



PUTUSAN

Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H Ramal Saleh Se, berkedudukan di KOMPLEK PASIR PUTIH BLOK 1 NO 7 RT002/RW15 KELURAHAN BUNGO PASANG KECAMATAN KOTO TANGAH KOTA PADANG, Bungo Pasang, Koto Tangah, Kota Padang, Sumatera Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Azwar Siri, S.H beralamat di Jalan Rimbo data no 20 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Mei 2023 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **PT Bank Ocbc Nisp Tbk**, bertempat tinggal di JL Diponegoro no 23 A-B kelurahan belakang tangsi kecamatan padang barat kota padang, Belakang Tangsi, Padang Barat, Kota Padang, Sumatera Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FX.Tri Sumaryanto,SH.,MH, J.P. Renanto Hasibuan,SH., Chatarina Mundi Budi Swrsi, SH., Supriyanti, SH , berdasarkan surat kuasa Khusus nomor 962/LIT-ARM/SK/IA/VI/2023 tanggal 16 Juni 2023 sebagai **Tergugat I**;
2. **Kpknl**, bertempat tinggal di JL PERINTIS KEMERDEKAAN NO 79 PADANG, Jati Baru, Padang Timur, Kota Padang, Sumatera Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahid Iwanudin,SH.,MH., Yudiandra Satya Budhi, SH, Kholis Zakwani,SE, M.A.P, Deta Basa NiaOctavia Tamba, SE, Ayu Fitriana,SH, Firdha Aulia, A.Md.Ak dan Darmansyah, berdasarkan surat kuasa Khusus nomor sku-21/MK.6/WKN.03/2023, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg



pada tanggal 30 Mei 2023 dalam Register Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat telah melakukan pengikatan perjanjian kredit tanggal 21 november 2013 dengan nomor 108 dan telah dilakukan perjanjian perubahan nomor 361/LGL-ARM/EMB/III/2021 Tanggal 8 maret 2021, dan terakhir perjanjian perubahan nomor 1132/LGL-ARM/EMB/X/2021 tanggal 15 oktober 2021. dengan agunan berupa :

a. satu bidang tanah bangunan dan turunannya SHM 1358/nagari kasang (d/h SHM 869) Yang terletak di jl. raya padang Bukittinggi batas kota Km 19 nagari kasang ,kecamatan Batang anai, padang pariaman propinsi sumaterabarat dengan luas tanah 570M2 atas nama ramal saleh.

b. satu bidang tanah bangunan dan turunannya SHM 2957 /nagari kasang (d/h SHM 270) yang terletak di jalan raya padang Bukittinggi ,batas kota KM 19 kelurahan nagari kasang kecamatan batang anai padang pariaman propinsi sumatera barat ddengan luas tanah 1255 M2 atas nama Ramal saleh, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai OBJEK PERKARA

2. Bahwa penggugat menerima surat pemberitahuan lelang tertanggal 10 mei 2023 dengan nomor 1821g/ARM-EMB-PI/LL/V/2023 yang pada pokoknya tergugat I, melalui tergugat II akan melakukan pelelangan terhadap objek perkara pada tanggal 15 Juni 2023.

3. Bahwa objek perkara dijadikan sebagai sebuah usaha swalayan yang didirikan penggugat bekerjasama dengan beberapa pihak swasta lainnya, sebagai tempat usaha membangun perekonomian membantu masyarakat memenuhi kebutuhan hariannya, sekaligus menopang perekonomian penggugat dan pihak lainnya, serta untuk membayar cicilan angsuran kredit pada tergugat I, namun karena keadaan ekonomi dan daya beli masyarakat yang sedang menurun, maka putaran ekonomi penggugat sedikit tersendat yang berimbas pada cicilan kredit, walaupun penggugat mengalami keterlambatan pembayaran, namun penggugat tetap bertanggungjawab untuk melunasi seluruh utang kredit penggugat pada tergugat I.

4. Bahwa secara de fakta nilai objek perkara/agunan lebih dari Rp.3000.0000.000,- (Tiga Miliar) rupiah semetera utang kredit penggugat hanya lebih kurang 1000.000.000,-(satu milyar) rupiah artinya Agunan penggugat jauh melebihi dari utang penggugat, artinya penggugat tidak akan lari dari utang dan bertanggungjawab untuk melunasi semua utang penggugat pada tergugat I ,namun semua itu perlu waktu, maka oleh karena itu tindakan tergugat I, untuk melakukan pelelangan sementara penggugat masih mampu dan sangat kooperatif serta beitikat baik untuk melunasi utang pada tergugat I, adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat membawa kerugian bagi penggugat .

5.Bahwa surat pemberitahuan lelang yang dikirim oleh tergugat I sangat merugikan penggugat dan sangat mengganggu pikiran penggugat untuk menjalankan roda bisnis swalayan yang sedang di jalankan pada objek perkara dan kalau terjadi pelelangan terhadap objek perkara maka akan banyak pihak yang akan dirugikan, karena swalayan pada objek perkara bukanlah milik penggugat seorang melainkan kerjasama dengan berbagai pihak swasta lainnya yang menanamkan investasi cukup besar,serta belum lagi karyawan akan kehilangan pekerjaanya

6.Bahwa penggugat sebagai debitur masih mempunyai kemampuan dan beritikad baik untuk melunasi seluruh utang kredit, penggugat sedang berusaha menjual aset lainnya untuk menutupi utang ini sama tergugat I dan saat ini sedang dalam proses, persoalannya sekarang penggugat hanya masalah waktu saja, tidak ada niat sedikitpun untuk tidak membayar utang, maka oleh karena itu penggugat mohon kiranya tergugat I dapat mengambil kebijakan yang bijaksana dan memberi kelonggaran waktu bagi penggugat ,

7.Bahwa kalau penggugat tetap melakukan pelelangan berarti penggugat ingin menghancurkan perekonomian penggugat dan keluarga serta pihak terkait lainnya dalam bisnis swalayan yang sedang berjalan tersebut, maka perbuatan melakukan pelelangan sementara penggugat masih mempunyai itikad baik untuk melunasi hutang adalah merupakan perbuatan melawan Hukum yang membawa kerugian, maka sudah sepatutnya pengadilan negeri padang menyatakan tindakan tergugat I melalui tergugat II akan melakukan pelelangan pada Hari Kamis tanggal 15 Juni 2023 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya pengadilan negeri padang membatalkan pelelangan objek perkara oleh tergugat I melalui tergugat II

8.Bahwa agar objek perkara tidak berpindah atau di alihkan pada pihak lain maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Padang untuk meletakkan Sita Jaminan (CB) pada objek perkara.

9.Bahwa agar tindakan tergugat I dan tergugat II tidak terlalu jauh dengan melakukan pelelangan dan membalikan namanya objek perkara pada pihak lain, maka mohon kiranya pengadilan negeri padang memerintahkan Pemerintah RI cq Menteri Negara Agraria Tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Pusat cq kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Sumatera Barat cq Kepala kantor ATR/BPN Padang Pariaman untuk melakukan blokir terhadap sertifikat objek perkara yaitu Sertifikat hak Milik (SHM) nomor 1358/nagari kasang (SHM 859) Yang terletak di Jl. Raya Padang Bukittinggi batas kota Km 19 nagari kasang , kecamatan Batang anai, Padang Pariaman propinsi

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/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

sumaterabarat dengan luas tanah 570M2 atas nama ramal saleh. Dan atas satu bidang tanah bangunan dan turunannya SHM 2957 /nagari kasang (dih SHM 270) yang terletak di jalan raya padang Bukittinggi ,batas kota KM 19 kelurahan nagari kasang kecamatan batang anai padang pariaman propinsi sumatera barat ddengan luas tanah 1255 M2 atas nama Ramal saleh.

Bahwa berdasarkan alasan hukum yang telah penggugat uraikan tersebut diatas penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Padang memanggil kami para pihak yang berpekara dan mengadili perkara ini pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan untuk itu,dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

Primer

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk keseluruhannya.
2. Menyatakan penggugat adalah penggugat yang beritikad baik dan mau membayar dan melunasi semua utang pada tergugat I;
3. Menyatakan tindakan tergugat I melalui tergugat II yang akan melakukan pelelangan terhadap objek perkara pada tanggal 15 juni 2023, sementara penggugat masih mempunyai kemampuan untuk membayar dan melunasi utang, adalah merupakan perbuatan melawan hukum,maka oleh karenanya segala bentuk pelelangan terhadap objek perkara tidak sah dan batal demi hukum.
4. Menghukum Tergugat I dan tergugat II untuk tidak melakukan pelelangan terhadap objek perkara pada tanggal 15 juni 2023;
5. Menghukum Tergugat I untuk memberi tenggang waktu selama 3 (tiga tahun) pada penggugat untuk melunasi seluruh utang kredit pada tergugat I.
6. Memerintahkan Pemerintah Ri.cq Menteri negara Agraria tata ruang/Badan pertanahan Nasional Pusat cq Kepala kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Sumatera Barat cq Kepala Kantor ATR/BPN Padang Pariaman untuk melakukan blokir terhadap sertifikat objek perkara yaitu Sertifikat hak Milik (SHM) nomor 1358/nagari kasang (SHM 859) Yang terletak di jl..raya padang Bukittinggi batas kota Km 19 nagari kasang ,kecamatan Batang anai,padang pariaman propinsi sumaterabarat dengan luas tanah 570M2 atas nama ramal saleh. Dan atas satu bidang tanah bangunan dan turunannya SHM 2957 /Nagari kasang (d/h SHM 270) yang terletak di jalan

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/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

raya padang Bukittinggi ,batas kota KM 19 kelurahan nagari kasang
kecamatan batang anai padang pariaman propinsi sumatera barat dengan
luas tanah 1255 M2 atas nama Ramal saleh.

Subsida

Mohon Putusan yang se adil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para
pihak hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian
diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1
Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Tumpak
Tinambunan, Se., S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Padang, sebagai
Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Juli 2023,
upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan
dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh
Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI:

Kompetensi Relatif

1. Bahwa yang menjadi pokok atau dasar permasalahan dalam gugatan
Penggugat adalah sehubungan dengan adanya **pelelangan** atas jaminan
kredit Penggugat selaku Debitur pada Tergugat I selaku Bank/Kreditur, yaitu
berupa: 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan diatasnya berdasarkan
Sertipikat Hak Milik ("**SHM**") No. 1358/Nagari Kasang, seluas 570 M2 dan
SHM No. 2957/Nagari Kasang, seluas 255 M2, keduanya terdaftar atas
nama RAMAL SALEH dan keduanya terletak di Nagari Kasang, Kecamatan
Batang Anai, Kabupaten Padang Pariaman, Propinsi Sumatera Barat,
setempat dikenal dengan Jl. Raya Padang - Bukittinggi Batas Kota KM. 19,
yang menurut Penggugat "tindakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan
pelelangan terhadap Obyek Perkara SHM No. 1358/Nagari Kasang dan
SHM No. 2957/Nagari Kasang pada tanggal 15 Juni 2023, sementara
Penggugat masih mempunyai kemampuan untuk membayar dan melunasi
hutang, adalah perbuatan melawan hukum, karenanya pelelangan tersebut
tidak sah dan batal demi hukum, ksehingga patut Tergugat I dan Tergugat II

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **82/Pdt.G/2023/PN Pdg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihukum untuk tidak melakukan pelelangan terhadap Obyek Perkara a quo pada tanggal 15 Juni 2023 (vide: posita angka 4 dan 7 serta petitum angka 3 dan 4)”, dan karenanya Penggugat menganggap beralasan mengajukan gugatan a **quo** kepada Ketua Pengadilan Negeri Padang;

2. Berdasarkan uraian tersebut di atas jelaslah bahwa yang menjadi Obyek Lelang (Penggugat menyebutnya sebagai Obyek Perkara) adalah 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang, keduanya terletak di Nagari Kasang, Kecamatan Batang Anai, Kabupaten Padang Pariaman, Propinsi Sumatera Barat, setempat dikenal dengan Jl. Raya Padang - Bukittinggi Batas Kota KM. 19. Dalam hal mana Kedua Obyek Lelang tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat I guna menjamin pelunasan piutangnya, sebagaimana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 109 tanggal 21 November 2013 yang dibuat dihadapan Hj. Eli Satria, S.H., Notaris di Padang dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 199/2014 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman tanggal 14 Mei 2014 **juncto** Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 291/2014 tanggal 7 April 2014 yang dibuat dihadapan Muhammad Yus, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja Kabupaten Padang Pariaman;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 291/2014 tanggal 7 April 2014 yang dibuat dihadapan Muhammad Yus, S.H., selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Padang Pariaman, disebutkan bahwa **“Para Pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Padang Pariaman ”**,

Selanjutnya berdasarkan Pasal 142 ayat (4) Rbg, Pasal 118 ayat (4) HIR **ditegaskan bahwa** “apabila ada tempat tinggal yang dipilih dengan suatu akta, gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat tinggal yang dipilih dalam akta tersebut”]

4. Bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat adalah tentang **“pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Lelang/Obyek Perkara SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang sebagai Obyek Hak Tanggungan yang keduanya terletak di Kabupaten Padang Pariaman, yang menurut Penggugat lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum”**, maka seharusnya

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **82/Pdt.G/2023/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)



Penggugat mengajukan gugatan a **quo** kepada Ketua Pengadilan Negeri Pariaman sesuai pilihan domisili yang dipilih oleh Penggugat dan Tergugat I, sebagaimana Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 291/2014 tanggal 7 April 2014 yang dibuat dihadapan Muhammad Yus, S.H., selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Padang Pariaman **juncto** Pasal 142 ayat (4) Rbg, Pasal 118 ayat (4) HIR;

5. Dengan demikian, TERBUKTI bahwa Pengadilan Negeri Padang tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat, karena yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Pariaman, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Gugatan Penggugat Kurang Pihak

1. *Bahwa Penggugat dalam posita angka 9 dan petitum angka 6 telah meminta "memerintahkan Pemerintah RI cq Menteri Negara Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pusat cq Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Sumatera Barat cq Kepala Kantor ATR/BPN Padang Pariaman untuk melakukan blokir terhadap SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/ Nagari Kasang, keduanya terdaftar atas nama RAMAL SALEH dan keduanya terletak di Nagari Kasang, Kecamatan Batang Anai, Kabupaten Padang Pariaman, Propinsi Sumatera Barat, setempat dikenal dengan Jl. Raya Padang - Bukittinggi Batas Kota KM. 19"*
2. Bahwa posita dan petitum a quo tidak dapat dibenarkan secara hukum, karena Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak mengikutsertakan Pemerintah RI cq Menteri Negara Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pusat cq Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Sumatera Barat cq Kepala Kantor ATR/BPN Padang Pariaman sebagai **pihak** dalam gugatan a quo, yang menjadikan patut dan beralasan bagi Penggugat dalam petitumnya untuk memerintahkan melakukan blokir terhadap SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang;
3. *Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Pemerintah RI cq Menteri Negara Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pusat cq Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Sumatera Barat cq Kepala Kantor ATR/BPN Padang Pariaman sebagai pihak dalam perkara gugatan ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)]*

Tuntutan Hak Penggugat Untuk Menyatakan Pelelangan Terhadap Obyek

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Tertanggal 15 Juni 2023 tidak sah dan batal demi hukum Dalam Bentuk "Gugatan" Adalah Keliru, Seharusnya Dalam Bentuk "Perlawanan"

1. Sebagaimana telah dikemukakan di muka bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya **pelelangan** atas jaminan kredit Penggugat, berupa: 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang, yang menurut Penggugat tindakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan pelelangan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian jelaslah bahwa yang digugat oleh Penggugat adalah proses dan pelaksanaan lelang atas Jaminan Kredit SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang;
2. Menurut M. YAHYA HARAHAP, S.H., dalam bukunya **"Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata"**, Penerbit PT. Gramedia - Jakarta, 1991, halaman 290, menyatakan **"salah satu syarat agar perlawanan dapat diperhatikan dan dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, perlawanan harus diajukan "sebelum" eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, sudah jelas tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi. Lagipula menurut yurisprudensi pun, seperti yang dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, yang menegaskan tentang formalitas pengajuan "perlawanan" terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan, kalau lelang sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui "gugatan",**
3. Bahwa lelang atas Jaminan Kredit SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang (**"Obyek Lelang"**), yang dilakukan oleh Tergugat I dengan perantara Tergugat II, ternyata dalam pelaksanaannya Obyek Lelang tidak laku/terjual dalam lelang tersebut, karena tidak ada yang mengajukan penawaran atau tidak ada peminat/peserta lelang (**"TAP"**), sehingga menurut hukum lelang a quo **"belum selesai dijalankan"**, sebagaimana Salinan Risalah lelang Nomor: 242/08/2023 tanggal 15 Juni 2023;
4. Dengan demikian tuntutan hak yang diajukan oleh Penggugat dalam bentuk gugatan adalah **keliru atau tidak tepat**, karena ternyata lelang tersebut **"belum selesai dijalankan"**. In casu seharusnya Penggugat mengajukannya dalam bentuk **perlawanan**, dan karenanya gugatan

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg



Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah **"perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II"**, oleh karena Penggugat menduga pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah melawan hukum;
2. Berdasarkan ketentuan **Pasal 1365 KUH Perdata**, salah satu unsurnya adalah **adanya kerugian yang timbul**, akan tetapi in casu Penggugat selaku pihak yang merasa dirugikan atas pelaksanaan lelang yang menurutnya melawan hukum tersebut, ternyata Penggugat dalam petitumnya **sama sekali tidak ada tuntutan ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II**. Hal ini mengakibatkan gugatan a quo menjadi tidak jelas dan kabur (obscur libel), dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Bahwa kekaburan selanjutnya adalah gugatan Penggugat berkaitan dengan hubungan hutang piutang antara Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat I sebagai Bank berdasarkan **Perjanjian Pinjaman** (vide: posita angka 1 dan petitum angka 5). Akan tetapi selain itu, Penggugat juga mempermasalahkan tindakan **perbuatan melawan hukum** Tergugat I dan Tergugat II melakukan lelang, padahal lelang tersebut dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah atas dasar wanprestasi dari Penggugat selaku Debitur berdasarkan **perjanjian**;

Bahwa gugatan yang diajukan dengan dasar perbuatan melawan hukum adalah **berbeda dasar hukumnya** dengan gugatan yang diajukan dengan dasar perjanjian, sehingga in casu mengakibatkan gugatan **"perbuatan melawan hukum"** yang diajukan oleh Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur ('obscur libel'), dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mohon apa yang telah dikemukakan Dalam Eksepsi dianggap termasuk dan diulangi kembali selengkapnya Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **82/Pdt.G/2023/PN Pdg**



3. Berdasarkan dalil posita angka 1 dapat disimpulkan bahwa Penggugat selaku Debitur telah mengakui bahwa ia telah memperoleh fasilitas pinjaman dari Tergugat I selaku Bank/Kreditur, dan karenanya pengakuan ini merupakan bukti yang sempurna. Dan untuk lebih jelasnya, proses pemberian fasilitas pinjaman tersebut adalah sebagai berikut:

a) Bahwa atas permohonan dari Penggugat, Tergugat I selaku Bank/Kreditur telah setuju untuk memberikan fasilitas pinjaman kepada Penggugat selaku Debitur, berupa: Fasilitas Investment Loan (**Fasilitas IL**) sebesar Rp2.000.000,000,00 (dua miliar rupiah) untuk tujuan investasi (investment) dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan, sebagaimana Perjanjian Pinjaman Nomor: 108 tanggal 21 November 2013 yang dibuat dihadapan Hj. Eli Satria, S.H., Notaris di Padang (**"Perjanjian Pinjaman"**) juncto Syarat-Syarat Dan Ketentuan-Ketentuan Umum Sehubungan Dengan Fasilitas Perbankan PT Bank OCBC NISP Tbk yang telah dilegalisasi oleh Hj. Eli Satria, S.H., Notaris di Padang di bawah Nomor: Leg.926/ES/XI/2013 tanggal 21 November 2013 (**"Syarat dan Ketentuan Umum"**);

b) Bahwa untuk menjamin pembayaran dan pengembalian semua dan setiap jumlah terhutang dari Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat I selaku Bank, maka Penggugat telah memberikan jaminan, berupa:

- 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan SHM No. 1358/Nagari Kasang, seluas 570 M2 dan SHM No. 2957/Nagari Kasang, seluas 255 M2, keduanya terdaftar atas nama RAMAL SALEH dan keduanya terletak di Nagari Kasang, Kecamatan Batang Anai, Kabupaten Padang Pariaman, Propinsi Sumatera Barat, setempat dikenal dengan Jl. Raya Padang - Bukittinggi Batas Kota KM. 19;
- Jaminan Pribadi atas nama Nyonya SYOFIANI sebagaimana Perjanjian Pengikatan Diri Sebagai Jaminan (Borgtocht) Nomor: 110 tanggal 21 November 2013, yang dibuat dihadapan Hj. Eli Satria, Notaris di Padang;

C. Bahwa guna menjamin pelunasan piutangnya, maka Tergugat I telah membebani Jaminan SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/ Nagari Kasang dengan **Hak Tanggungan**, sebagaimana Surat
Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 109 tanggal 21 November 2013 yang dibuat dihadapan Hj. Eli Satria, S.H., Notaris di Padang dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 199/2014 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman tanggal 14 Mei 2014 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 291/2014 tanggal 7 April 2014 yang dibuat dihadapan Muhammad Yus, S.H., selaku PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Padang Pariaman;

D. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, **TERBUKTI** bahwa:

- Proses mulai dari pemberian Fasilitas IL hingga ditandatanganinya Perjanjian Pinjaman juncto Syarat dan Ketentuan Umum telah memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku atau undang- undang, karenanya **sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang- undang** bagi Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Bank (vide: **Pasal 1320 Jo Pasal 1337 jo Pasal 1338 KUH Perdata**), sehingga secara hukum para pihak terikat dengan isi Perjanjian a quo;
- Pemberian SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang sebagai **Jaminan** dan **Obyek Hak Tanggungan** telah sah secara hukum, karena diberikan sendiri oleh Penggugat selaku Pemilik/Pemegang Hak/Pemberi Hak Tanggungan;
- Pemberian **Jaminan Pribadi** atas nama Nyonya SYOFIANI telah sah secara hukum, karena diberikan sendiri oleh Nyonya SYOFIANI selaku Penjamin Pribadi;

4. Bahwa atas permohonan Penggugat kepada Tergugat I, yang mana permohonan tersebut telah disetujui oleh Tergugat I, selanjutnya Para Pihak sepakat untuk mengubah (merestruktur) fasilitas pinjaman, yaitu:

- Merestruktur Fasilitas IL dengan jangka waktu sampai dengan bulan November 2023;
- Memberikan penangguhan pembayaran bunga Fasilitas IL;
- Memberikan penangguhan pembayaran sebagian angsuran bunga pinjaman Fasilitas IL;
- Memberikan penangguhan pembayaran sebagian angsuran pokok pinjaman Fasilitas IL;

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **82/Pdt.G/2023/PN Pdg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sisa pinjaman (denda, penalty, administrasi dan biaya lain-lain) atas fasilitas pinjaman berdasarkan Perjanjian Pinjaman sebelum Restruktur ini, yang masih belum dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I sampai dengan tanggal realisasi restruktur ini dihapuskan;

Sebagaimana Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 240/LGL-ARM/EMB/VII/2020 tanggal 17 Juli 2020 juncto Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 361/LGL-ARM/EMB/III/2021 tanggal 8 Maret 2021 juncto Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 1132/LGL-ARM/EMB/X/2021 tanggal 15 Oktober 2021;

Bahwa setelah dilakukan perubahan (restruktur) terhadap fasilitas pinjaman, memang Penggugat selaku Debitur awalnya melakukan pembayaran angsuran pinjaman sebagaimana diwajibkan berdasarkan Perubahan Perjanjian Pinjaman, akan tetapi kemudian Penggugat berhenti membayar atau melalaikan kewajibannya, dan atas kelalaiannya tersebut Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang terutang/tertunggak, namun tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikannya, dan karenanya Penggugat selaku Debitur terbukti telah **wanprestasi**;

Bahwa kelalaian tersebut telah diakui oleh Penggugat sebagaimana posisinya

angka 3 yang pada pokoknya menyatakan "....., namun karena keadaan **ekonomi dan daya beli masyarakat yang sedang menurun, maka putaran ekonomi Penggugat sedikit tersendat yang berimbas pada cicilan kredit**, dan karenanya pengakuan dari Penggugat ini merupakan bukti yang sempurna;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa Tergugat I telah beritikad baik dengan memberikan restrukturisasi atas Fasilitas Pinjaman Penggugat dan juga telah memberikan waktu yang sangat cukup kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya, namun tidak ada realisasinya, dan karenanya menurut hukum Tergugat I telah melaksanakan kewajiban hukumnya. Dengan demikian patut diduga ada itikad tidak baik dari Penggugat dengan mengajukan gugatan a quo, yaitu hanya sekedar upaya untuk menghindarkan diri dari kewajibannya atau mengulur-ulur waktu atau menghambat proses eksekusi lelang jaminan, dan karenanya Penggugat **bukanlah Penggugat yang benar dan beritikad baik**;

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg



Oleh karenanya patut dipertanyakan dalil "itikad baik" dari Penggugat untuk melunasi semua hutang atau kewajibannya pada Tergugat I, dengan alasan Penggugat masih mampu, karena kenyataannya selama ini hanyalah sekedar janji-janji belaka yang sama sekali tidak ada realisasinya;

Dengan demikian petitum angka 2 dan 5 yang meminta "Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik dan mau membayar dan melunasi semua hutang pada Tergugat I; dan Menghukum Tergugat I untuk memberi tenggang waktu selama 3 (tiga) tahun pada Penggugat untuk melunasi seluruh hutang kredit pada Tergugat I", sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya petitum a quo haruslah DITOLAK;

5. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil **posita angka 4 dan 7 serta petitum angka 3 dan 4** yang pada pokoknya menyatakan "tindakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan pelelangan terhadap Obyek Perkara SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang pada tanggal 15 Juni 2023, sementara Penggugat masih mempunyai kemampuan untuk membayar dan melunasi hutang, adalah perbuatan melawan hukum, karenanya pelelangan tersebut tidak sah dan batal demi hukum, sehingga patut Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk tidak melakukan pelelangan terhadap Obyek Perkara a quo pada tanggal 15 Juni 2023", dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

a). *Bahwa oleh karena Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi, maka atas dasar wanprestasi tersebut, Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Jaminan/Obyek Hak Tanggungan SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang (Obyek Lelang), pada tanggal 29 Maret 2023 telah mengajukan permohonan ielang eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Padang (i.c. Tergugat II);*

b). *Bahwa dasar hukum pengajuan lelang tersebut adalah Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), yang menyatakan "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ,*

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg



Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT menyatakan "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak Pemegang Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6";

Pasal 3 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 ("PMK No. 213/2020") tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa "Lelang Eksekusi terdiri dari:

(e) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)",

- c). Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelaslah bahwa tindakan Tergugat I melakukan pelelangan atas Jaminan SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang, yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan adalah **SAH menurut hukum**, karena dilakukan atas dasar wanprestasi dari Penggugat selaku Debitur. Dalam hal mana sesuai **Pasal 6 UUHT jo. Pasal 20 aya (1) UUHT**, Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual benda jaminan kredit Penggugat melalui pelelangan guna mengambil pelunasan piutangnya, tanpa perlu adanya fiat eksekusi dari pengadilan atau persetujuan dari Penggugat selaku Debitur/Pemberi Hak Tanggungan;
- d). Bahwa selanjutnya oleh karena dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka Tergugat II berdasarkan permohonan dari Tergugat I tertanggal 29 Maret 2023 tersebut, telah menetapkan jadwal lelang, yakni pada **Hari Kamis Tanggal 15 Juni 2023**. Kemudian atas dasar penetapan dari Tergugat II tersebut, Tergugat I selaku penjual telah melakukan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tertanggal 11 Mei 2023 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Singgalang tertanggal 26 Mei 2023. Demikian pula pelelangan ini telah diberitahukan kepada Penggugat;
- e). Bahwa dalam pelaksanaan Lelang pada tanggal 15 Juni 2023 tersebut, ternyata Obyek Lelang SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/ Nagari Kasang tidak laku/terjual dalam lelang tersebut, karena tidak ada yang mengajukan penawaran atau tidak ada peminat/peserta lelang ("**TAP**"), sebagaimana ternyata dari Salinan Risalah Lelang Nomor: 242/08/2023 tanggal 15 Juni 2023;

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **82/Pdt.G/2023/PN Pdg**



f). Berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti bahwa lelang a quo telah memenuhi prosedur dan peraturan perundangan yang berlaku, karenanya tindakan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan/Obyek Hak Tanggungan SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang, sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor: 242/08/2023 tanggal 15 Juni 2023 adalah **sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Penggugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;**

Bahwa oleh karena proses dan pelaksanaan lelang tersebut **SAH menurut hukum**, maka lelang a quo **patut dipertahankan**. sehingga dalam hal ini **tidak terbukti** Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, dan karenanya sangat beralasan dan sesuai dengan keadilan apabila Majelis Hakim Yang Mulia **MENOLAK** dalil-dalil Penggugat, baik dalam posita maupun petitum yang menyatakan Terauaat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum:

Oleh karena lelang a quo sah menurut hukum dan tidak terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, maka **petitum angka 3 dan 4** tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya petitum a quo haruslah DITOLAK;

g) Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil **posita angka 4 dan 7 serta petitum angka 3 dan 4** yang pada pokoknya menyatakan **"tindakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan pelelangan terhadap Obyek Perkara SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang pada tanggal 15 Juni 2023, sementara Penggugat masih mempunyai kemampuan untuk membayar dan melunasi hutang, adalah perbuatan melawan hukum, karenanya pelelangan tersebut tidak sah dan batal demi hukum, sehingga patut Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk tidak melakukan pelelangan terhadap Obyek Perkara a quo pada tanggal 15 Juni 2023"**, **TERBUKTI** tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karenanya posita dan petitum a quo haruslah DITOLAK;



6. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita angka 8 tentang tuntutan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang, oleh karena tidak ada dugaan yang beralasan sebagai dasar pembenar utama dalam pemberian sita jaminan tersebut. Lagipula berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam putusannya No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, disebutkan bahwa **"barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara) tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik, tidak dapat dikenakan sita jaminan**

Selain itu berdasarkan **Pasal 34 ayat (1) huruf b** Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor: 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, diatur bahwa **"Sita tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan",**

Dengan demikian barang-barang yang sudah diikat dan dijadikan jaminan ke Bank (Hak Tanggungan) tidak dapat dikenakan sita jaminan oleh pengadilan, dan karenanya tuntutan sita jaminan terhadap SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/Nagari Kasang yang merupakan jaminan pada Tergugat I dan telah diikat dengan Hak Tanggungan adalah tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, sehingga posita a quo haruslah DITOLAK;

7. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita angka 9 dan petitum angka 6, karena tuntutan ini sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, ditambah lagi Pemerintah RI cq Menteri Negara Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pusat cq Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Sumatera Barat cq Kepala Kantor A TR/BPN Padang Pariaman **tidak diikutsertakan** sebagai pihak dalam perkara gugatan a quo, dan karenanya tuntutan a quo haruslah DITOLAK;

8. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka sangat beralasan **petitum gugatan Penggugat DITOLAK untuk seluruhnya;**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan a quo sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan terhadap barang jaminan utang Penggugat pada PT Bank OCBC NISP (Tergugat I) berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan SHM Nomor 1358/Nagari Kasang dan SHM Non.2957/Nagari Kasang atas nama Ramal Saleh yang terletak di Kel.Nagari Kasang, Padang Pariaman (selanjutnya disebut **objek perkara**), dengan status **Tidak Ada Penawar (TAP)**
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor 108 tanggal 21 November 2013, dengan adanya Surat Peringatan Pertama Nomor 10315/ARM-EMB-SA/SP/XII/2022 tanggal 1 Desember 2022, Surat Peringatan Kedua Nomor 00308/ARM-EMB/SP/PI/II/2023 tanggal 6 Februari 2023, dan Surat Peringatan Ketiga Nomor 00442/ARM-EMB/SP/PI/II/2023 tanggal 20 Februari 2023.
 - b. Proses lelang objek perkara a quo telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 15 Juni 2023 sebagai akta otentik.
 - c. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Penggugat telah keliru menarik KPKNL Padang sebagai pihak dalam perkara a quo. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg



mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara a quo yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I. Untuk itu perlu Tergugat II sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara a quo adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor 1624/ARM-EMB-PI/LL/III/2023 tanggal 29 Maret 2023 dari Tergugat I.

2. Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan tanggal 29 Maret 2023 dari Tergugat I dari Tergugat I sebagaimana mengutip bunyi angka 5: "Bahwa PT Bank OCBC NISP dengan ini bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa."
3. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK Lelang) yang menyebutkan yaitu:

"Penjual bertanggung jawab terhadap:

- gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
- tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan dalam pokok perkara ini.

Penggugat Telah Mengakui Wanprestasi Tidak Membayar Angsuran Kepada Tergugat II

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg



1. Bahwa pada Penggugat pada posita angka 3 telah mengakui sendiri bahwa Penggugat tidak membayar angsuran pinjamannya kepada Tergugat I karena usaha mini market sedang menurun karena daya beli masyarakat yang meburun sehingga Penggugat mengalami keterlambatan dalam membayar cicilan kredit pada Tergugat I.
2. Bahwa Penggugat semestinya mengetahui dan menyadari bahwa Penggugat telah merugikan Tergugat I, karena Penggugat telah menerima pinjaman dari Tergugat I namun Penggugat tidak mengangsurnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
3. Oleh karena itu, Penggugat seharusnya menyadari bahwa dilelangnya barang jaminan utang Penggugat, disebabkan karena kesalahan Penggugat sendiri yang wanprestasi dalam membayar angsuran utang kepada Tergugat I.
4. Dengan adanya gugatan a quo, Penggugat justru malah mengajukan gugatan kepada Tergugat I. Hal ini jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat untuk tidak mau membayar utangnya kepada Tergugat I. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang didasarkan pada itikad tidak baik, sudah sepatutnya ditolak seluruhnya.

Pelaksanaan Lelang Telah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Dan Bukan Perbuatan Melawan Hukum

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek perkara a quo merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan utang Penggugat (objek perkara a quo) telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga bukan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa pelaksanaan lelang objek perkara a quo didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sesuai dengan fakta-fakta hukum berikut:
 - a) Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 108 tanggal 21 November 2013, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 291/2014 tanggal 07 April 2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 199/2017 tanggal 14 Mei 2014, tanah SHM Nomor 1358 dan SHM 2957 berikut benda-benda yang berada di atasnya (objek perkara a quo) telah dijadikan **barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I (PT Bank OCBC NISP.) yang dibebani Hak Tanggungan.**

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Bahwa Penggugat telah wanprestasi dalam membayar utangnya kepada Tergugat I, sehingga Penggugat telah diperingatkan oleh Tergugat I melalui Surat Peringatan Pertama Nomor 10315/ARM-EMB-SA/SP/XII/2022 tanggal 1 Desember 2022, Surat Peringatan Kedua Nomor 00308/ARM-EMB/SP/PI/II/2023 tanggal 6 Februari 2023, dan Surat Peringatan Ketiga Nomor 00442/ARM-EMB/SP/PI/II/2023 tanggal 20 Februari 2023.
- c) Bahwa dikarenakan Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi dalam membayar utangnya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama berhak untuk melelang barang jaminan utang Penggugat tersebut (objek perkara a quo).
- d) Bahwa Tergugat I mengajukan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Tergugat II dengan Surat Permohonan Lelang Nomor 1624/ARM-EMB-PI/LL/III/2023 tanggal 29 Maret 2023.
- e) Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I tersebut, Tergugat II menetapkan dan menyampaikan jadwal pelaksanaan lelang kepada Tergugat I dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-702/KNL.0301/2023 tanggal 09 Mai 2023.
- f) Bahwa selanjutnya Tergugat I selaku Penjual telah memberitahukan terlebih dahulu rencana pelaksanaan lelang dimaksud kepada Debitur/Tereksekusi melalui Surat Nomor 1621G/ARM-EMB-PI/LL/V/2023 tanggal 10 Mai 2023.
- g) Bahwa pelaksanaan lelang telah terlebih dahulu dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Padang Nomor 4546/2023 dan SKPT nomor 4453/2023 tanggal 17 Mai 2023 yang menerangkan bahwa objek perkara a quo dibebani Hak Tanggungan pada PT Bank OCBC NISP.
- h) Bahwa rencana lelang telah diumumkan terlebih dahulu oleh Penjual (Tergugat I) melalui Selebaran/Pengumuman Tempel tanggal 11 Mai 2023 sebagai Pengumuman Lelang Peratama dan melalui Surat Kabar Harian Singgalang tanggal 26 Mai 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
- i) Bahwa selanjutnya Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 242/08/2023 tanggal 15 Juni 2023 atas pelaksanaan lelang tersebut.
4. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu wanprestasi

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg



dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (playing victim). Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, lelang objek perkara a quo nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa a quo nyata-nyata bukan perbuatan melawan hukum.

KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT II

1. Bahwa Tergugat II telah membantah pokok-pokok gugatan Penggugat, yaitu:
 - a. Tergugat II berwenang untuk melaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dan telah sesuai dengan ketentuan dalam UUHT dan PMK Lelang.
 - b. Pelaksanaan lelang oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PMK Lelang yang dilaksanakan tidak dapat dibatalkan.
2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Padang didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam **Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189** sebagaimana telah diubah dengan **Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190** sebagaimana telah diubah dengan **Staatsblad 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.
3. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 242/08/2023 tanggal 15 Juni 2023, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek gugatan tersebut, tidak ada peminat/pembeli lelang, sehingga belum ada peralihan kepemilikan. Oleh karena itu, tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek gugatan.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II adalah sah dan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan II tersebut, Penggugat tidak mengajukan replik;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mengajukan bukti-bukti yang selengkapnyanya sebagaimana dalam berita acara;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Eksepsi Tergugat I

Eksepsi tentang kompetensi Relatif

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tentang kompetensi Relatif, telah diputus terlebih dahulu oleh Majelis Hakim dalam Putusan Sela sebagaimana yang telah dibacakan pada tanggal 11 Oktober 2023, yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat I, oleh karenanya eksepsi tentang kompetensi Relatif tersebut tidak akan dipertimbangkan lagi;

Eksepsi tentang gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat I pada pokoknya menyatakan bahwa dengan dengan tidak diikutsertakannya Pemerintah RI cq Menteri Negara

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pusat cq Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Sumatera Barat cq Kepala Kantor ATR/BPN Padang Pariaman sebagai pihak dalam perkara gugatan ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat baik posita maupun petitum, Majelis Hakim melihat adanya permintaan dari Penggugat untuk “memerintahkan Pemerintah RI cq Menteri Negara Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pusat cq Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Sumatera Barat cq Kepala Kantor ATR/BPN Padang Pariaman untuk melakukan blokir terhadap SHM No. 1358/Nagari Kasang dan SHM No. 2957/ Nagari Kasang, keduanya terdaftar atas nama RAMAL SALEH dan keduanya terletak di Nagari Kasang, Kecamatan Batang Anai, Kabupaten Padang Pariaman, Propinsi Sumatera Barat, setempat dikenal dengan Jl. Raya Padang - Bukittinggi Batas Kota KM. 19”, begitu juga dengan petitum pada poin ke-6, Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim Memerintahkan Pemerintah Ri.cq Menteri negara Agraria tata ruang/Badan pertanahan Nasional Pusat cq Kepala kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Sumatera Barat cq Kepala Kantor ATR/BPN Padang Pariaman untuk melakukan blokir terhadap sertifikat objek perkara yaitu Sertifikat hak Milik (SHM) nomor 1358/nagari kasang (SHM 859) Yang terletak di jl..raya padang Bukittinggi batas kota Km 19 nagari kasang ,kecamatan Batang anai,padang pariaman propinsi sumaterabarat dengan luas tanah 570M2 atas nama ramal saleh. Dan atas satu bidang tanah bangunan dan turunannya SHM 2957 /Nagari kasang (d/h SHM 270) yang terletak di jalan raya padang Bukittinggi ,batas kota KM 19 kelurahan nagari kasang kecamatan batang anai padang pariaman propinsi sumatera barat dengan luas tanah 1255 M2 atas nama Ramal saleh;

Menimbang, bahwa seharusnya Penggugat juga menjadikan Kepala Kantor ATR/BPN Padang Pariaman sebagai **pihak** Tergugat dalam gugatan a quo, oleh karena Kepala Kantor ATR/BPN Padang Pariaman tidak dijadikan sebagai **pihak**, maka **hal ini menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak karena ada pihak lain yang tidak disertakan sebagai Tergugat oleh Penggugat dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 938 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1972 jo. No. 457 K/Sip/1975 tanggal 18 November 1975 jo. No.

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/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

1424 K/Sip/1975 tanggal 1 Juni 1976 jo. No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang berbunyi sebagai berikut: " Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak yang seharusnya di gugat tidak ikut di gugat (niet onvankelijk verklaard)", oleh karenanya eksepsi Tergugat I beralasan hukum untuk dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I dikabulkan maka sepanjang pokok perkara tidak perlu diperiksa dan dipertimbangkan, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaart);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka berpedoman pada Pasal 192 ayat (1) R.Bg / Pasal 181 ayat (1) HIR, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 R.Bg / Pasal 136 HIR serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp.750.000 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Rabu , tanggal 3 Januari 2024, oleh kami, Said Hamrizal Zulfi, S.H, sebagai Hakim Ketua , Anton Rizal Setiawan, S.H., M.H. dan Juandra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Harry Yurino, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2024.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2023/PN Pdg



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

Anton Rizal Setiawan, S.H., M.H.

Said Hamrizal Zulfi, S.H

Juandra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Harry Yurino, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. ATK	:	Rp 70.000,00;
3. PNBP	:	Rp 30.000,00;
4. Panggilan	:	Rp.600.000,00;
5. Materai	:	Rp. 10.000,00
6. Redaksi	:	Rp. 10.000,00
Jumlah	:	Rp 750.000,00;
(tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)		