan untuk mendapatkan harga tertinggi;
4. Menyatakan Penggugat I sebagai pemilik dari Sebidang tanah luas 615 M² berikut satu unit bangunan ruko tiga pintu SHM No. 1217 a.n. Hendrianto yang terletak di Jorong Sarilamak Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota;
5. Menyatakan Penggugat II sebagai pemilik dari :
 - Sebidang tanah luas 1.777 M² berikut kolam serta segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya SHM No. 5412 a.n. Yulfina yang terletak di Jorong Sarilamak Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota;
 - Sebidang tanah luas 734 M² dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya SHM No. 3279 a.n. Yulfina yang terletak di Perumnas Griya Sumatera Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota;
 - Sebidang tanah luas 466 M² dan bangunan rumah kost dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya SHM No. 1132 a.n. Yulfina yang terletak di Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota;
6. Menyatakan Penggugat III sebagai pemilik dari sebidang tanah luas 695 M² dan bangunan rumah tinggal dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya SHM No. 49 a.n. Gusniati yang terletak di Kenagarian Batu Balang Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota (objek agunan 5);
7. Menghukum Para Tergugat membayar ganti kerugian materil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 2.450.000.000,- (dua miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
8. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat;
9. Menyatakan dan menetapkan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDER

Atau apabila Pengadilan Negeri Tanjung Pati berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II masing-masing hadir kuasanya;

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 Ivan Hamonangan Sianipar, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Pati, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatannya, Para Penggugat menyatakan tidak ada perubahan gugatan;

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

DALAM EKSEPSI

Gugatan Kabur Atau Tidak Jelas (*Obscure Libellum*)

Bahwa dalam gugatan yang telah PENGGUGAT ajukan di hadapan Pengadilan Negeri Tanjung Pati atas **tuduhan Perbuatan Melawan Hukum** terhadap TERGUGAT I adalah **TIDAK JELAS, TIDAK CERMAT dan TIDAK TEPAT**, karena PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* tidak dapat menyebutkan **dasar hukum dan unsur Perbuatan Melawan Hukum** mana yang telah TERGUGAT I langgar, dengan tidak disebutkannya dasar hukum dan unsur Perbuatan Melawan Hukum maka gugatan PENGGUGAT dikategorikan sebagai gugatan kabur atau tidak jelas;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 250/K/SIP/1984 telah menyatakan:

"Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) dasar gugatan, dikategorikan sebagai GUGATAN KABUR."

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 582 K/SIP/1973 telah menyatakan:

"Karena Petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"

oleh karena itu TERGUGAT I mohon kepada Majelis yang memutus perkara *a quo* untuk dapat menyatakan Gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah TERGUGAT I kemukakan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalul dalam pokok perkara ini.



2. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.

3. Bahwa benar PENGGUGAT memiliki hutang kepada TERGUGAT I berdasarkan permohonan kredit yang pada awalnya diajukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, namun TERGUGAT I sangat menyangkan pinjaman yang TERGUGAT I berikan kepada PENGGUGAT tidak dilunasi, padahal TERGUGAT I dengan itikad baik telah mengingatkan PENGGUGAT agar melunasi pinjamannya dalam Surat Somasi I No. RRW02/1/3/2309/R tanggal 7 Juli 2022, Surat Somasi II No. RRW02/1/3.3/2393/R tanggal 14 Juli 2022 dan Surat Somasi III No. RRW02/1/3.3/2630/R tanggal 1 Agustus 2022 untuk mengingatkan PENGGUGAT namun tetap tidak ada itikad baik dari PENGGUGAT untuk langkah konkret dalam menyelesaikan hutangnya.

4. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik dari PENGGUGAT untuk melunasi hutang-hutangnya maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dapat dilakukan hal-hal sebagai berikut:

Pasal 6 UUHT secara jelas menyebutkan:

"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".

Bahwa kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT harus memenuhi ketentuan yang lebih lanjut diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yang berbunyi: **"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji"**

Bahwa Pemberian kewenangan untuk menjual sendiri atas obyek hak tanggungan melalui pelelangan ini sesuai dengan tujuan dikeluarkannya UUHT. Penjelasan umum UUHT angka 9 menyatakan,

"salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang"



Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Bahwa pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, **dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat melakukan parate eksekusi, yaitu menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan Ketua Pengadilan Negeri.**

Bahwa dengan demikian lelang yang dilakukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak ada dasar hukum bagi PENGGUGAT untuk membatalkan lelang eksekusi terhadap objek sengketa.

5. Seluruh hal terkait limit lelang yang ada dalam gugatan *a quo* yang dibuat oleh PENGGUGAT adalah tidak logis, mengada-ngada dan dalih untuk tidak melunasi hutang PENGGUGAT, FAKTANYA penetapan limit lelang **berdasarkan PMK Lelang tahun 2020 Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2)** adalah dilakukan melalui Pihak ke – 3 dhi. Pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

Maka TERGUGAT I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT I;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan seluruh perbuatan TERGUGAT I tidak menimbulkan kerugian materiil ataupun immaterial kepada PENGGUGAT;
3. Menyatakan TERGUGAT I merupakan pihak yang beritikad baik;
4. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum;



5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

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

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.

2. Bahwa Tergugat II tegaskan, objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah:

- a. Sebidang tanah seluas 615 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1217 tanggal 4 Juni 2009 atas nama Hendrianto terletak di Jorong Sarilamak Kenagarian Sarilamak, Kecamatan Harau, Kabupaten Lima Puluh Kota (Objek Sengketa 1).

- b. Sebidang tanah seluas 1.777 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5412 tanggal 28 September 2018 atas nama Yulfina terletak di Kenagarian Sarilamak, Kecamatan Harau, Kabupaten Lima Puluh Kota (Objek Sengketa 2).

- c. Sebidang tanah seluas 734 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3279 tanggal 28 April 2011 atas nama Yulvina terletak di Perumnas Griya Kenagarian Sarilamak, Kecamatan Harau, Kabupaten Lima Puluh Kota (Objek Sengketa 3).

- d. Sebidang tanah seluas 466 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1132 tanggal 16 Maret 2009 atas nama Yulvina terletak di Kenagarian Sarilamak, Kecamatan Harau, Kabupaten Lima Puluh Kota (Objek Sengketa 4).

- e. Sebidang tanah seluas 695 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 49 tanggal 11 Agustus 2006 atas nama Gusniati terletak di Nagari Batu Balang, Kecamatan Harau, Kabupaten Lima Puluh Kota (Objek Sengketa 5).

Selanjutnya disebut Objek Sengketa.

3. Bahwa dalam gugatan perkara *a quo*, Penggugat khususnya mendalilkan terhadap Tergugat II hal-hal sebagai berikut:

- a. Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melelang Objek Sengketa jauh di bawah harga pasar yang merupakan perbuatan melawan hukum.

- b. Lelang dilaksanakan tanpa adanya teguran (*aanmaning*) dan penetapan eksekusi dari ketua pengadilan, sehingga pelelangan yang dilaksanakan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.



c. Para Penggugat meminta Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat berupa kerugian materiil sejumlah Rp. 1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan immateriil sejumlah Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

d. Meminta agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun *verzet (uitvoerbaar bij voorraad)*.

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:

a. Tindakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, karena penetapan nilai limit lelang merupakan kewenangan dan tanggung jawab Penjual dan terbentuknya harga lelang ditentukan oleh penawaran tertinggi dari peserta lelang. Sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II.

b. Bahwa pelaksanaan lelang dalam perkara *a quo*, merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU HT) sehingga tidak memerlukan *aanmaning* dan penetapan dari ketua pengadilan negeri.

c. Bahwa dalam hal ini, Tergugat II hanyalah sebagai perantara pelaksanaan lelang atas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I. Selain itu, terdapat Surat Pernyataan dari Tergugat I, selaku Penjual, yang menyatakan bahwa Tergugat I akan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi yang timbul dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan ganti rugi. Oleh karena itu, Tergugat II tidak patut untuk dituntut ganti rugi baik ganti rugi materiil dan immateriil.

d. Tuntutan pelaksanaan putusan (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000.

5. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU HT), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang) dan berdasarkan



pelaksanaan lelang pada tanggal 24 November 2023 dengan hasil lelang atas objek sengketa 1 laku terjual, sedangkan objek sengketa 2 s.d. 5 Tidak Ada Penawaran (TAP).

II. DALAM PROVISI

1. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya memohon putusan provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak melaksanakan lelang atas objek sengketa, sampai dengan adanya putusan hukum yang tetap dalam perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan provisi yang dimohonkan Para Penggugat karena tuntutan provisi tersebut sangat tidak berdasar hukum dan tidak relevan dikarenakan pada faktanya lelang telah selesai dilaksanakan sebelum Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, meskipun dengan hasil hanya 1 objek sengketa yang laku terjual. Namun demikian, apabila Tergugat I kembali mengajukan surat permohonan lelang ulang kepada Tergugat II, maka sepanjang dokumen persyaratan telah lengkap dan memenuhi legalitas formil subjek dan objek lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pati yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak tuntutan provisi tersebut.

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Provisi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

A. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Hendrianto *in casu* Penggugat I selaku Debitur.
2. Bahwa diketahui Penggugat I telah memperoleh kredit dari Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 224/PYK-00/PK-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KMK BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018 dan Nomor 225/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018 dengan menjaminkan Objek Sengketa dengan pemegang Hak Tanggungan yakni Tergugat I dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai dengan:

- a. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 611/2018 tanggal 10 September 2018
- b. SHT Nomor 604/2018 tanggal 12 September 2018.
- c. SHT Nomor 619/2018 tanggal 13 September 2018.
- d. SHT Nomor 625/2018 tanggal 13 September 2018.
- e. SHT Nomor 00004/2021 tanggal 15 Desember 2020.

3. Bahwa faktanya, sebagaimana pula diakui Para Penggugat dalam dalil posita angka 3 halaman 3 gugatan, Penggugat I selaku Debitur, **tidak lagi membayarkan cicilan pembayaran utangnya kepada Tergugat I**. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Debitur telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I selaku Kreditur pemegang hak tanggungan berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk tanggung jawab Para Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.

4. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).

5. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.

6. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan



"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;"

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Para Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Para Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

bahwa kemudian Para Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kredithnya sehingga Para Penggugat telah cidera janji;

Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"



7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Para Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

B. Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

1. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat I pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018 dan Nomor 225/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018 dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai SHT Nomor 611/2018 tanggal 10 September 2018, SHT Nomor 604/2018 tanggal 12 September 2018, SHT Nomor 619/2018 tanggal 13 September 2018, SHT Nomor 625/2018 tanggal 13 September 2018 dan SHT Nomor 00004/2021 tanggal 15 Desember 2020.

2. Bahwa dengan diikatnya objek sengketa *a quo* dengan Hak Tanggungan telah mendapat persetujuan dari Debitur dan para penjamin dalam Perjanjian Kredit, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 8 ayat (1) huruf d yang menegaskan:

“d. Proses pengikatan Hak Tanggungan atas SHM No. 1217, SHM No. 3279, SHM No. 1132 dan SHM No. 49 telah dilakukan sempurna, minimal covermote dari notaris telah diterima BNI yang berisi:

- *SKMHT dan APHT telah ditandatangani oleh pihak yang berwenang.*
- *SHM telah dilakukan pengecekan sehingga tidak ada permasalahan hukum pidana maupun perdata dan dapat didaftarkan Hak Tanggungan pada BPN setempat.*
- *Seluruh dokumen untuk pengikatan telah lengkap dan berlaku.*
- *Apabila pengikatan telah selesai, akan diserahkan ke BNI.”*

3. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya **wajib** untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.



4. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Debitur atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

5. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie*.

6. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Para Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Para Penggugat dan Tergugat I (Kreditur) sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.

8. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa *a quo* merupakan konsekuensi yang harus diterima oleh Debitur akibat *wanprestasi* yang dilakukannya atas Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, dalil-dalil Para Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

C. Kedudukan KPKNL sebagai Perantara

1. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

2. Bahwa UU HT memberikan kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui



perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

3. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Pelaksanaan Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT.

4. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* karena adanya Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Nomor ECR/4.2/1470 tanggal 19 Oktober 2023 dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. selaku Penjual/Kreditur sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang atas permohonan Tergugat I

5. Bahwa dikarenakan Tergugat II hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. dan tidak tepat apabila Tergugat II dihukum secara tanggung renteng menanggung pembayaran ganti kerugian materiil maupun immateriil sebagaimana dalil Penggugat.

6. Bahwa *quod non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Bukittinggi/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor ECR/4.2/1475 tanggal 19 Oktober 2023.

7. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang *a quo*, Tergugat II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sebagaimana Pasal 1 angka 10 PMK Pelaksanaan Lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana di atur pada Pasal 11 PMK Pelaksanaan Lelang.

D. Uraian Prosedur Lelang



1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada petitum angka 2 dan 8 pada halaman 6 yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat yang menjual objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum dan meminta agar penjualan objek sengketa melalui lelang batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:

a. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Pelaksanaan Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT.

b. Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan barang milik Para Penggugat yang dijadikan barang jaminan utang Hendrianto kepada Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018 dan Nomor 225/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018 dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai SHT Nomor 611/2018 tanggal 10 September 2018, SHT Nomor 604/2018 tanggal 12 September 2018, SHT Nomor 619/2018 tanggal 13 September 2018, SHT Nomor 625/2018 tanggal 13 September 2018 dan SHT Nomor 00004/2021 tanggal 15 Desember 2020.

c. Bahwa pada perkembangannya dikarenakan Debitur tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa utangnya, maka Tergugat I menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan/Somasi kepada Debitur agar segera menyelesaikan/melunasi kewajiban kreditnya, namun atas Surat Peringatan dimaksud ternyata Debitur tidak mengindahkannya, dengan demikian Debitur *in casu* Penggugat I telah memenuhi persyaratan untuk dikatakan telah melakukan wanprestasi.



d. Bahwa dikarenakan Debitur telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (*wanprestasi*), dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UU HT, Tergugat I melalui Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Nomor ECR/4.2/1470 tanggal 19 Oktober 2023, mengajukan permohonan lelang ulang atas objek sengketa *a quo* kepada KPKNL Bukittinggi *in casu* Tergugat II.

e. Bahwa terhadap surat permohonan lelang tersebut, telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan, antara lain:

- 1) Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018;
- 2) Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 225/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018;
- 3) Fotokopi SHT Nomor 604/2018 tanggal 12 September 2018;
- 4) Fotokopi SHT Nomor 611/2018 tanggal 10 September 2018;
- 5) Fotokopi SHT Nomor 619/2018 tanggal 13 September 2018;
- 6) Fotokopi SHT Nomor 625/2018 tanggal 13 September 2018;
- 7) Fotokopi SHT Nomor 00004/2021 tanggal 21 Desember 2021.
- 8) Fotokopi SHM Nomor 1217 tanggal 4 Juni 2009;
- 9) Fotokopi SHM Nomor 5412 tanggal 28 September 2018;
- 10) Fotokopi SHM Nomor 3279 tanggal 28 April 2011;
- 11) Fotokopi SHM Nomor 1132 tanggal 16 Maret 2009;
- 12) Fotokopi SHM Nomor 49 tanggal 11 Agustus 2006;
- 13) Fotokopi Surat Somasi I Nomor RRW02/1/3.3/2309/R tanggal 7 Juli 2022;
- 14) Fotokopi Surat Somasi/ Surat Peringatan II (Kedua) Nomor RRW02/1/3.3/2393/R tanggal 14 Juli 2022;
- 15) Fotokopi Surat Teguran III (Somasi III/Terakhir) tanggal 1 Agustus 2022;
- 16) Surat Pernyataan Nomor ECR/4.2/1475 tanggal 19 Oktober 2023;
- 17) Fotokopi Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan a.n. Hendrianto Nomor Laporan: 00192/2.0074-



01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023 untuk Objek Sengketa 1;

18) Fotokopi Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan a.n Hendrianto Nomor Laporan: 00226/2.0074-

01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 14 Juli 2023 untuk Objek Sengketa 2;

19) Fotokopi Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan a.n Hendrianto Nomor Laporan: 00193/2.0074-

01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023 untuk Objek Sengketa 3;

20) Fotokopi Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan a.n Hendrianto Nomor Laporan: 00194/2.0074-

01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023 untuk Objek Sengketa 4;

21) Fotokopi Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan a.n Hendrianto Nomor Laporan: 00195/2.0074-

01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023 untuk Objek Sengketa 5.

f. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Tergugat II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui **dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**. Sesuai Pasal 1 angka 10 PMK Pelaksanaan Lelang yang dimaksud dengan "Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang" adalah "*Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek lelang, dan Objek lelang dapat dilelang*".

g. Bahwa sesuai Pasal 11 PMK Pelaksanaan Lelang, atas permohonan lelang ulang terhadap objek sengketa a quo yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II selaku perantara



lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.

h. Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK Pelaksanaan Lelang, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai berikut:

- 1) SKPT Nomor Berkas 12746/2023 tanggal 27 September 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota;
- 2) SKPT Nomor Berkas 12745/2023 tanggal 27 September 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota;
- 3) SKPT Nomor Berkas 12744/2023 tanggal 27 September 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota; dan
- 4) SKPT Nomor Berkas 12742/2023 tanggal 27 September 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota.
- 5) SKPT Nomor Berkas 12741/2023 tanggal 27 September 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota.

i. Bahwa menindaklanjuti permohonan lelang ulang tersebut, maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang ulang melalui Surat Nomor S-1215/KNL.0302/2023 tanggal 14 November 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang.

j. Bahwa selanjutnya, atas penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat I telah menyampaikan Pemberitahuan Lelang kepada Debitur melalui surat Nomor ECR/4.2/1765 tanggal 15 November 2023.

k. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang ulang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman lelang ulang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar *Padang Ekspres* tanggal 17 November 2023 sebagai pengumuman lelang ulang.

l. Bahwa dalam lelang *a quo*, objek sengketa 1 laku terjual kepada Muhammad Syafar sedangkan objek sengketa lainnya tidak ada penawaran sehingga belum ada peralihan hak dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 415/09/2023 tanggal 24 November 2023.



3. Bahwa terhadap dalil dan petitum Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dapat Tergugat II tanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

b. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga lelang mengikat dan sah serta Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* harus dibatalkan jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

E. Bantahan Tergugat II Terhadap Dalil Para Penggugat dalam Gugatan A Quo

1. Tergugat II Menolak Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Para Tergugat Menjual Objek Agunan Jauh di Bawah Harga Pasar Adalah Perbuatan Melawan Hukum

a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Para Penggugat posita angka 18 dan 19 halaman 5 dan petitum angka 2 halaman 6 gugatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang *a quo* dijual di bawah harga pasar.

b. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, bahwa penilaian atas barang jaminan dan penentuan nilai limit lelang sepenuhnya merupakan kewenangan mutlak dari Penjual dhi. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Tergugat I) dan bukan ditentukan oleh Tergugat II. Demikian pula dengan penetapan



harga objek lelang, sepenuhnya ditentukan oleh penawaran tertinggi dari Peserta Lelang.

c. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam PMK Pelaksanaan Lelang sebagai berikut:

- 1) Ketentuan Pasal 1 angka 26, bahwa harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang;
- 2) Ketentuan Pasal 1 angka 25, bahwa nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
- 3) Ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf e, bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materiil nilai limit;
- 4) Ketentuan Pasal 47 ayat (2), bahwa penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual.
- 5) Ketentuan Pasal 52 ayat (5), bahwa KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian.

d. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 47 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang, Penjual dhi. PT Bank Nasional Indonesia (Persero), Tbk. telah menetapkan harga limit lelang yang didasarkan pada penilaian kantor jasa penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan. Sehingga penetapan nilai limit tersebut jelas membuktikan merupakan bagian dari proses taat dan tertib hukum.

e. Bahwa selanjutnya terkait harga lelang sepenuhnya tergantung pada penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang, sebagaimana di atur pada Pasal 1 angka 26 PMK Pelaksanaan Lelang.

f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum saat melaksanakan lelang karena penetapan nilai limit dan harga lelang telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK Pelaksanaan Lelang, sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan harga lelang jauh di bawah harga pasaran sehingga perbuatan Tergugat II melelang objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada, menyesatkan, dan tidak berdasar hukum sehingga patut kiranya dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.



2. Tergugat II Menolak Dalil Para Penggugat Yang Menyatakan Pelaksanaan Lelang Tanpa Penetapan Eksekusi Dari Ketua Pengadilan, Sehingga Pelelangan Yang Dilaksanakan Dinyatakan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum

a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita angka 22 halaman 5 gugatan yang menyatakan walaupun ada grosse akta tetap mengharuskan melalui gugatan ke pengadilan sebelum melakukan lelang eksekusi.

b. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada, dan tidak berdasar hukum. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, pelelangan *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 UU HT sehingga pelaksanaannya tunduk pada UU HT dan PMK Pelaksanaan Lelang.

c. Bahwa oleh karena Debitur tidak membayar angsuran kredit dan menjadi kredit macet, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh UU HT, Kreditur *in casu* Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan debitur.

d. Bahwa Pasal 6 UU HT menyatakan "*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.*"

e. Bahwa penjelasan atas Pasal 6 UU HT sebagaimana tersebut di atas berbunyi : "*Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.*"



f. Bahwa sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT, diatur bahwa:

(1)“Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

a. Hak Pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT

g. Bahwa lebih lanjut, penjelasan Pasal 20 ayat (1) UU HT menyatakan:

“Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi...”

h. Bahwa mengenai pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU HT (tanpa dengan fiat/penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri) telah diperkuat dengan pendapat para ahli hukum, sebagai berikut:

1) Dr. Herowati Poesoko, SH., MH. dalam Buku “Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)” halaman 248 menyatakan:

“Pasal 6 UUHT ini memberikan kemudahan dan efektifitas waktu tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri karena eksekusi hanya dilakukan dengan pelelangan umum dan dengan adanya Pasal 6 UUHT ini maka kreditor akan terlindungi dari perbuatan debitur yang tidak layak atau bahkan tidak mempunyai itikad baik sehingga pasal tersebut sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditor dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya agar piutang yang telah kembali pada kreditor kemudian keuangan tersebut dapat digunakan untuk perputaran roda perekonomian.”

2) Sudikno Mertokusumo dalam Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata yang berjudul “Obyek Hak Tanggungan, Permasalahan dan Hambatan” halaman 273:

“Dengan kata lain, logika hukumnya pelaksanaan atas parate executie HT tidak menggunakan prosedur Hukum Acara Perdata dan tidak diperlukan ijin atau perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, melainkan cukup dilaksanakan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara.”

3) Henny Tanuwidjaja dalam Buku “Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat” halaman 36 s.d. 37:



*“Berdasarkan Pasal 6 UUHT dijelaskan bahwa “apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, pasal ini memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan parate eksekusi, sehingga **pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada kepala kantor lelang untuk melaksanakan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan.**”*

4) Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeni, S.H. dalam “Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan” halaman 46 menyatakan:

*“**Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), maka Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.**”*

i. Bahwa ketentuan-ketentuan di atas, juga dikuatkan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang pada huruf A angka 4 rumusannya menyatakan *“**Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan**”*. Dari rumusan sebagaimana tersebut di atas maka *expressis verbis* dapat dipahami pula bahwa lelang eksekusi terhadap hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh kreditur melalui Kantor Lelang, tidak harus melalui fiat pengadilan.



j. Bahwa selain itu, menurut Para Penggugat pelaksanaan lelang dalam perkara *a quo* hanya dapat dilakukan apabila Debitur telah di *aanmaning* oleh Pengadilan bahwa Debitur telah wanprestasi. Dalil tersebut adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena sebagaimana yang telah Tergugat II jelaskan pada jawaban di atas, pelaksanaan lelang *a quo* merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU HT sehingga tidak memerlukan adanya teguran (*aanmaning*).

k. Bahwa lebih lanjut, menurut Para Penggugat pelaksanaan lelang dalam perkara *a quo* bertentangan dengan Pasal 224HIR karena lelang dilaksanakan tanpa penetapan/ fiat Ketua Pengadilan Negeri adalah dalil yang mengada-ada, karena secara hukum Pasal 224 HIR tidak dapat diberlakukan lagi dengan adanya Undang-Undang yang lebih baru yakni UU HT. Oleh karenanya berdasarkan UU HT tersebut, eksekusi dapat dilakukan sendiri oleh Kreditur secara langsung tanpa fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri. (*vide* Pasal 20 ayat (1) huruf b *jo*. Penjelasan Umum angka 9 UU HT).

l. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, oleh karena itu sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

3. Tergugat II Menolak Dalil Para Penggugat Yang Meminta Agar Tergugat II Ikut Dihukum Menanggung Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil

a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita angka 24 dan petitum angka 7 gugatan yang menuntut pembayaran ganti rugi yang dialami Penggugat. Kerugian materiil sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasar hukum.

b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.



c. Bahwa kedudukan KPKNL Bukittinggi selaku Tergugat II merupakan Perantara pelaksanaan lelang dari Tergugat I yang ditunjuk Undang-Undang untuk membantu Pemohon lelang dalam penjualan objek lelang

d. Bahwa *quon non* Para Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Bukittinggi/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor ECR/4.2/1475 tanggal 19 Oktober 2023.

e. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat baik dalam Posita dan Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

f. Bahwa tindakan Para Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan tergugat lainnya atas *wanprestasi* yang dilakukan oleh Debitur.

g. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Para Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1) Putusan MARI 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.

2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

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



3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

h. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

4. Tergugat II Menolak Tuntutan Para Penggugat Agar Putusan Perkara a quo Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

a. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 25 dan petitum angka 9 yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, dan kasasi.

b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

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

c. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.



d. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

e. Bahwa pada faktanya, Para Penggugat dalam gugatannya tidak mengajukan atau memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa. Hal demikian, membuktikan bahwa permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

f. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang telah diuraikan di atas, mengingat tidak terdapat permohonan putusan serta merta dalam petitum dan oleh karena tidak ada satupun ketentuan yang dipenuhi oleh Para Penggugat, maka tuntutan Penggugat terkait putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) harus dinyatakan ditolak.

F. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II berikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Penentuan harga limit merupakan kewenangan dari penjual sehingga tidak memerlukan adanya kesepakatan dari Para Penggugat dan terbentuknya harga lelang ditentukan oleh penawaran tertinggi dari peserta lelang serta informasi harga limit juga telah diumumkan dalam pengumuman lelang (asas publisitas). Demikian pula dengan harga lelang sepenuhnya tergantung penawaran tertinggi yang diajukan peserta lelang.
2. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yang berpedoman pada Pasal 6 UUHT, *Vendureglement*, dan PMK Pelaksanaan Lelang, dengan menggunakan Parate Eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata sehingga tidak memerlukan adanya teguran (*aanmaning*) dan fiat eksekusi dari pengadilan.



3. Tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

4. Tuntutan pelaksanaan putusan (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut, juga tidak berdasarkan hukum.

Mak : berdasarkan alasan-alasan tersebut, Tergugat II mohon kepada
a Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pati yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 415/09/2023 tanggal 24 November 2023 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik tanggal 6 Mei 2024 dan Tergugat I atas kesempatan yang diberikan tidak mengajukan duplik sedangkan Tergugat II telah mengajukan duplik tanggal 13 Mei 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-6 yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1217 atas nama Hendri Anto Nagari Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota Provinsi Sumatera Barat luas 615 M2 tanggal 04 Juni 2009 selanjutnya diberi tanda bukti P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy dari foto copy surat dari BNI Nomor: ECR/4.2/2031 tanggal 7 Desember 2023 kepada Hendrianto perihal informasi hasil lelang objek hak tanggungan selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy dari foto copy Surat Permohonan Penebusan Jaminan dari Hendrianto tanggal 9 November 2023 perihal penebusan jaminan selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy dari foto copy surat dari BNI Nomor: ECR/4.2/1766 tanggal 15 November 2023 kepada Hendrianto perihal pengosongan obyek agunan selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy dari foto copy bukti transfer ke Bank BNI periode bulan Oktober 2022 sampai dengan terakhir bulan Januari 2024 sejumlah Rp145.300.000,00 (seratus empat puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy dari asli slip setoran tunai ke Bank BNI periode bulan Juli 2022 sampai dengan terakhir bulan September 2022 sejumlah Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu:

1. Saksi Musliadi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi diminta untuk menjadi saksi di persidangan sehubungan dengan bangunan milik Penggugat I berupa ruko yang dilelang oleh Tergugat I;
 - Bahwa bangunan milik Penggugat I yang dilelang tersebut terletak di Jorong Sarilamak Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota;
 - Bahwa luas ruko yang dilelang lebih kurang 600 (enam ratus) meter;
 - Bahwa Saksi bisa mengetahui ruko milik Penggugat I telah dilelang karena diceritakan oleh Penggugat I;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Tergugat I melelang ruko milik Penggugat I;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi harga lelang ruko tersebut seharga Rp1.030.000.000,00 (satu milyar tiga puluh juta rupiah) setelah diberitahukan oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi ada mendengar harga per meter tanah di lokasi dekat ruko Penggugat I seharga Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat I meminjam uang ke Bank BNI;



- Bahwa Saksi ada diberitahu oleh Penggugat I bahwa Penggugat I ada itikad baik membayar hutang kepada Tergugat I dengan cara membayar per hari sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada objek lain yang dilelang;
2. Saksi Bobby Antoni, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi diminta untuk menjadi saksi di persidangan sehubungan dengan bangunan milik Penggugat I berupa ruko yang dilelang oleh Tergugat I;
 - Bahwa bangunan milik Penggugat I yang dilelang tersebut terletak di Jorong Sarilamak Kenagarian Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota;
 - Bahwa luas ruko yang dilelang lebih kurang 600 (enam ratus) meter;
 - Bahwa Saksi bisa mengetahui ruko milik Penggugat I telah dilelang karena diceritakan oleh Penggugat I;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Tergugat I melelang ruko milik Penggugat I;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi harga lelang ruko tersebut seharga Rp1.030.000.000,00 (satu milyar tiga puluh juta rupiah) setelah diberitahukan oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat I meminjam uang ke Bank BNI;
 - Bahwa Saksi ada diberitahu oleh Penggugat I bahwa Penggugat I ada itikad baik membayar hutang kepada Tergugat I;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada objek lain yang dilelang;
3. Saksi Fitri Andayani, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi diminta untuk menjadi saksi di persidangan sehubungan dengan tunggakan pembayaran hutang Penggugat I kepada Tergugat I;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah pinjaman dan angsuran Penggugat I kepada Tergugat I;
 - Bahwa yang dijadikan jaminan berupa bangunan ruko milik Penggugat I di Sarilamak;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah bangunan yang diagunkan;



- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat I menunggak pembayaran angsuran pinjaman kepada Tergugat I karena diceritakan oleh Penggugat I kepada Saksi saat pandemi Covid 19 dan kondisi usaha agak turun;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi harga jual tanah di sekitar lokasi ruko Penggugat I seharga Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sampai dengan Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per meter dan pada tahun 2022 Saksi baru saja menjual tanah yang lokasinya berada di dekat Simpang KOMPI seharga Rp1.950.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) per meter;
4. Saksi Elfi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi diminta oleh Penggugat I untuk menjadi saksi terkait permasalahan Penggugat I akan tetapi Saksi tidak mengetahui secara rinci permasalahan Penggugat I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-29 yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy dari asli Perjanjian Kredit No. 224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 04 Mei 2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Foto copy dari asli Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: (1)224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 26 Juni 2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Foto copy dari asli Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: (2)224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 29 April 2020 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Foto copy dari asli Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: (3)224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 03 Agustus 2020 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;
5. Foto copy dari asli Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: (4)224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 03 Mei 2021 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;
6. Foto copy dari asli Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: (5)224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 03 Juni 2021 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
7. Foto copy dari asli Perjanjian Kredit Nomor: 225/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 04 Mei 2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;
8. Foto copy dari asli Perjanjian Kredit Nomor: (1)225/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 03 Juni 2021 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8;
9. Foto copy dari asli Perjanjian Kredit Nomor: 226/PYK-00/PK-KI BCM/2018 tanggal 04 Mei 2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9;



10. Foto copy dari asli Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: (1)226/PYK-00/PK-KI BCM/2018 tanggal 03 Juni 2021 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10;
11. Foto copy dari asli Perjanjian Kredit Nomor: 502/PYK-00/PK-KMK BCM/2020 tanggal 26 November 2020 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-11;
12. Foto copy dari asli Perjanjian Kredit Nomor: (1)502/PYK-00/PK-KMK BCM/2020 tanggal 03 Juni 2021 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-12;
13. Foto copy dari asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 619/2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-13;
14. Foto copy dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 102/2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-14;
15. Foto copy dari asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00004/2021 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-15;
16. Foto copy dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 151/2020 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-16;
17. Foto copy dari asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00103/2021 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-17;
18. Foto copy dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 19/2021 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-18;
19. Foto copy dari asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 611/2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-19;
20. Foto copy dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 95/2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-20;
21. Foto copy dari asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 3279 Nagari Sarilamak tanggal 28 April 2011 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-21;
22. Foto copy dari asli Sertipikat Hak Milik No. 49 Nagari Batu Balang tanggal 11 Agustus 2006 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-22;
23. Foto copy dari asli Sertipikat Hak Milik No. 1132 Nagari Sarilamak tanggal 16 Maret 2009 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-23;
24. Foto copy dari asli Sertipikat Hak Milik No. 5412 Nagari Sarilamak tanggal 28 September 2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-24;
25. Foto copy dari asli Surat Nomor: RRW02/1/3.3/2309/R tanggal 7 Juli 2022 Hal Somasi I selanjutnya diberi tanda bukti T.I-25;
26. Foto copy dari asli Surat Nomor: RRW02/1/3.3/2393/R tanggal 14 Juli 2022 Hal Somasi/ Surat Peringatan II (Kedua) selanjutnya diberi tanda bukti T.I-26;
27. Foto copy dari asli Surat Nomor: RRW02/1/3.3/2630/R tanggal 1 Agustus 2022 Hal Surat Teguran III (Somasi III/ Terakhir selanjutnya diberi tanda bukti T.I-27;



28. Foto copy dari asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 625/2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-28;

29. Foto copy dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 97/2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.I-29;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I-16, Tergugat I di persidangan menyatakan menarik bukti tersebut dan tidak diajukan sebagai bukti sehingga bukti T.I-16 tidak akan dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat T.II-1A sampai dengan T.II-10 yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy dari legalisir Perjanjian Kredit Nomor: 224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1A;
2. Foto copy dari legalisir Perjanjian Kredit Nomor: 225/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1B;
3. Foto copy dari legalisir Perjanjian Kredit Nomor: 226/PYK-00/PK-KI BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1C;
4. Foto copy dari legalisir Perjanjian Kredit Nomor: 502/PYK-00/PK-KMK BCM/2020 tanggal 26 November 2020 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1D;
5. Foto copy dari asli Surat Nomor: ECR/4.2/1470 tanggal 19 Oktober 2023 Perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2A;
6. Foto copy dari asli Surat Pernyataan Nomor: ECR/4.2/1475 tanggal 19 Oktober 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2B;
7. Foto copy dari legalisir Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 611/2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3A;
8. Foto copy dari legalisir Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 604/2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3B;
9. Foto copy dari legalisir Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 619/2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3C;
10. Foto copy dari legalisir Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 625/2018 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3D;
11. Foto copy dari legalisir Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00004/2021 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3E;
12. Foto copy dari legalisir Surat Nomor: RRW02/1/3.3/2309/R tanggal 7 Juli 2022 Hal: Somasi I selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4A;
13. Foto copy dari legalisir Surat Nomor RRW02/1/3.3/2393/R tanggal 14 Juli 2022 Hal: Somasi/Surat Peringatan II (Kedua) selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4B;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Foto copy dari legalisir Surat Nomor: RRW02/1/3.3/2630/R tanggal 1 Agustus 2022 Hal: Surat Teguran III (Somasi III/Terakhir) selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4C;
15. Foto copy dari asli Surat Nomor: S-1215/KNL.0302/2023 tanggal 14 November 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;
16. Foto copy dari asli pengumuman lelang ulang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Padang Ekspres tanggal 17 November 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6;
17. Foto copy dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas: 12746/2023 tanggal 27 September 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7A;
18. Foto copy dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas: 12745/2023 tanggal 27 September 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7B;
19. Foto copy dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas 12744/2023 tanggal 27 September 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7C;
20. Foto copy dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas 12742/2023 tanggal 27 September 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7D;
21. Foto copy dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas 12741/2023 tanggal 27 September 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7E;
22. Foto copy dari foto copy Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan atas nama Hendrianto No Laporan 00192/2.0074-01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8A;
23. Foto copy dari foto copy Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan atas nama Hendrianto No Laporan 00226/2.0074-01/PI/07/0141/1/VII/2023 tanggal 14 Juli 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8B;
24. Foto copy dari foto copy Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan atas nama Hendrianto No Laporan 00193/2.0074-01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8C;
25. Foto copy dari foto copy Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan atas nama Hendrianto No Laporan 00194/2.0074-01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8D;

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)

Hal. 39 dari 50 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tjp



26. Foto copy dari foto copy Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan atas nama Hendrianto No Laporan 00195/2.0074-01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8E;

27. Foto copy dari foto copy Surat Nomor: ECR/4.2/1765 tanggal 15 November 2023 Hal: Pemberitahuan Lelang selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9;

28. Foto copy dari asli Risalah Lelang Nomor 415/09/2023 tanggal 24 November 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-10;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing;

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 dalam jawabannya Tergugat I selain pokok perkara juga mengajukan eksepsi sedangkan Tergugat II dalam jawabannya tidak mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi pada pokoknya mengenai gugatan kabur atau tidak jelas (*Obscure Libellum*);

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsi menyatakan bahwa dalam gugatan yang telah Penggugat ajukan di hadapan Pengadilan Negeri Tanjung Pati atas tuduhan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I adalah tidak jelas, tidak cermat dan tidak tepat, karena Penggugat dalam gugatan *a quo* tidak dapat menyebutkan dasar hukum dan unsur perbuatan melawan hukum mana yang telah Tergugat I langgar, dengan tidak disebutkannya dasar hukum dan unsur perbuatan melawan hukum maka gugatan Penggugat dikategorikan sebagai gugatan kabur atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi gugatan kabur berhubungan dengan perumusan surat gugatan yang tidak terang dan bisa diartikan tidak jelas yang dianggap tidak memenuhi syarat formil menurut ketentuan yang berlaku;



Menimbang, bahwa di dalam hukum acara perdata tidak disebutkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam surat gugatan akan tetapi secara praktik dituntut agar perumusan posita dan petitum yang jelas;

Menimbang, bahwa di dalam praktik peradilan, dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur yaitu:

- Posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan;
- Objek sengketa tidak jelas seperti tidak disebutkan batas, letak yang tidak pasti, luas tanah yang berbeda, tidak sama batas dan luas tanah yang dikuasi Tergugat;
- Petitum gugatan tidak jelas;
- Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk menghindari perumusan suatu gugatan yang kabur maka memenuhi 2 (dua) syarat yaitu memuat penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan objek yang disengketakan dan penggugat dengan tergugat terkait objek yang disengketakan dan memuat penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan tergugat;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang menjual agunan milik Para Penggugat melalui lelang oleh Tergugat II dengan di bawah harga pasar merupakan perbuatan melawan hukum sehingga menyebabkan Para Penggugat mengalami kerugian sehingga uraian dalil gugatan mencerminkan rangkaian hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dan oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat telah memenuhi syarat formil suatu gugatan kemudian mengenai dasar hukum yang diajukan oleh Para Penggugat akan dibuktikan lebih lanjut apakah berkaitan dengan peristiwa hukum yang dikemukakan sehingga eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I telah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tuntutan provisi Para Penggugat sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Para Penggugat juga mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menghentikan pelaksanaan lelang terhadap objek agunan 1, 2, 3, 4, 5;



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Para Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan provisionil merupakan permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan untuk kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa pengaturan tentang tuntutan provisi diatur pada Pasal 53 RV, Pasal 180 HIR/191 Rbg, Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil. Selain itu, tuntutan provisi juga ditemukan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu putusan MARI Nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 yang menyebutkan bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisi yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa di dalam praktek peradilan apabila Hakim menilai tuntutan provisi tersebut bersifat mendesak maka sebelum memeriksa pokok perkara dapat menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu akan tetapi apabila tidak bersifat mendesak maka tuntutan provisi akan diputus bersama-sama dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti tuntutan provisi Para Penggugat yang pada intinya menghentikan pelaksanaan lelang terhadap objek agunan Majelis Hakim berpendapat tuntutan tersebut telah masuk ke dalam pokok perkara dan bukanlah yang digariskan sebagaimana Pasal 180 HIR/191 Rbg dan oleh karena itu tuntutan provisi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi Para Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara dengan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang didalilkan Para Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut: Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang terhadap sebidang tanah berikut satu unit bangunan ruko di atasnya dengan SHM No. 1217/Nagari Sarilamak luas 615 M2 atas nama Hendrianto, sebidang tanah dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atas nya dengan SHM No. 5412/Nagari Sarilamak luas 1.777



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 atas nama Yulfina, sebidang tanah dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atas nya dengan SHM No. 3279/Nagari Sarilamak luas 734 M2 atas nama Yulfina, sebidang tanah dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atas nya dengan SHM No. 1132/Nagari Sarilamak luas 466 M2 atas nama Yulfina, dan sebidang tanah dan bangunan rumah serta segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atas nya dengan SHM No. 49/Nagari Batu Balang luas 695 M2 atas nama Gusniati;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan Tergugat I yang menjual objek agunan jauh di bawah harga wajar dan harga pasar yang dilaksanakan oleh Tergugat II melalui lelang merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat disangkal maka berdasarkan Pasal 283 Rbg Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1217 Nagari Sarilamak tanggal 4 Juni 2009 atas nama Hendrianto yang membuktikan jaminan kredit Para Penggugat, bukti surat P-2 berupa foto copy surat BNI Nomor: ECR/4.2/2031 tanggal 7 Desember 2023 merupakan informasi hasil lelang objek hak tanggungan, bukti surat P-3 berupa foto copy surat permohonan penebusan jaminan tanggal 9 November 2023, dan bukti surat P-4 berupa foto copy surat BNI Nomor: ECR/4.2/1766 tanggal 15 November 2023 merupakan pengosongan objek agunan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5 berupa foto copy bukti transfer ke Bank BNI periode bulan Oktober 2022 sampai dengan bulan Januari 2024 sebesar Rp145.300.000,00 (seratus empat puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) dan bukti surat P-6 berupa setoran tunai ke Bank BNI periode bulan Juli 2022 sampai dengan bulan September 2022 sebesar Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) membuktikan Para Penggugat membayar angsuran pinjaman kredit yang diterima dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa Saksi Musliadi, Saksi Budi Antoni dan Saksi Fitri Andayani menerangkan Penggugat I ada melakukan pinjaman ke Tergugat I, adanya objek agunan yang dilelang oleh Tergugat I, dan harga tanah di lokasi tempat objek agunan sedangkan Saksi Elfi tidak mengetahui secara rinci permasalahan Penggugat I;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat T.I-1 berupa Perjanjian Kredit No. 224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 04 Mei 2018, bukti surat T.I-7 berupa Perjanjian Kredit



Nomor: 225/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 04 Mei 2018, bukti surat T.I-9 berupa Perjanjian Kredit Nomor: 226/PYK-00/PK-KI BCM/2018 tanggal 04 Mei 2018, bukti surat T.I-11 berupa Perjanjian Kredit Nomor: 502/PYK-00/PK-KMK BCM/2020 tanggal 26 November 2020 membuktikan telah ada perikatan kredit antara Tergugat I (Kreditur) dengan Penggugat I (Debitur);

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-2 berupa Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: (1)224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 26 Juni 2018, bukti surat T.I-3 berupa Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: (2)224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 29 April 2020, bukti surat T.I-4 berupa Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: (3)224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 03 Agustus 2020, bukti surat T.I-5 berupa Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: (4)224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 03 Mei 2021 membuktikan adanya addendum perpanjangan waktu perjanjian kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-6 berupa Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: (5)224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 03 Juni 2021, bukti surat T.I-8 berupa Perjanjian Kredit Nomor: (1)225/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 03 Juni 2021, bukti surat T.I-10 berupa Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: (1)226/PYK-00/PK-KI BCM/2018, bukti surat T.I-12 berupa Perjanjian Kredit Nomor: (1)502/PYK-00/PK-KMK BCM/2020 tanggal 03 Juni 2021 membuktikan Tergugat I telah memberikan fasilitas restrukturisasi kepada Penggugat I;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-13 berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 619/2018, bukti surat T.I-14 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 102/2018, bukti surat T.I-15 berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00004/2021, bukti surat T.I-17 berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00103/2021, bukti surat T.I-18 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 19/2021, bukti surat T.I-19 berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 611/2018, bukti surat T.I-20 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 95/2018, bukti surat T.I-28 berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 625/2018 dan bukti surat T.I-29 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 97/2018 membuktikan agunan perjanjian kredit antara Tergugat I dan Penggugat I telah diikat Hak Tanggungan secara sempurna;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-21 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 3279 Nagari Sarilamak tanggal 28 April 2011, bukti surat T.I-22 berupa Sertipikat Hak Milik No. 49 Nagari Batu Balang tanggal 11 Agustus 2006, bukti surat T.I-23 berupa Sertipikat Hak Milik No. 1132 Nagari Sarilamak tanggal 16 Maret 2009, bukti surat T.I-24 berupa Sertipikat Hak Milik No. 5412 Nagari Sarilamak tanggal 28 September 2018 adalah alas hak atas tanah agunan Perjanjian Kredit No. 224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 04 Mei 2018,



Perjanjian Kredit Nomor: 225/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 04 Mei 2018, Perjanjian Kredit Nomor: 226/PYK-00/PK-KI BCM/2018 tanggal 04 Mei 2018, dan Perjanjian Kredit Nomor: 502/PYK-00/PK-KMK BCM/2020 tanggal 26 November 2020 beserta dengan turunannya;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-25 berupa Surat Nomor: RRW02/1/3.3/2309/R tanggal 7 Juli 2022, bukti surat T.I-26 berupa Surat Nomor: RRW02/1/3.3/2393/R tanggal 14 Juli 2022 dan bukti surat T.I-27 berupa Surat Nomor: RRW02/1/3.3/2630/R tanggal 1 Agustus 2022 adalah surat peringatan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-1A berupa Perjanjian Kredit Nomor: 224/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018, bukti surat T.II-1B berupa Perjanjian Kredit Nomor: 225/PYK-00/PK-KMK BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018, bukti surat T.II-1C berupa Perjanjian Kredit Nomor: 226/PYK-00/PK-KI BCM/2018 tanggal 4 Mei 2018 dan bukti surat T.II-1D berupa Perjanjian Kredit Nomor: 502/PYK-00/PK-KMK BCM/2020 tanggal 26 November 2020 membuktikan ada perikatan kredit antara Tergugat I (Kreditur) dengan Penggugat I (Debitur);

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-2A berupa Surat Nomor: ECR/4.2/1470 tanggal 19 Oktober 2023 merupakan permohonan penetapan tanggal lelang ulang dari Tergugat I kepada Tergugat II dan bukti surat T.II-2B berupa Surat Pernyataan Nomor: ECR/4.2/1475 tanggal 19 Oktober 2023 dari Tergugat I bahwasanya objek lelang merupakan jaminan kredit dan diikat Hak Tanggungan serta Tergugat I bertanggung jawab terhadap gugatan dan tuntutan yang timbul akibat pelelangan;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-3A berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 611/2018, bukti surat T.II-3B berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 604/2018, bukti surat T.II-3C berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 619/2018, bukti surat T.II-3D berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 625/2018 dan bukti surat T.II-3E berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00004/2021 membuktikan agunan telah diikat dengan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-4A berupa Surat Nomor: RRW02/1/3.3/2309/R tanggal 7 Juli 2022, bukti surat T.II-4B berupa Surat Nomor RRW02/1/3.3/2393/R tanggal 14 Juli 2022 dan bukti surat T.II-4C berupa Surat Nomor: RRW02/1/3.3/2630/R tanggal 1 Agustus 2022 merupakan surat peringatan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-5 berupa Surat Nomor: S-1215/KNL.0302/2023 tanggal 14 November 2023 berisi ditetapkannya waktu pelaksanaan lelang ulang dan bukti T.II-6 berupa pengumuman lelang ulang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Padang Ekspres tanggal 17



November 2023 yang pelaksanaan lelang ulang tersebut telah diumumkan kepada khalayak ramai;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-7A berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas: 12746/2023 tanggal 27 September 2023, bukti surat T.II-7B berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas: 12745/2023 tanggal 27 September 2023, bukti surat T.II-7C berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas 12744/2023 tanggal 27 September 2023, bukti surat T.II-7D berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas 12742/2023 tanggal 27 September 2023 dan bukti surat T.II-7E berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas 12741/2023 tanggal 27 September 2023 membuktikan agunan yang dilelang telah dibebani Hak Tanggungan dan tidak terdapat perbedaan data dalam dokumen SHT;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-8A berupa Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan atas nama Hendrianto No Laporan 00192/2.0074-01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023, bukti surat T.II-8B berupa Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan atas nama Hendrianto No Laporan 00226/2.0074-01/PI/07/0141/1/VII/2023 tanggal 14 Juli 2023, bukti surat T.II-8C berupa Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan atas nama Hendrianto No Laporan 00193/2.0074-01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023, bukti surat T.II-8D berupa Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan atas nama Hendrianto No Laporan 00194/2.0074-01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023 dan bukti surat T.II-8E berupa Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilai Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartono & Rekan atas nama Hendrianto No Laporan 00195/2.0074-01/PI/07/0141/1/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023 yang mana bukti-bukti tersebut merupakan foto copy dari foto copy akan tetapi bukti-bukti tersebut didukung oleh bukti Tergugat I yaitu bukti T.I-21, T.I-22, T.I-23 dan T.I-24 dan bukti Tergugat II berupa bukti T.II-7A, T.II-7B, T.II-7C, T.II-7D, T.II-7E dan T.II-10 sehingga dapat diterima sebagai bukti yang sah dan membuktikan yang dinilai memang objek jaminan dan penentuan limit lelang didasarkan pada kantor jasa penilai;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-9 berupa Surat Nomor: ECR/4.2/1765 tanggal 15 November 2023 mengenai pemberitahuan lelang dan bukti surat T.II-10 berupa Risalah Lelang Nomor 415/09/2023 tanggal 24 November 2023 membuktikan telah dilakukan lelang terhadap objek agunan dengan hasil objek sengketa I telah laku terjual;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam petitum poin kesatu meminta kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum poin kesatu tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum gugatan Para Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa petitum poin kedua yang menuntut agar Majelis Hakim menyatakan Para Tergugat yang menjual objek agunan 1,2,3,4,5 jauh di bawah harga wajar dan jauh di bawah harga pasar adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan tersebut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat ada menghadirkan Saksi Musliadi yang memberikan keterangan bahwasanya Saksi mendengar harga per meter tanah di lokasi dekat ruko Penggugat I seharga Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan Saksi Fitri Andayani yang mengetahui harga jual tanah di sekitar lokasi ruko Penggugat I seharga Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sampai dengan Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per meter dan pada tahun 2022 Saksi baru saja menjual tanah yang lokasinya berada di dekat Simpang KOMPI seharga Rp1.950.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) per meter;

Menimbang, bahwa Tergugat II ada mengajukan bukti surat berupa laporan penilaian aset untuk masing-masing objek sengketa vide bukti T.II-8A, T.II-8B, T.II-8C, T.II-8D, dan T.II-8E;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menetapkan harga jual objek agunan di bawah pasar;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 47 ayat (1) menyatakan setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit yang selanjutnya pada ayat (2) penetapan nilai limit tersebut menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 48 menyatakan nilai limit ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai, laporan hasil penaksiran oleh Penaksir atau harga perkiraan sendiri. Penilai merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki. Sedangkan Penaksir merupakan pihak internal Penjual atau pihak



yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Para Saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat tidak termasuk ke dalam kriteria dan/atau syarat yang telah ditentukan peraturan yang berlaku tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan penetapan harga jual agunan yang dilakukan oleh Para Tergugat terutama Tergugat I selaku Penjual telah sesuai dengan peraturan tersebut sehingga Majelis Hakim berpendapat pelaksanaan lelang termasuk di dalamnya penetapan harga jual objek agunan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan bukanlah termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum sehingga petitum poin kedua Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum poin kedua Para Penggugat ditolak terhadap petitum poin kedelapan yang juga telah turut dipertimbangkan dalam pertimbangan petitum poin kedua Para Penggugat maka petitum poin kedelapan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin ketiga Para Penggugat mengenai memberikan izin dan memberikan waktu kepada Para Penggugat untuk mencari pembeli untuk dilaksanakan penjualan di bawah tangan dan untuk mendapatkan harga tertinggi Majelis Hakim mempertimbangkan bahwasanya dikarenakan pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai penjualan objek agunan jauh di bawah harga wajar dan harga pasar yang dilakukan oleh Tergugat II dan telah dinyatakan ditolak sebagaimana dipertimbangkan di atas maka petitum ketiga tersebut juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin keempat, poin kelima dan poin keenam yang pada pokoknya menyatakan agunan yang dijaminakan merupakan milik Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut tidak relevan dengan pokok perkara maka petitum poin keempat, poin kelima, dan poin keenam haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat poin ketujuh yang menuntut Para Tergugat membayar ganti kerugian dan oleh karena perbuatan Para Tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum maka petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat poin kesembilan yang menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum dan oleh karena perbuatan Para Tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum maka petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Para Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan dikarenakan disamping petitum yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan di atas, terhadap petitum poin kesatu haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya sedangkan Tergugat I dan Tergugat II dapat membuktikan jawabannya maka dengan demikian beralasan menurut hukum untuk menolak seluruh petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak maka Para Penggugat berada di pihak yang kalah dan berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg, Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal-pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

Menyatakan Eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

DALAM PROVISI:

Menyatakan tuntutan Provisi Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp252.000,00 (dua ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pati, pada hari Kamis tanggal 4 Juli 2024, oleh kami, Zalyoes Yoga Permadya, S.H., sebagai Hakim Ketua, Habibi Kurniawan, S.H., S.Ak. dan Henki Sitanggang, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Pati Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tjp tanggal 18 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Jum'at, tanggal 12 Juli 2024, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dan Aulia Alfacrisy, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Zalyoes Yoga Permadya, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Henki Sitanggang, S.H.

Panitera Pengganti,

Aulia Alfacrisy, S.H.

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp75.000,00;
3.....PNBP Panggilan	:	Rp10.000,00;
pertama dan lainnya		
4.....Panggilan melalui	:	Rp117.000,00;
pos tercatat		
5.....Materai	:	Rp10.000,00;
6. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp252.000,00;</u>

(dua ratus lima puluh dua ribu rupiah)

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)

Hal. 50 dari 50 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tjp