



PUTUSAN
Nomar 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Padang yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ENDRE SAIFOEL, Lahir di Muara Kalaban, Tanggal 29 Juli 1972, Jenis Kelamin laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan WNI, Status Perkawinan Kawin, Agama Islam, Pendidikan Strata satu (S-1), Alamat Bengkong Indah II, Jl. Sakura Blok F No.76 RT.004 RW.005, Kelurahan Bengkong Indah, Kecamatan Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1371042907720002, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Muslim Siregar, S.H.I., M.H., Advokat/ Pengacara pada kantor "Advokat/ Pengacara & Konsultan Hukum Muslim Siregar, S.H.I., M.H., & Rekan" beralamat di Komplek Perumahan ABI Baringin 2 Blok C Nomor 12, Kelurahan Balai Gadang, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Provinsi Sumatra Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai
.....**PENGUGAT**;

I a w a n :

I. **IRMAIDIANTO**, Lahir di Tuik, Tanggal 03 Mei 1972, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan WNI, Status Perkawinan Kawin, Agama Islam, Beralamat di Komplek Gurun Indah Blok A No.8 RT.001 RW.001, Kelurahan Laweh XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1371060305720003, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Rinaldi, S.H., dan Aan Refdi, S.H., Advokat/ Pengacara pada kantor Advokat/ Konsultan Hukum Rinaldi Adimar & Rekan" beralamat di Jl. S. Parman Nomor 115, Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatra Barat, yang bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-

Hal. 1 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



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

sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT I**;

II. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. CQ. DIREKTUR UTAMA BANK MANDIRI. CQ. PIMPINAN BANK MANDIRI CABANG PADANG,

Andi

berkedudukan di Jenderal Sudirman Nomor 2 A, Kelurahan Sawahan, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Pandu Lesanpura Aji, Erwin Desrianto, Ahmad Amirudin, Hidayatur Rohman, Dita Nasnania, Vina Lisa Widayanti, Anggia Hardi, Desmira Susanti, Sonia Selvia, Rahmad Herdian, seluruhnya merupakan karyawan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Padang, yang bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

III. PEMERINTAH REPULIK INDONESIA. CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA. CQ. KEPALA KANTOR DJKN RIAU, SUMATERA BARAT dan KEPULAUAN RIAU. CQ. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PADANG,

sama

berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 79, Kelurahan Jati Baru, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Ahid Iwanudin, S.H., M.M., Yudiandra Satya Budhi, S.H., Mochamad Ramdani, S.E., M.Si., Resti Vita Masyuko, A.Md. Ak, Darmansyah, Amas Kenaekan Nasution, S.H., M.H., Muhammad Firmansyah, S.E., Santi Safaria, S.H., M.H., seluruhnya Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian Keuangan (i.c. DJKN Riau & KPKNL Padang) yang beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 79, Kelurahan Jati Baru, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, bertindak bersama-sama atau sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-07/MK.6/WKN.03/2024 tanggal 13 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT III**;

IV. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA. CQ. KEMENTERIAN ATR/ BPN REPUBLIK INDONESIA CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN

Hal. 2 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



SUMATERA BARAT. CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG, berkedudukan di Jalan Ujung Gurun No 1, Kelurahan Purus, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu Ikhwan Mujahid Shafar, M.H., Elsi Fitrianiingsih, S.H., M.Kn., Rizki Irsya Pratama, S.H., Ahmad Solikan Aji, S.H., Moh Yusuf, S.H., Dian Syaferli, S.H., Rahma Yolanda Yoserizal, S.P, Roza Arivin, S.M., Ade Maharani, S.H., Lira Andria, S.E., Chintya Devi, seluruhnya adalah Pegawai Negeri Sipil/PPNPN pada Kantor Pertanahan Kota Padang, yang bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 279 SK-13.71.600/II/2024 tanggal 2 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 12 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal 13 Februari 2024 dengan Nomor Register 30/Pdt.G/2024/PN Pdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pengusaha di Kota Padang yang merupakan rekan usaha dari Tergugat I yang juga merupakan pengusaha *developer* perumahan di Kota Padang. Kemudian untuk melancarkan usaha Tergugat I tersebut, antara Penggugat dan Tergugat I membuat kesepakatan untuk membantu melunasi hutang Tergugat I pada Bank Mandiri Padang/ Tergugat II, dengan menjaminkan beberapa sertifikat tanah dan bangunan sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 8 Desember 2020;
2. Bahwa' sebelum gugatan ini Penggugat ajukan, pada tahun 2022 Penggugat juga telah menggugat Tergugat I atas dasar perbuatan wanprestasi di Pengadilan Negeri Padang Kelas IA dalam Perkara Perdata Nomor:

Hal. 3 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

200/Pdt.G/2022/PN Pdg, tanggal 5 Oktober 2022, yang objek perkaranya yaitu Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 08 Desember 2020;

3. Selanjutnya atas perkara tersebut pada tanggal 18 April 2023 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Kelas 1A telah diputus dengan amar putusan:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, tidak dapat diterima (*Niet Ountvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ountvankelijke verklaard*);
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.870.000,00 (tujuh juta delapan ratus tujuh puluh ribu)
4. Bahwa setelah adanya Putusan atas Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tersebut, antara Penggugat dan Tergugat I terjadi kesepakatan untuk berdamai terhadap 1 (satu) objek dari 12 (dua belas) objek, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg, tertanggal 26 April 2023, yakni:
- 1) Pihak pertama menyetujui penjualan tanah berikut Bangunan Ruko sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1574 tanggal 22 Oktober 2022, luas 109 M². Atas nama Iрмаidianto dan Indah Zamri, yang terletak di Kelurahan Kampung Olo, Kecamatan Naggalo, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
 - 2) Pihak kedua menyatakan bersedia melakukan pembayaran sisa penjualan kepada Pihak Pertama senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - 3) Atas perdamaian ini, Pihak pertama bersedia tidak melakukan upaya hukum atas perkara tersebut di atas;
 - 4) Kedua belah pihak menerima dengan baik kesepakatan damai ini sekaligus mengakhiri perkara *incasu*, sekaligus Pihak Pertama bersedia mencabut Blokir di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang;
5. Bahwa dengan adanya perdamaian tertanggal 26 April 2023 tersebut di atas, pada intinya Tergugat I berkewajiban untuk membayarkan sisa penjualan asset tersebut kepada Pihak Pertama senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan asumsi, jika hal tersebut dilaksanakan oleh Tergugat I, maka hutang Tergugat I kepada Penggugat masih tersisa sebesar Rp872.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dan dengan jaminan seluruh sisa

Hal. 4 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asset yang masih teranggun/terjamin di Bank Mandiri Cabang Padang, yaitu berupa:

- 5.1. Tanah berikut bangunan rumah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1387 tanggal 27 Desember 2011, luas 653 m², atas nama Rini Zamri, terletak di Kelurahan Salo, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau;
- 5.2. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 329 tanggal 08 Maret 2004, luas 204 m², atas nama Irmaidianto, terletak di Kelurahan Gurun Laweh Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
- 5.3. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 50 tanggal 24 Februari 2016, luas 150 m², atas nama Ir. Irmaidianto, terletak di Kelurahan Painan Selatan, Kecamatan IV Juarai, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat;
- 5.4. Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1505 tanggal 10 Februari 2004, luas 49.800 m², atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat;
- 5.5. Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1734 tanggal 13 Maret 2008, Luas 5.500 m² dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1735 tanggal 13 Maret 2008, luas 20.000 m², atas nama Irmaidianto, terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat;
- 5.6. Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 27 tanggal 29 Maret 2000, luas 5.000 m², atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat;
- 5.7. Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 20 tanggal 29 Maret 2000, luas 4.900 M2 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 22 tanggal 29 Maret 2000, luas 4.900 M2, atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat;
- 5.8. Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 17 tanggal 29 Maret 2000, luas 4.600 m² dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 23 tanggal 29 Maret 2000, luas 4.700 M2, atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat;

Hal. 5 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.9. Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 18 tanggal 29 Maret 2000, luas 4.900 M² dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 24 tanggal 29 Maret 2000, luas 4.900 M², atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, terletak di Desa Sindang Lunang Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat;
- 5.10. Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1115 tanggal 13 Maret 2008, luas 6.190 m² dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1116 tanggal 13 Maret 2008, luas 19.824 m², atas nama Irmaidianto, terletak di Kenagarian Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat;
- 5.11. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM No. 21 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.800 M², atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, terletak di Desa Sidang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat;
6. Kemudian seiring berjalannya waktu, sampai dengan gugatan ini Penggugat ajukan, Tergugat I tidak kunjung memenuhi prestasinya baik sesuai dengan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/ 2022/PN Pdg, tertanggal 26 April 2023, maupun dengan Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 08 Desember 2020;
7. Bahwa kemudian secara tiba-tiba KPKNL Padang/ Tergugat III akan melakukan pelelangan Jaminan Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 329 tanggal 08 Maret 2004, luas 204 m², atas nama Irmaidianto (Tergugat I) yang terletak di Kelurahan Gurun Laweh Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, (yaitu Objek Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 8 Desember 2020 yang merupakan salah satu objek Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg) di website KPKNL Padang/ Tergugat III, tanpa adanya pemberitahuan dari Tergugat I kepada Penggugat. Kemudian Penggugat menghubungi Tergugat I untuk menanyakan perihal Pengumuman KPKNL dimaksud, akan tetapi Tergugat I berdalih bahwa saat ini Tergugat I sedang dalam kesulitan keuangan sehingga berdampak terhadap pemenuhan kewajiban Tergugat I kepada Tergugat II;
8. Bahwa apabila dilakukan pelelangan oleh Tergugat III atas objek yang diuraikan dalam posita angka 7 di atas, tentunya akan menimbulkan kerugian kepada Penggugat, karena sampai gugatan ini diajukan, Tergugat I belum sepeserpun melakukan pembayaran hutangnya kepada Penggugat, oleh karena itu cukup beralasan hukum bagi Ketua dan Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memberikan putusan Provisi dalam perkara ini dengan amar sebagai berikut:

Hal. 6 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Memerintahkan Tergugat II untuk Menunda dan/atau Membatalkan Pengajuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang yang nantinya akan dilakukan oleh Tergugat III atas objek Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 08 Desember 2020 termasuk proses balik namanya yang nantinya akan dilakukan oleh Tergugat IV sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)”

9. Bahwa berdasarkan uraian dalil gugatan diatas perbuatan Tergugat I yang tidak memenuhi prestasinya baik sesuai dengan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tertanggal 26 April 2023, maupun berdasarkan Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 8 Desember 2020, dapat dikwalifisir telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);

10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPERdata “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPERdata syarat sah perjanjian terdiri dari: -

- (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- (3) suatu hal tertentu;
- (4) suatu sebab yang halal.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan tersebut diatas, dihubungkan dengan Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 8 Desember 2020 dan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg, tertanggal 26 April 2023, sebagaimana disebutkan di atas adalah perjanjian yang sah menurut hukum.

11. Bahwa berbagai upaya telah Penggugat lakukan, agar masalah ini dapat diselesaikan secara baik-baik dengan Tergugat I, akan tetapi selalu menemui jalan buntu, maka tidak ada jalan lain lagi guna mendapat hak Penggugat serta kepastian hukum dan keadilan maka tidak ada jalan lain selain mengajukan gugatan ke Pengadilan ini;

12. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet;

13. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang Kelas IA untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat I bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Hal. 7 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa gugatan ini Penggugat ajukan berdasarkan bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka patut dan adil menghukum Tergugat II Tergugat III dan juga Tergugat IV untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
15. Bahwa oleh karena Gugatan ini Penggugat ajukan berdasarkan bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka patut dan adil kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Padang melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo untuk Menunda dan/atau Membatalkan Pelaksanaan Lelang Agunan Jaminan tersebut sampai dengan adanya putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde

MAKA OLEH KARENA ITU

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang C.q. Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat II untuk Menunda dan/atau Membatalkan Pengajuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang yang nantinya akan dilakukan oleh Tergugat III atas objek Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 08 Desember 2020 termasuk proses balik namanya yang nantinya akan dilakukan oleh Tergugat IV sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) atas Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 8 Desember 2020 dan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tertanggal 26 April 2023;
3. Menyatakan Sah, Kuat dan Berharga Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 8 Desember 2020 dan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tertanggal 26 April 2023;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam memenuhi secara sukarela terhadap putusan perkara ini;
5. Menyatakan sita kuat dan berharga;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun ada Banding, Kasasi maupun Verzet;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk patuh dan tunduk atas putusan perkara ini.
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Hal. 8 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, baik pihak Penggugat maupun para Tergugat masing-masing hadir Kuasanya sebagaimana tersebut di atas menghadap persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Eka Prasetya Budi Dharma, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Padang, sebagai Mediator;

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

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan isi gugatan Penggugat yang pada pokoknya tetap dipertahankan oleh pihak Penggugat;

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa pada prinsipnya, Tergugat I tidak sepenuhnya dapat menerima dalil-dalil serta alasan-alasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, untuk itu Tergugat I mengajukan eksepsi/sanggahan, sebagai berikut:

A. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exseptio Plurium Litis Consortium*):

Bahwa dalam kesepakatan bersama pada tanggal 8 Desember 2020 sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, Tergugat I tidak sendiri, tetapi melainkan bersama dengan isteri Tergugat I yang bernama Indah Zamri, sehingga dengan tidak digugatnya Indah Zamri oleh penggugat dalam perkara *a quo*, maka sangat jelas bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, maka sudah patut gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

B. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*):

Setelah Tergugat I mencermati gugatan Penggugat, maka nampak jelas, bahwa Penggugat tidak fokus dalam menetapkan Objek Perkara. Di awal-awal gugatannya, Penggugat lebih menekankan kepada perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian/ kesepakatan bersama yang diadakan pada tanggal 8 Desember 2020, seolah-olah perjanjian/kesepakatan bersama pada tanggal 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2020 tersebut yang menjadi Objek Perkaranya, namun disisi lain Penggugat pada dalil angka 3 menyatakan : seluruh asset Tergugat I yang dijadikan agunan di Bank Mandiri Cabang Padang (3.1 s/d 3.12) yang menjadi Objek Perkara dalam perkara *a quo*, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat sangat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, sebagaimana yang menjadikan alasan-alasan untuk mengajukan gugatan ini oleh Penggugat:

- 1) Bahwa memang benar pada tanggal 8 Desember 2020, antara Penggugat dengan Tergugat I, pernah membuat kesepakatan bersama, untuk menjual rumah milik Penggugat yang diangankan oleh Tergugat I kepada Bank Mandiri Cabang Padang (Tergugat II), yang terletak di Jalan Belanti Barat Raya Nomor 20, RT/RW. 003/004, Kelurahan Lolong Belanti Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1850/Lolong Belanti seluas 456 m² dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1851/Lolong Belanti seluas 316 m², guna untuk pelunasan kewajiban Tergugat I kepada Bank Mandiri Cabang Padang (Tergugat II);
- 2) Bahwa memang benar pada tahun 2022 Penggugat telah pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I di Pengadilan Negeri Padang Kelas IA pada tahun 2022 terkait dengan perbuatan wanprestasi Tergugat I terhadap Kesepakatan Bersama tertanggal 8 Desember 2020, yang tercatat sebagai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg dan atas gugatan tersebut telah diadili dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Kelas IA dengan amar putusannya:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.870.000,00 (tujuh juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah)
- 3) Bahwa dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Kelas IA tersebut sudah jelas-jelas dinyatakan, bahwa : gugatan Penggugat tidak dapat

Hal. 10 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), sehingga semua pihak dalam perkara tersebut harus tunduk dan patuh terhadap putusan tersebut, sehingga cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

- 4) Bahwa memang benar, setelah adanya putusan atas Perkara Perdata Nomor : 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tersebut, antara Penggugat dengan Tergugat I ada kesepakatan untuk berdamai tertanggal 26 April 2023, namun pada prinsipnya adanya kesepakatan damai tanggal 26 April 2023 tersebut dirancang untuk ditanda tangani bersama-sama antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II (Bank Mandiri Cabang Padang) dan latar belakang dari diadakannya kesepakatan damai tanggal 26 April 2023 tersebut adalah untuk mencari solusi agar meringankan beban Tergugat I agar dapat menyelesaikan hutangnya baik dengan Penggugat maupun Tergugat II (Bank Mandiri Cabang Padang), namun dalam hal ini, pihak Tergugat II (Bank Mandiri Cabang Padang) tidak berkenan menanda tangani kesepakatan damai tanggal 26 April 2023 tersebut, sehingga tetap saja kesepakatan tersebut tidak sesuai dengan tujuan dibuatnya kesepakatan dan Kesepakatan Damai tersebut patut untuk dinyatakan batal;

MAKA OLEH SEBAB ITU

Berdasarkan hal-hal yang kami Tergugat I telah uraikan di atas, maka kami Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, selanjutnya mohon memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa : Tergugat I telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*);
2. Membebaskan Tergugat I terhadap pembebanan untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Dalam Provisi

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan Penggugat Dalam Provisi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya meminta putusan provisi yang intinya menghentikan proses lelang Hak Tanggungan atas agunan Debitur yang dilaksanakan oleh Tergugat II melalui Tergugat IV sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterima dari Tergugat II.
3. Bahwa menurut Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 Pasal 39 huruf c) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang apabila:
" (c) terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitur / tereksekusi, suami atau istri debitur / tereksekusi yang terkait kepemilikan Objek Lelang. "
4. Berdasarkan uraian di atas dapat Tergugat II jelaskan bahwa tidak semua gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri/Pengadilan Agama sebelum pelaksanaan lelang dapat secara langsung membatalkan pelaksanaan lelang. Pembatalan pelaksanaan lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT hanya dapat dilaksanakan jika terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan.
Sehingga patut dan beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang untuk menolak dalil Penggugat Dalam Provisi yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II.
2. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*error in persona*).
 - a. Bahwa dalam perkara a quo maka Penggugat tidak menjelaskan hubungan apa yang timbul antara Penggugat dan Tergugat II, Penggugat dalam dalilnya hanya menjelaskan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I memiliki hubungan hukum sebagaimana Kesepakatan Bersama tanggal 8 November 2020 dan Berita Acara Kesepakatan Damai tanggal 26 April 2023
 - b. Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo justru mencampuri hubungan hukum hutang piutang berikut peristiwa penjaminannya yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II.
 - c. Bahwa menjadi sumir suatu gugatan apabila diajukan tanpa alas hak yang tepat dan/atau dilakukan tanpa didahului penjelasan mengenai adanya hubungan hukum antara para pihak yang bersengketa. Logika hukum yang harus dipahami oleh Penggugat adalah bagaimana mungkin satu pihak

Hal. 12 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggugat pihak yang lain apabila para pihak dimaksud tidak memiliki hubungan hukum??

- d. Bahwa syarat adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971, yang menjelaskan bahwa:

“...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...”

- e. Bahwa sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1375 K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986, yang kaidah hukumnya sebagai berikut: “Bahwa berdasar atas asas-asas hukum acara perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan suatu gugatan perdata harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karenanya ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

- f. Selain itu, sesuai pasal 1340 KUHPerdata mengatur bahwa:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317”.

- g. Bahwa berdasarkan kaidah hukum dan penjelasan tersebut diatas, jelas gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formalitas suatu gugatan dan salah pihak (*error in persona*), dari dan oleh karenanya tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

3. Eksepsi Gugatan *Nebis in idem*

- a. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, apabila suatu perkara telah pernah diajukan ke Pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap perkara itu tidak boleh lagi diajukan gugatan yang sama untuk memperkarakannya kembali (vide Pasal 1917 KUHPerdata).
- b. Bahwa perkara terdahulu yang diajukan oleh Penggugat dan telah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah Putusan Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN.Pdg tanggal 18 April 2023.
- c. Bahwa setelah membaca, mempelajari dan mencermati secara teliti isi Gugatan a quo, jelas dan nyata bahwa dasar gugatan, objek gugatan serta

Hal. 13 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

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)



pihak-pihak yang berperkara pada prinsipnya identik dan sebangun dengan perkara perdata sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap.

d. Adapun kesamaan perkara *a quo* dengan perkara terdahulu adalah:

1) Objek Sengketa : Sebagaimana objek sengketa Dalam Pokok

Perkara angka 3.b.

2) Pihak : - Endre Saifoel sebagai Penggugat Melawan
- Irmaidianto sebagai Tergugat I;
- PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. c.q. Direktur Utama Mandiri cq. Pimpinan Bank Mandiri Cabang Padang sebagai Tergugat II;
- Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian ATR/BPN Republik Indonesia c.q. Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Sumatera Barat c.q. Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang sebagai Tergugat III;
- Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kepala Kantor DJKN Riau, Sumbar, dan Kepri c.q. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang sebagai Tergugat IV.

e. Bahwa berkenaan dengan azas *nebis in idem* ini telah diakui dan diterapkan pada sistem peradilan di Indonesia sebagaimana ternyata dalam Yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 647 K/Sip/1973 yang kaidah hukumnya pada pokoknya menyatakan:

"Ada atau tidaknya azas *nebis in idem* dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap";

f. Terlawan I mohon perhatian Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* terhadap beberapa kaidah hukum sebagai berikut :

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1226 K/Sip/2001 tahun 2002 :

"Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Ne bis in idem*"

Hal. 14 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 647K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976:

"bila mana suatu objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh "kekuatan hukum yang tetap" maka hal ini mengandung arti bahwa "objek sengketa" telah diberi "status hukum" dalam suatu putusan hakim. Karena itu adanya perkara yang sama objeknya dengan putusan hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku asas "*Nebis in idem*". Sehingga dari segi hukum acara perdata asas Nebis in idem tidak hanya ditentukan oleh kesamaan "para pihak saja", melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya".

- g. Bahwa karena subjek dan objek perkara yang sama telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim, maka demi kepastian hukum (*rechts zekerheid*) tepat apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengabulkan eksepsi Tergugat I dan menyatakan Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena Nebis in idem.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal-hal yang disebutkan Tergugat II pada bagian provisi dan dalam eksepsi mohon dianggap tercantum dan terulang kembali dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
3. Bahwa sebelum menanggapi dalil Penggugat, maka Tergugat II akan terlebih dahulu menerangkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa Tergugat I adalah Direktur CV. Sukses Abadi yang merupakan Debitur yang telah menerima fasilitas Kredit dari Tergugat II sesuai Perjanjian Kredit sebagai berikut :
 - 1) Kredit Investasi (*non revolving*), sesuai Perjanjian Kredit Nomor: CRO.PDG/146/KI/2013 tanggal 16 Mei 2013.
 - 2) Kredit Modal Kerja (*revolving*), sesuai Perjanjian Kredit Nomor: CRO.PDG/145/KMK/2013 tanggal 16 Mei 2013 dan telah dilakukan beberapa kali addendum baik penambahan limit maupun perpanjangan jangka waktu kredit, sesuai dengan addendum terakhir yakni addendum VI Nomor: CRO.PDG/145/KMK/2013 tanggal 22 Maret 2017.
(selanjutnya disebut Perjanjian Kredit).

Hal. 15 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



b. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Debitur tersebut, Tergugat I telah menyerahkan beberapa agunan kepada Tergugat II yang telah diikat secara yuridis sempurna sebagai berikut :

Jenis Agunan	Lokasi	Bukti Kepemilikan	Bentuk Pengikatan
Tanah Kebun	Kenagarian Sindang Lunang, Kec.Lunang Silaut, Kab. Pesisir Selatan, Prov.Sumatera Barat	SHM No. 21 Tgl. 29/03/2000 an. Irmaidianto dan Indah Zamri	SHT No. 751/2015 Tgl. 31/08/2015
Tanah Kebun	Kenagarian Sindang Lunang, Kec.Lunang Silaut, Kab. Pesisir Selatan, Prov.Sumatera Barat	SHM No. 17 Tgl. 29/03/2000 an. Irmaidianto dan Indah Zamri	SHT No. 748/2015 Tgl. 31/08/2015
		SHM No. 23 Tgl. 29/03/2000 an. Irmaidianto dan Indah Zamri	
Tanah Kebun	Kenagarian Sindang Lunang, Kec.Lunang Silaut, Kab. Pesisir Selatan, Prov.Sumatera Barat	SHM No. 20 Tgl. 29/03/2000 an. Irmaidianto dan Indah Zamri	SHT No. 747/2015 Tgl. 31/08/2016
		SHM No. 22 Tgl. 29/03/2000 an. Irmaidianto dan Indah Zamri	
Tanah Kebun	Kenagarian Sindang Lunang, Kec.Lunang Silaut, Kab. Pesisir Selatan, Prov.Sumatera Barat	SHM No. 18 Tgl. 29/03/2000 an. Irmaidianto dan Indah Zamri	SHT No. 749/2015 tgl. 31/08/2015
		SHM No. 24 Tgl. 29/03/2000 an. Irmaidianto dan Indah Zamri	
Tanah Kebun	Kenagarian Sindang Lunang, Kec.Lunang Silaut, Kab. Pesisir Selatan, Prov.Sumatera Barat	SHM No. 27 Tgl. 29/03/2000 an. Irmaidianto dan Indah Zamri	SHT No. 746/2015 tgl. 31/08/2015
Tanah Kebun	Nagari Silaut, Kec.Lunang Silaut, Kab.Pesisir Selatan, Prov.Sumatera Barat	SHM No.1505 Tgl. 10/02/2004 an. Irmaidianto dan Indah Zamri	SHT No. 744/2015 tgl. 31/08/2015
Tanah dan Bangunan	Kel.Gurun Laweh nan XX, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat	SHM No. 329 Tgl. 08/03/2004 an. Ir.Irmaidianto	SHT No. 3063/2015 tgl. 04/09/2015
Tanah Kebun	Nagari Silaut, Kec.Lunang Silaut, Kab.Pesisir Selatan,	SHM No. 1734 Tgl.13/03/2008 an. Ir.Irmaidianto	SHT No. 745/2015 tgl. 31/08/2015



Jenis Agunan	Lokasi	Bukti Kepemilikan	Bentuk Pengikatan
	Prov.Sumatera Barat	SHM No. 1735 Tgl. 13/03/2008 an. Ir.Irmaidianto	
Tanah Kebun	Kenagarian Sindang Lunang, Kec.Lunang Silaut, Kab. Pesisir Selatan, Prov.Sumatera Barat	SHM No. 1115 Tgl. 13/03/2008 an. Ir.Irmaidianto	SHT No. 750/2015 Tgl. 31/08/2016
		SHM No. 1116 Tgl. 13/03/2008 an. Ir.Irmaidianto	
Tanah dan Bangunan	Kel. Salo, Kec. Salo, Kab. Kampar, Prov. Riau	SHM No. 1387 Tgl. 27/12/2011 an. Rini Zamri	SHT No. 2769/2014 tgl. 01/09/2014
Tanah dan Bangunan	Kel. Kampung Olo, Kec.Nanggalo, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat	SHM No. 1574 Tgl. 22/10/2012 an. Ir.Irmaidianto dan Indah Zamri	SHT Peringkat I No. 2497/2013 Tgl. 19/06/2013
			SHT Peringkat II No. 3288/2014 Tgl. 11/08/2014
Tanah dan Bangunan	Nagari Painan Selatan Painan, Kec. IV Jurai, Kab. Pesisir Selatan, Prov.Sumatera Barat	SHM No. 50 Tgl. 24/02/2016 an. Ir.Irmaidianto	SHT No. 671/2016 tgl. 08/06/2016

Selanjutnya disebut Objek Sengketa.

- c. Bahwa Tergugat I beserta Sdri. Indah Zamri sebagai Istri Tergugat I, secara bersama-sama telah menandatangani Perjanjian Kredit Juncto Addendum Perjanjian Kredit Juncto Sertifikat Hak Tanggungan Juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan, oleh karenanya Perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat bagi pihak yang membuatnya (*vide* Pasal 1320 juncto 1338 KUHPerdara).
- d. Bahwa dalam prinsip hukum jaminan, Tergugat II sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan memiliki hak preferen dan diutamakan terhadap objek yang telah sah diikat melalui mekanisme Hak Tanggungan (asas *droit de preference*) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
- e. Bahwa hingga saat ini total Kewajiban yang harus dibayarkan Tergugat I selaku Debitur kepada Tergugat II per tanggal 31 Mei 2024 adalah Rp 10.751.878.408,82 (sepuluh milyar tujuh ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus delapan rupiah delapan puluh dua sen). Demi hukum, selama kewajiban pembayaran tersebut belum dilunasi maka Objek Agunan akan tetap berada dalam penguasaan Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Bahwa sejak tahun 2019, Tergugat I telah mulai mengunggak membayar kewajiban kreditnya kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II telah memberikan peringatan kepada Tergugat I, antara lain melalui surat sebagai berikut:
- a. Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.PLG.0400/2019 tanggal 23 Januari 2019 perihal Peringatan I (Pertama);
 - b. Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.PLG.1067/2019 tanggal 11 Februari 2019 perihal Peringatan II (Kedua);
 - c. Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.PLG.1838/2019 tanggal 28 Februari 2019 perihal Peringatan III (Ketiga).
- g. Bahwa meskipun Tergugat I telah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, namun Tergugat I tetap tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utang kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II telah menyatakan Tergugat I melakukan wanprestasi sesuai Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.PLG.2647/2019 tanggal 25 Maret 2019 perihal Pernyataan Wanprestasi (*Default*).
- h. Berdasar kewenangan Tergugat II sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, dan dalam rangka mempercepat penyelesaian utang Tergugat I, maka telah dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Tergugat I, namun sampai dengan Gugatan a quo diajukan belum terdapat objek sengketa yang laku terjual sehingga Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek sengketa a quo.
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatannya angka 4 s/d angka 6 yang intinya menerangkan objek sengketa adalah jaminan atas kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, dengan alasan sebagai berikut:
- a. Bahwa Perjanjian/Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah urusan internal Penggugat dengan Tergugat I dan tidak boleh merugikan Tergugat II sebagai Kreditur sekaligus Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik;
 - b. Selain itu, Tergugat II menolak dalil Penggugat tersebut karena objek sengketa merupakan jaminan utang yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sehingga pada objek tersebut melekat hak Tergugat II selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (asas *droit de preference*).

Hal. 18 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Perlu Tergugat II pertegas bahwa dalam Pasal 16 ayat 3 Perjanjian Kredit telah tegas mengatur bahwa pada prinsipnya selama utang Tergugat I belum dibayar Lunas dan objek agunan berada dalam penguasaan Tergugat II, maka objek agunan tidak diperbolehkan untuk dipindah-tangankan atau diperjual-belikan atau dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan Kreditur (*in cassu* Tergugat II)
 - d. Tergugat II mohon perhatian Majelis Hakim, apabila dalam pemeriksaan perkara a quo Tergugat I tidak hadir dan/atau membenarkan seluruh dalil Penggugat maka patut diduga terjadi permufakatan tidak baik antara Penggugat dan Tergugat I untuk merugikan Tergugat II selaku Kreditur.
 - e. Bahwa perlindungan hukum terhadap Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan diperlukan dan telah diatur dalam pembahasan Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diberlakukan berdasar Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 04 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014 jo. Surat Edaran No.7 Tahun 2012 yang menegaskan: "Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi...."
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas petitum butir 5 yang pada intinya meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sita kuat dan berharga, dengan alasan berikut:
- a. Bahwa berdasar fakta hukum yang telah Tergugat II jelaskan dan Penggugat ketahui pula, maka terhadap objek agunan telah diletakkan Hak Tanggungan guna menjamin hutang Tergugat I kepada Tergugat II, dan demi hukum telah menempatkan Tergugat II sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan.
 - b. Bahwa dalam prinsip hukum jaminan, maka Tergugat II sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan memiliki hak preferen dan diutamakan terhadap objek yang telah sah diikat melalui mekanisme Hak Tanggungan (asas *droit de preference*). Prinsip hukum tersebut ditegaskan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
 - c. Bahwa konsekuensi juridis penerapan Pasal 463 Rv juncto Pasal 6 UU Hak Tanggungan adalah apabila terhadap objek Hak Tanggungan tersebut di atasnya diletakkan kembali bentuk sita yang lain oleh Jurusita Pengadilan, maka sita yang diletakkan di atas Hak Tanggungan akan dikualifikasikan sebagai Sita Persamaan (*Vergelijken Beslag*).
 - d. Sehingga apabila Sita Persamaan tersebut dikaitkan dengan asas *droit de preference*, maka apabila terhadap objek dimaksud dilakukan eksekusi

Hal. 19 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan/lelang maka Tergugat II lah yang berhak untuk pertama kali mengambil hasil penjualan tersebut guna melunasi tagihan hutang Tergugat I.

e. Sehingga berdasar pemahaman hukum tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan menolak dalil Penggugat karena tidak berdasar hukum, mengingat pada objek sengketa hingga saat ini masih melekat Hak Tanggungan guna kepentingan hukum Tergugat II.

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita Penggugat angka 8 dan angka 9, dengan alasan berikut:

a. Bahwa sesuai Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan/UUHT), menegaskan apabila debitur cidera janji, maka Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

"Artinya Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan Negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan " - (Prof.Dr. St Remy Sjahdeini,SH, Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan, hal 46 tahun 1999).

b. Bahwa sebagaimana telah disebutkan dalam butir 3 huruf g) diatas, fasilitas kredit Tergugat I telah dinyatakan wanprestasi sehingga berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat 1 huruf a) UU Hak Tanggungan maka Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mempunyai hak untuk melakukan eksekusi / penjualan atas tanah agunan melalui pelelangan umum karena debitur (in cassu Tergugat I) telah dinyatakan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit.

Pelelangan tersebut juga dapat dilakukan merujuk pada ketentuan Pasal 2 APHT juncto SHT, yang telah mengatur bahwa:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan

Hal. 20 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
- b. Dst...
- c. Bahwa adanya sengketa internal antara Penggugat dengan Tergugat I tidaklah boleh merugikan Tergugat II (sesuai Pasal 1340 ayat (2) KUHPerdara), karena sertifikat tanah objek sengketa secara de facto dan de jure telah menjadi agunan kredit atas utang Tergugat I kepada Tergugat II, dan sebagai sumber pelunasan kredit bilamana Tergugat I tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat II adalah dengan mengeksekusi objek agunan.
- d. Tergugat II berpendirian bahwa merujuk Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 Pasal 39 huruf c) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka yang dapat menjadi dasar pembatalan lelang yaitu apabila:
" (c) terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor / tereksekusi yang terkait kepemilikan Objek Lelang.
- e. Berdasarkan hal-hal tersebut, dikarenakan permohonan pembatalan lelang dilakukan oleh subjek selain Debitur atau pemilik agunan dan tidak terkait dengan sengketa kepemilikan objek lelang, maka Tergugat II menilai bahwa lelang eksekusi hak tanggungan tetap dapat dilaksanakan.
- f. Berpedoman pada seluruh argument hukum di atas, maka patut dan beralasan bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk untuk menolak dalil Penggugat tersebut karena tidak berdasar hukum.
7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita Penggugat butir 12 dan Petitum butir 6 mengenai putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun ada banding, kasasi maupun verzet (*uit voorbaarbijvooraad*) karena tuntutan tersebut bertentangan dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 juncto Pasal 54 Rv, dan juga gugatan ini tidak memenuhi syarat Pasal 191 ayat 1 RBg juncto Pasal 180 ayat (1) HIR.
8. Bahwa Tergugat II menolak posita maupun petitum Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak ada relevansinya dan juga sangat tidak berdasar hukum.

Hal. 21 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, tampaklah bahwa semua perbuatan hukum Tergugat II telah dilakukan sesuai persetujuan, kesepakatan bersama dengan Tergugat I dalam Perjanjian Kredit jo. Addendum Perjanjian Kredit jo. Sertifikat Hak Tanggungan dan juga telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, karenanya terbukti bahwa Tergugat II merupakan pihak yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (*vide* Pasal 1341 ayat 2 KUHPerdata).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memutus perkara a quo dengan amar sbb :

Dalam Provisi

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah memberikan jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

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

- Gugatan Penggugat Tidak Cermat, Tidak Jelas atau Kabur (*Obscuur Libel*)
 1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya sangat kabur/tidak jelas terutama kaitan hukum antara Penggugat dan Tergugat III dan tidak jelasnya objek perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat;
 2. Bahwa yang menjadi perselisihan hukum adalah perikatan antara Penggugat dan Tergugat I dan tidak ada hubungan hukum dengan para tergugat lain dan harus diselesaikan hanya antara Penggugat dan Tergugat I sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata yaitu "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".
 3. Bahwa baik dalam posita maupun petitum gugatan tidak jelas dan tidak ada hubungannya.

Hal. 22 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam posita Penggugat mendalilkan perikatan dengan Tergugat I tapi tiba-tiba dalam petitumnya menarik Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai para pihak yang tidak ada relevansinya sama sekali.;
5. Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa, "Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak'.
6. Bahwa objek gugatan yang diajukan dalam gugatan Penggugat tidak jelas, kabur dan dibuat dengan tidak cermat sehingga gugatan mengandung cacat formal dan harus ditolak.
7. Bahwa sesuai dengan dalil gugatannya, Pembantah meminta membatalkan atau menunda rencana pelelangan eksekusi hak tanggungan terhadap :
 - Tanah berikut bangunan rumah sesuai Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 1387 tanggal 27 Desember 2011, luas 653 m², atas nama Rini Zamri, terletak di Kelurahan Salo, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, yang sampai dengan saat ini belum dilakukan pelelangan, Objek Perkara dimaksud tidak masuk kedalam wilayah kerja KPKNL Padang dan pada saat ini belum ada permohonan lelang.
 - Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 329 tanggal 08 Maret 2004, Luas 204 m², atas nama Irmaidianto, teletak di Kelurahan Gurun Laweh Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat.
 - Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 50 tanggal 24 Februari 2016, Luas 150 m², atas nama Ir. Irmaidianto, terletak di Kelurahan Painan Selatan, Kecamatan IV Juarai, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
 - Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 1505 tanggal 10 Februari 2004, Luas 49.800 m², atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
 - Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 1734 tanggal 13 Maret 2008, Luas 5.500 m² dan Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 1735 tanggal 13 Maret 2008, Luas 20.000 m², atas nama Irmaidianto, terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
 - Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 27 tanggal 29 Maret 2000, Luas 5.000 m², atas nama Irmaidianto dan Indah

Hal. 23 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

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)



Zamri, terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

- Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 20 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 m² dan Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 22 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 m², atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 17 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.600 m² dan Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 23 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.700 m², atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 18 tanggal 29 Matret 2000, Luas 4.900 m² dan Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 24 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 m², atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, terletak di Desa Sindang Lunang Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabuapten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- Kebun Kelapa Sawit sesuai Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 1115 tanggal 13 Maret 2008, Luas 6.190 m² dan Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 1116 tanggal 13 Maret 2008, Luas 19.824 m², atas nama Irmaidianto, terletak di Kenagarian Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- Kebun Kelapa sawit sesuai Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 21 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.800 m², atas nama Irmaidianto dan indah Zamri, terletak di Desa Sidang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

Yang Selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara.

8. Bahwa fakta hukumnya, pelelangan atas Objek Perkara a quo Belum Dilaksanakan. Dengan demikian, terbukti bahwa pada saat gugatan perkara a quo diajukan oleh Penggugat, Tergugat III tidak pernah melaksanakan lelang atas Objek Perkara a quo dan tidak ada perpindahan hak atas Objek Perkara a quo, sehingga tidak ada perbuatan hukum Tergugat III yang dapat dikaitkan dengan Penggugat;
9. Bahwa objek gugatan yang diajukan dalam gugatan Penggugat tidak jelas, kabur dan dibuat dengan tidak cermat sehingga gugatan mengandung cacat formal dan harus ditolak.

Hal. 24 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, terbukti gugatan Penggugat prematur karena pelelangan belum dilaksanakan, sehingga tidak ada perbuatan hukum Tergugat III yang terkait dengan Penggugat apalagi merugikan Penggugat secara nyata. Oleh karena itu, sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

- *Exceptio Peremptoria* (Gugatan Pembantah Telah Tersingkirkan Dengan Belum dilaksanakannya lelang Objek Perkara)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat III untuk Menunda/membatalkan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara.
2. Bahwa terhadap tuntutan Penggugat tersebut telah tersingkirkan (*set aside*) dengan belum terlaksananya pelelangan oleh Pejabat Lelang. Oleh karenanya, tuntutan dan gugatan Pembantah yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

- Eksepsi *Error In Persona* dan *Error In Objecto*

- a. Bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* atau kapasitas mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri;
- b. Bahwa Penggugat bukan pemilik objek gugatan dan tidak ada kaitannya dengan Penggugat.
- c. Bahwa objek yang digugat secara legalitas formal adalah milik Tergugat I sebagai mana tercantum dalam dalam Sertifikat Hak Milik *Incasu* atas nama Tergugat I dan Indah Zamri, atas nama Rini Zamri dan atas nama Tergugat I dan sudah diikat sempurna dan didaftarkan sebagai objek hak tanggungan yang disamakan dengan *grosse acte* dan memiliki irah-irah "Demi Ketuhanan Yang Maha Esa" serta memiliki kekuatan parate eksekusi bagi pemegangnya.
- d. Bahwa objek perkara yang sudah diikat sempurna dan didaftarkan sebagai objek hak tanggungan disamakan dengan *grosse acte* dan memiliki irah-irah "Demi Ketuhanan Yang Maha Esa" yang dianggap sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.
- e. Bahwa Penggugat bukan sebagai pemilik Objek Gugatan dan sebagai pihak ketiga tidak berhak mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri melalui gugatan biasa.
Bahwa Penggugat seharusnya mengajukan perlawanan (*derden verzet*) melalui Pengadilan Negeri dan bukan gugatan biasa.

Hal. 25 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)
 - a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kurang lengkap dan mengandung cacat formil.
 - b. Bahwa Penggugat tidak menggugat pemilik objek gugatan lain sebagai Tergugat yaitu Indah Zamri dan Rini Zamri.
 - c. Bahwa objek gugatan aquo yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1505, Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 27, SHM Nomor 20, SHM Nomor 22, Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 17, SHM Nomor 23, Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 18, Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 24 dan Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 21 dimiliki Tergugat I dan Indah Zamri yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan.
 - d. Bahwa Penggugat juga tidak menarik notaris/PPAT yang membuat Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II yang membuat Perjanjian Kredit dan yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT).
 - e. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 jo. Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 Jo 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 menyatakan, "bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat".
 - f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangatlah tepat dan beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklraad*).

Dalam Provisi

1. Bahwa Tergugat III tidak bisa menolak permohonan Lelang yang diajukan sepanjang dokumen persyaratannya lengkap, hal ini berdasarkan pada Pasal 7 Vendu Reglement jo. Pasal 13 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 yang menyatakan "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".
2. Bahwa Tergugat III melaksanakan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang isinya "apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

Hal. 26 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

3. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, juncto Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
4. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan "Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa perikatan antara Penggugat dan Tergugat I tidak ada kaitannya dengan Para Tergugat lain dan gugatan yang diajukan bertujuan untuk menunda dan atau membatalkan pelaksanaan lelang semata.
3. Bahwa Tergugat III menerima permohonan lelang dari Tergugat II adalah berdasarkan Pasal 6 UUHT yang isinya "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".
4. Bahwa Penggugat bukan pemilik tanah yang dijadikan objek gugatan dan tidak memiliki kewenangan mengajukan gugatan.
5. Bahwa objek yang digugat secara legalitas formal adalah milik Rini Zamri sebagai mana tercantum dalam dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1387.
6. Bahwa objek yang digugat secara legalitas formal adalah milik Tergugat I sebagai mana tercantum dalam dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 329, Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 50, Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 1115 dan 1116.

Hal. 27 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa objek yang digugat secara legalitas formal adalah milik Tergugat I dan Indah Zamri yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1505, Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 27, Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 20, Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 22, Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 17, SHM Nomor 23, Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 18, Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 24 dan Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 21 yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dan sudah diikat sempurna dan didaftarkan sebagai objek hak tanggungan yang disamakan dengan grosse acte dan memiliki irah-irah "Demi Ketuhanan Yang Maha Esa" serta memiliki kekuatan parate eksekusi bagi pemegangnya.
8. Bahwa objek perkara yang sudah diikat sempurna dan didaftarkan sebagai objek hak tanggungan disamakan dengan grosse acte dan memiliki irah-irah "Demi Ketuhanan Yang Maha Esa" yang dianggap sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.
9. Bahwa Sertifikat Hak Milik adalah sertifikat dengan kepemilikan hak penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertifikat tersebut.
 - Permohonan Lelang dari PT Bank Mandiri (Persero) (Tbk) in casu Tergugat II Belum Diajukan
 - 1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya meminta Tergugat III tidak melaksanakan lelang atas objek perkara.
 - 2. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.
 - 3. Bahwa pembatalan lelang oleh Pejabat lelang tersebut telah sesuai dengan PMK Lelang Pasal 39 huruf e yang berbunyi : "Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi: : e. tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;"
 - 4. Bahwa karena lelang belum dilaksanakan maka belum ada peralihan kepemilikan. Oleh karena itu, tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek perkara sehingga gugatan Pembantah yang ditujukan kepada Tergugat III tidak berdasar hukum.
 - 5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, permintaan Pembantah agar dilakukan pembatalan/penundaan pelaksanaan lelang oleh Tergugat III karena bisa menimbulkan kerugian kepada Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya dalil Penggugat

Hal. 28 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sudah semestinya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Maka: berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan menerima eksepsi-eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah memberikan jawaban sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa yang menjadi objek perkara yaitu sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Kelurahan Gurun Laweh Nan XX, Kecamatan Lubug Begalung Nan XX, Kota Padang yang dikenal dengan Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 329, Surat Ukur (SU) tanggal 27 Februari 2004 No. 00067/2004 luas 204 m² tercatat atas nama Ir. Irmaidianto dan sebidang tanah beserta ruko yang terletak di Kelurahan Kampung Olo, Kecamatan Nanggalo, Kota Padang yang dikenal dengan Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 1574, Surat Ukur (SU) tanggal 10 Oktober 2012, Nomor 00988/2012 luas 109 m² tercatat atas nama Nurelida;
2. Bahwa sesuai data yang ada pada Buku Tanah Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 329/Gurun Laweh Nan XX, Surat Ukur (SU) tanggal 27 Februari 2004 No. 00067/2004 luas 204 m² adalah sebagai berikut:
 - Pada mulanya terbit atas nama Budiyono;
 - Tercatat Hak Tanggungan tanggal 19 November 2003 atas nama pemegang hak PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta;
 - Roya Parsial tanggal 02 Juli 2004;
 - Peralihan keatas nama Ir. Irmadianto tanggal 24 Juli 2004 berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Kota Padang, Haji. Hendri Final, Sarjana Hukum tanggal 2 Juli 2004 Nomor: 851/LB/JP/2004;

Hal. 29 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tercatat beberapa kali Hak Tanggungan dan Roya, terakhir Hak Tanggungan atas nama pemegang hak PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Berkedudukan di Jakarta tanggal 4 September 2015.

3. Bahwa sesuai data yang ada pada Buku Tanah Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 1574/Kampung Olo, Surat Ukur (SU) tanggal 10 Oktober 2012, Nomor: 00988/2012 luas 109 m2 adalah sebagai berikut:

- Pada mulanya terbit atas nama Ronald Yanuardi, *Magister Bachelor Of Art*;
- Tercatat Hak Tanggungan tanggal 28 Januari 2013 atas nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Berkedudukan di Jakarta;
- Roya tanggal 15 Mei 2013;
- Peralihan keatas nama Irmadianto dan Indah Zamri berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Kota Padang, Harti Virgo Putri, Sarjana Hukum tanggal 16 Mei 2013 Nomor: 173/2013;
- Tercatat beberapa kali Hak Tanggungan dan Roya, terakhir tercatat peralihan keatas nama Nurelida berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Kota Padang, Yuli Trinia, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan tanggal 10 Agustus 2023 No. 40/2013.

4. Bahwa Tergugat IV menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, kecuali hal-hal yang dinyatakan tegas dalam Jawaban ini ;

Dalam Eksepsi

- Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa objek perkara Sertipikat Hak Manusia (SHM) Nomor: 1574/Kampung Olo telah beralih haknya ke atas nama pemegang hak Nurelida, jika dilihat dari gugatan Penggugat, Nurelida tidak dimasukkan ke dalam pihak, maka haruslah dinyatakan Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena pemegang hak tidak dijadikan pihak dalam perkara;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas kiranya cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutus sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat IV ;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat ;

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat IV seluruhnya ;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat IV mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal. 30 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian pihak Penggugat telah mengajukan replik, begitu pula dengan pihak Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan, sedangkan Tergugat lainnya tidak mengajukan duplik;

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

1. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg, tertanggal 26 April 2023, diberi tanda bukti.... **P-1**;
2. Fotocopy Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 8 Desember 2020, diberi tanda bukti..... **P-2**;
3. Fotocopy Surat Perihal Eksekusi Agunan Kredit, Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST.0111383/2024, tertanggal 25 Januari 2024, diberi tanda bukti**P-3**;

Fotocopy bukti surat di atas seluruhnya merupakan fotocopy dari fotocopy dan telah dinazegelen;

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

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.PDG/145/KMK/2013 tanggal 16 Mei 2013, diberi tanda bukti T.2-1;
2. Fotokopi Addendum VI (Keenam) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.PDG/145/KMK/2013 tanggal 22 Maret 2017, diberi tanda bukti T.2-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.PDG/146/KI/2013 tanggal 16 Mei 2013, diberi tanda bukti T.2-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 23 tanggal 29 Maret 2000 atas nama Irmaidiyanto dan Indah Zamri, diberi tanda bukti T.2-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 17 tanggal 29 Maret 2000 atas nama Irmaidiyanto dan Indah Zamri, diberi tanda bukti T.2-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 20 tanggal 29 Maret 2000 atas nama Irmaidiyanto dan Indah Zamri, diberi tanda bukti T.2-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 22 tanggal 29 Maret 2000 atas nama Irmaidiyanto dan Indah Zamri, diberi tanda bukti T.2-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 24 tanggal 29 Maret 2000 atas nama Irmaidiyanto dan Indah Zamri, diberi tanda bukti T.2-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 18 tanggal 29 Maret 2000 atas nama Irmaidiyanto dan Indah Zamri, diberi tanda bukti T.2-9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 21 tanggal 29 Maret 2000 atas nama Irmaidiyanto dan Indah Zamri, diberi tanda bukti T.2-10;

Hal. 31 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 27 tanggal 29 Maret 2000 atas nama Iрмаidianto dan Indah Zamri, diberi tanda bukti T.2-11;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1505 tanggal 10 Februari 2004 atas nama Iрмаidianto dan Indah Zamri, diberi tanda bukti T.2-12;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 329 tanggal 08 Maret 2004 atas nama Iрмаidianto, diberi tanda bukti T.2-13;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1734 tanggal 13 Maret 2008 atas nama Iрмаidianto, diberi tanda bukti T.2-14;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1735 tanggal 13 Maret 2008 atas nama Iрмаidianto, diberi tanda bukti T.2-15;
16. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1115 tanggal 13 Maret 2008 atas nama Iрмаidianto, diberi tanda bukti T.2-16;
17. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1116 tanggal 13 Maret 2008 atas nama Iрмаidianto, diberi tanda bukti T.2-17;
18. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1387 tanggal 27 Desember 2011 atas nama Rini Zamri, diberi tanda bukti T.2-18;
19. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 50 tanggal 24 Februari 2016 atas nama Iрмаidianto, diberi tanda bukti T.2-19;
20. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor: 2769/2014 tanggal 01 September 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, diberi tanda bukti T.2-20;
21. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 173/VII/2014 tanggal 16 Juli 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Minarti, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Kampar, diberi tanda bukti T.2-21;
22. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor: 744/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-22;
23. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 359/2015 tanggal 05 Juni 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Markhalina Satrianita, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-23;
24. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor: 745/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-24;
25. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 360/2015 tanggal 05 Juni 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Markhalina

Hal. 32 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Satrianita, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-25;

26. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor: 746/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-26;

27. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 361/2015 tanggal 05 Juni 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Markhalina Satrianita, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-27;

28. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor: 747/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-28;

29. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 362/2015 tanggal 05 Juni 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Markhalina Satrianita, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-29;

30. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor: 748/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-30;

31. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 363/2015 tanggal 05 Juni 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Markhalina Satrianita, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-31;

32. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor: 749/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-32;

33. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 364/2015 tanggal 05 Juni 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Markhalina Satrianita, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-33;

34. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor: 750/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-34;

35. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 365/2015 tanggal 05 Juni 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Markhalina Satrianita, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-35;

Hal. 33 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor: 751/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-36;
37. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 366/2015 tanggal 05 Juni 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Markhalina Satrianita, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-37;
38. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor: 3063/2015 tanggal 04 September 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang, diberi tanda bukti T.2-38;
39. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 80/2015 tanggal 11 Juni 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Helsi Yasin, S.H. selaku PPAT di Kota Padang, diberi tanda bukti T.2-39;
40. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor: 671/2016 tanggal 08 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-40;
41. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 207/2016 tanggal 02 April 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Markhalina Satrianita, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Pesisir Selatan, diberi tanda bukti T.2-41;
42. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.PLG.18713/ 2023 tanggal 27 April 2023 perihal Surat Persetujuan Penjualan Sebagian Agunan Kredit a.n. CV. Sukses Abadi, diberi tanda bukti T.2-42;
43. Fotokopi Berita Acara Serah Terima (BAST) Dokumen Legal & Agunan Nomor: R02.Ar.Pdg/SME/118/2023 tanggal 05 Mei 2023, diberi tanda bukti T.2-43;
44. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.PLG. 0400/2019 tanggal 23 Januari 2019 perihal Peringatan I (Pertama), diberi tanda bukti T.2-44;
45. Fotokopi Surat Nomor: RCR/SMCR.PLG. 1067/2019 tanggal 11 Februari 2019 perihal Peringatan II (Kedua), diberi tanda bukti T.2-45;
46. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.PLG. 1838/2019 tanggal 28 Februari 2019 perihal Peringatan III (Ketiga), diberi tanda bukti T.2-46;
47. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.PLG. 2647/2019 tanggal 25 Maret 2019 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), diberi tanda bukti T.2-47;
48. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.PLG.42723/2022 tanggal 06 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara/i, diberi tanda bukti T.2-48;

Hal. 34 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.PLG. 42724/2022 tanggal 06 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Debitur atas nama CV. Sukses Abadi, diberi tanda bukti T.2-49;

50. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Padang No.200/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 18 April 2023, diberi tanda bukti T.2-50;

51. Fotokopi Print Out Total Kewajiban Tergugat I kepada Tergugat II Per Tanggal 21 Juli 2024, diberi tanda bukti T.2-51;

Fotocopy bukti di atas seluruhnya telah disesuaikan dengan asli dan dinazegelen;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV tidak ada mengajukan bukti surat, dan seluruh pihak berperkara tidak ada mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan, sedangkan Penggugat dan Tergugat lainnya tidak ada mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

DALAM PROVISI;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah meminta agar Pengadilan Negeri Padang memerintahkan Tergugat II untuk menunda dan/ atau membatalkan pengajuan pelaksanaan eksekusi lelang yang nantinya akan dilakukan oleh Tergugat III atas objek Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 08 Desember 2020 termasuk proses balik namanya yang nantinya akan dilakukan oleh Tergugat IV sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)

Menimbang, bahwa gugatan Provisional adalah gugatan yang memohon agar Pengadilan memerintahkan dilakukan suatu tindakan sementara yang sangat mendesak untuk melindungi Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar;

Menimbang bahwa dalam petitum gugatannya pihak Penggugat tidak menerangkan alasan atau dasar gugatan provisionilnya, sehingga Majelis Hakim

Hal. 35 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat gugatan Provisionil Penggugat tidak beralasan dan haruslah dinyatakan untuk ditolak;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa para Tergugat masing-masing dalam jawabannya ternyata telah mengajukan keberatan/ eksepsi selain daripada kompetensi Pengadilan Negeri Padang, sehingga oleh sebab itu harus diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya keberatan dari para Tergugat tersebut dipertimbangkan sebagai berikut:

1. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exseptio Plurium Litis Consortium*);
2. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*);
3. Tentang Gugatan Salah Pihak (*error in persona*) dan *Error in Objecto*;
4. Tentang Ekspesi Gugatan *Nebis in Idem*;
5. Tentang Eksepsi Gugatan Pembantah Telah Tersingkirkan Dengan Belum Dilaksanakannya Lelang Objek Perkara (*Exceptio Peremptoria*);

Menimbang, bahwa keberatan para Tergugat di atas selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut: Menimbang, bahwa petitum angka 2 gugatan aquo berbunyi sebagai berikut:

"Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) atas Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 8 Desember 2020 dan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tertanggal 26 April 2023;"

Menimbang, bahwa petitum sebagaimana di atas memiliki konsekuensi keharusan untuk menguraikan dalam posita gugatan beberapa hal yaitu:

1. Keberadaan Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020;
2. Bentuk perbuatan wanprestasi (ingkar janji) dari Tergugat I atas Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020;
3. Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 26 April 2023;
4. Bentuk perbuatan wanprestasi (ingkar janji) dari Tergugat I atas Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 26 April 2023;
5. Hubungan yang erat dari Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020 dan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 26 April 2023;

Hal. 36 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati posita angka 1 gugatan a quo terdapat uraian posita mengenai dalil keberadaan Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020 yang berbunyi sebagai berikut:

"... kemudian untuk melancarkan usaha Tergugat I tersebut, antara Penggugat dan Tergugat I membuat kesepakatan untuk membantu melunasi hutang Tergugat I pada Bank Mandiri Padang/ Tergugat II, dengan menjaminkan beberapa sertifikat tanah dan bangunan sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 8 Desember 2020;"

Menimbang, bahwa dalil posita di atas pada pokoknya menyatakan bahwa sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020, Penggugat telah menjaminkan beberapa sertifikat tanah dan bangunan guna membantu pelunasan hutang Tergugat I pada Tergugat II;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim pada dalil posita di atas masih tampak ada kerancuan dalam memahami perjanjian tersebut, dengan alasan sebagai berikut:

- bahwa hubungan hukum para pihak maupun objek dalam perjanjian tersebut tidak diuraikan secara terang, apakah hubungan kerja sama, hutang piutang, penanggungan atau sebagai pemilik objek jaminan;
- bahwa hubungan antara perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I dengan perjanjian hutang piutang antara Tergugat I dan Tergugat II tidak terang disampaikan, apakah perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I berada di luar dari perjanjian hutang piutang antara Tergugat I dan Tergugat II (ic. berdiri sendiri) ataukah Penggugat bertindak sebagai pihak ke tiga/ penanggung dalam perjanjian hutang antara Tergugat I dan Tergugat II;
- bahwa apabila perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I berada di luar kerangka dari perjanjian hutang piutang Tergugat I dan Tergugat II, maka penarikan subjek hukum lain in casu Tergugat II, III dan IV dalam perkara a quo harus dipandang tidak berdasar sebab tidak memiliki hubungan hukum;
- bahwa dalil Penggugat menjaminkan beberapa sertifikat tanah dan bangunan guna membantu pelunasan hutang Tergugat I pada Tergugat II ternyata tidak bersesuaian dengan nama yang tercantum sebagai pemegang alas hak sertifikat tanah dan bangunan yang dijaminkan pada Tergugat II (vide posita angka 5), apabila sertifikat tanah dan bangunan yang dijaminkan pada Tergugat II dipahami sebagai kepunyaan Penggugat, maka akan bertentangan dengan nama Tergugat I, Rini

Hal. 37 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Zamri dan Indah Zamri yang tercantum sebagai pemegang alas hak sertifikat tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan pada Tergugat II;

- bahwa apabila sertifikat tanah dan bangunan yang dijaminkan pada Tergugat II dipahami sebagai kepunyaan Tergugat I maka akan menjadikan gugatan tidak berdasarkan hukum (in casu kurang cukup kepentingan Penggugat) dan ketidakjelasan akan dalil Penggugat membantu pelunasan hutang Tergugat I pada Tergugat II;
- bahwa apabila quod non sebelumnya telah terjadi peralihan hak atas objek jaminan sertifikat tanah dan bangunan dari Tergugat I kepada Penggugat dan belum dilakukan proses balik nama, maka juga dipandang tidak berdasar sebab tidak diuraikan sama sekali dalam posita gugatan aquo;
- bahwa selanjutnya hubungan hukum pada dalil posita angka 1 adalah hubungan kerja sama membantu pelunasan hutang Tergugat I pada Tergugat II dengan cara menjaminkan sertifikat tanah dan bangunan, sedangkan pada posita angka 4 hubungan hukum yang terjadi adalah sepakat untuk berdamai dengan cara menyetujui penjualan tanah berikut bangunan ruko sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1574 tanggal 22 Oktober 2022, luas 109 M² atas nama Iрмаidianto dan Indah Zamri, yang terletak di Kelurahan Kampung Olo, Kecamatan Naggalo, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas dapat disimpulkan bahwa terdapat ketidakjelasan dalam hal hubungan hukum, objek maupun prestasi para pihak dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya hal yang perlu diuraikan dalam posita gugatan a quo sebagai konsekuensi petitum angka 2 adalah bentuk perbuatan wanprestasi Tergugat I atas Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 08 Desember 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya posita gugatan angka 6 berbunyi sebagai berikut:

*"Kemudian seiring berjalannya waktu, sampai dengan gugatan ini Penggugat ajukan, **Tergugat I tidak kunjung memenuhi prestasinya** baik sesuai dengan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/ 2022/PN Pdg, tertanggal 26 April 2023, maupun dengan Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 08 Desember 2020;*

Menimbang, bahwa dalil posita di atas menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8

Hal. 38 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2020 selanjutnya ditegaskan kembali pada posita angka 9 yang berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa berdasarkan uraian dalil gugatan diatas perbuatan Tergugat I yang tidak memenuhi prestasinya baik sesuai dengan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tertanggal 26 April 2023, maupun berdasarkan Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 8 Desember 2020, dapat dikwalifisir telah melakukan ingkar janji (wanprestasi)";

Menimbang, bahwa akan tetapi ke dua dalil posita di atas sama sekali tidak menerangkan prestasi apa yang tidak dipenuhi oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap penguraian dalil Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 26 April 2023 ternyata terdapat pada dalil posita angka 4 dan 5, di mana pada pokoknya menerangkan tentang isi kesepakatan damai antara Penggugat dan Tergugat I dengan jalan bahwa Penggugat memberikan persetujuan atas penjualan tanah berikut bangunan ruko sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1574 tanggal 22 Oktober 2022, luas 109 M² atas nama Iрмаidianto dan Indah Zamri, yang terletak di Kelurahan Kampung Olo, Kecamatan Naggalo, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, sedangkan Tergugat I melakukan pembayaran sisa penjualan kepada Penggugat senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa ternyata dari dalil posita angka 5, Tergugat I telah tidak memenuhi prestasi sehingga dinyatakan wanprestasi oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Majelis oleh karena adanya kejelasan prestasi di dalam kesepakatan damai para pihak tersebut sehingga dipandang terang bentuk wanprestasi yang didasarkan pada Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 26 April 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai harus adanya hubungan yang erat dari Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020 dan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 26 April 2023;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim dalam gugatan a quo baik posita maupun petitum telah mencantumkan adanya 2 (dua) prestasi yaitu yang bersumber dari Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020 maupun dari Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tertanggal 26 April 2023, dan ke dua dalil ini selanjutnya mendasari petitum gugatan angka 2;

Hal. 39 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam kaitan dengan hal tersebut perlu untuk dicermati apakah ke dua prestasi yang dituntut berada dalam lingkup perjanjian yang sama atau berbeda?;

Menimbang, bahwa apabila ditinjau dari unsur-unsur suatu perjanjian maka diketahui bahwa terdapat perbedaan hubungan hukum, prestasi maupun objek dari Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020 dan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 26 April 2023, di mana hubungan hukum Penggugat dan Tergugat I pada Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020 (vide posita angka 1) cenderung pada hubungan kerja sama Penggugat dan Tergugat I guna membantu melunasi hutang Tergugat I pada Tergugat II yang dilakukan dengan cara menjaminkan beberapa sertifikat tanah dan bangunan (i.c prestasi), sedangkan pada posita angka 4 hubungan hukum yang terdapat pada Berita Acara Kesepakatan Damai Penggugat dan Tergugat I dalam perkara perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 26 April 2023 adalah hubungan hukum sepakat melakukan perdamaian antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa demikian pula atas objek dan prestasi dari kedua perjanjian di mana pada Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020 terdapat ketidakjelasan objek dan prestasi, sedangkan pada Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 26 April 2023 mengandung objek mengenai penjualan tanah berikut bangunan ruko sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1574 tanggal 22 Oktober 2022, luas 109 M² atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, yang terletak di Kelurahan Kampung Olo, Kecamatan Naggalo, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, dan prestasi berupa kesediaan Tergugat I untuk melakukan pembayaran sisa penjualan kepada Pihak Pertama senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sedangkan pihak Penggugat kesediaan tidak melakukan upaya hukum atas perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena itu harus disimpulkan bahwa Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020 dan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tanggal 26 April 2023 merupakan perjanjian yang masing-masing berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena dipandang sebagai perjanjian yang masing-masing berdiri sendiri maka dipandang tidak memiliki koneksitas yang merupakan syarat mutlak kumulasi gugatan, di samping itu penarikan Tergugat II, III dan IV sebagai pihak juga menjadi tidak berdasarkan hukum;

Hal. 40 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1375 K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986, yang kaidah hukumnya sebagai berikut: "Bahwa berdasar atas asas-asas hukum acara perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan suatu gugatan perdata harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karenanya ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan yuridis di atas maka gugatan Penggugat harus dipandang sebagai obscur libel;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan kabur maka keberatan para Tergugat dinyatakan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian poin keberatan para Tergugat selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan (eksepsi) Tergugat beralasan hukum maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*), Penggugat haruslah dianggap sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan ketentuan Pasal 192 R.Bg, Penggugat haruslah dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Yurisprudensi MARI Nomor: 1375 K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, R.Bg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tidak dapat diterima (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

Hal. 41 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijkke Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 374.000,00(Tiga Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Rabu tanggal 9 Oktober 2024, oleh kami, Irwin Zaily, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sayed Kadhimsyah, S.H. dan Moh. Ismail Gunawan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada tanggal 16 Oktober 2024, telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Rio Guswandi, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sayed Kadhimsyah, S.H

Irwin Zaily, S.H., M.H.

Moh. Ismail Gunawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Rio Guswandi, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. ATK	:	Rp	70.000,00
3. Panggilan	:	Rp	204.000,00
4. PNBP	:	Rp	50.000,00
5. Materai	:	Rp	10.000,00
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00
J u m l a h	:	Rp	374.000,00

(Tiga Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Rupiah)

Hal. 42 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg



Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) atas Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 8 Desember 2020 dan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tertanggal 26 April 2023;
 3. Menyatakan Sah, Kuat dan Berharga Perjanjian Kesepakatan Bersama, tertanggal 8 Desember 2020 dan Berita Acara Kesepakatan Damai Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2022/PN Pdg tertanggal 26 April 2023;
 4. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam memenuhi secara sukarela terhadap putusan perkara ini;
 5. Menyatakan sita kuat dan berharga;
 6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun ada Banding, Kasasi maupun Verzet;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk patuh dan tunduk atas putusan perkara ini.

Hal. 43 dari 44 hal Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pdg

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)

