



PUTUSAN

Nomor 200/Pdt.G/2022/PN Pdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Endre Saifoel, berkedudukan di Bengkong Indah II Jl. Sakura Blok F No. 76 Rt004/Rw005, Kel. Bengkong Indah, Kec. Bengkong, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau, Kel. Bengkong Indah, Kec. Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. ZULKIFLI, S.H., M.H. 2. METDIKA SAPUTRA, S.H. dan 3. AKMA SUTRIE, S.H. beralamat di Jalan Surabaya No. 15 a, Asratek, Kelurahan Ulak Karang Selatan, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September 2022 yang telah didaftarkan di Keniteraan Pengadilan Negeri Padang dengan nomor 716/ PF.Pdt/X/2022/PN.Pdg tertanggal 7 Oktober 2022, Selanjutnya disebut sebagai sebagai Penggugat ;

L a w a n

1. Iрмаidianto, bertempat tinggal di Komp. Gurun Indah Blok A No. 8 RT/RW. 001/001, Kel. Gurun Laweh Nan XX, Kec. Lubuk Begalung, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, Kel. Gurun Laweh/lawas, Lubuk Begalung, Kota Padang, Sumatera Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Rinaldi, S.H., Aan Refdi, S.H., dan Muslim Siregar, S.H.I., M.H., pada advokat/pengacara pada Kantor Rinaldi Adimar & Rekan yang beralamat di Jalan S. Parman Nomor 115, Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Paang Utara, Kota Padang, berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 4 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Keniteraan Pengadilan Negeri Padang dengan nomor 770/ PF.Pdt/X/2022/PN.Pdg tertanggal 25 Oktober 2022, Selanjutnya disebut sebagai sebagai Tergugat I ;

2. PT. Bank Mandiri (persero) Tbk. cq Direktur Utama Mandiri. cq. Pimpinan Bank Mandiri Cabang Padang, bertempat tinggal di Jl. Jenderal Sudirman No. 2 A, Kelurahan Sawahan, Kecamatan

Halaman 1 dari 56 Putusan Nomor : 200/Pdt.G/2022/PN.Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padang Timur, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, Kel. Sawahan, Padang Timur, Kota Padang, Sumatera Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Pandu Lesanpura Aji
2. Erwin Desrianto
3. Andi Ahmad Amirudin
4. Hidayatur Rohman
5. Dita Nasnania
6. Muhammad Bima Aprianto
7. Vina Lisa Widayanti
8. Anggia Hardi
9. Desmira Susanti
10. Sonia Selvia

berdasarkan surat kuasa Nomor. JRB.R02/LGL.0036/2022 tertanggal 19 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Keniteraan Pengadilan Negeri Padang dengan nomor 788/PF.Pdt/X/2022/PN.Pdg tertanggal 2 Nopember 2022, Selanjutnya disebut sebagai sebagai Tergugat II ;

3. Pemerintah RI. cq. Kementerian Atr/ Bpn RI. cq. Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Sumatera Barat. cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang, bertempat tinggal di Jl. Ujung Gurun No. 1 Padang, Purus, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, Kel. Ujung Gurun, Padang Barat, Kota Padang, Sumatera Barat, sebagai Tergugat III;

4. Pemerintahan RI. cq. Kementerian Keuangan RI. cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. cq. Kepala Kantor Djkn Riau, Sumbar Dan Kepri. cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Padang, bertempat tinggal di Jl. Perintis Kmerdekaan No. 79, Jati Baru, Kecamatan Padang Timur, Kota Padang, Kel. Jati Baru, Padang Timur, Kota Padang, Sumatera Barat. dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Edy Suyanto, S.H.,M.M
2. Kholis Zakwani, S.E.,M.A.P
3. Ayu Fitriana, S.H
4. Firdha Aulia, A.md.Ak

Halaman 2 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



5. Dharmansyah

berdasarkan surat kuasa khusus Nomor. SKU-27/MK.6/WKN.03/2022 tertanggal 19 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Keniteraan Pengadilan Negeri Padang dengan nomor 794/ PF.Pdt/X/2022/PN.Pdg tertanggal 2 Nopember 2022, Selanjutnya disebut sebagai sebagai Tergugat IV ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa bukti surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya, tanggal 5 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 5 Oktober 2022 dalam Register Nomor : 200/Pdt.G/2022/PN Pdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat 1 pada tahun 2020 telah membuat Perjanjian/ Kesepakatan Bersama, untuk menjual rumah milik Penggugat yang di agunkan oleh Tergugat 1 kepada Bank Mandiri Cabang Padang, yang terletak di Jl. Belanti Barat Raya No. 20, RT/RW. 003/004, Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera, sesuai SHM No. 1850/ Lolong Belanti luas 456 M2. Dan SHM No. 1851/ Lolong Belanti luas 316 M2. sebagaimana tertuang dalam Perjanjian / Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020, untuk pelunasan kewajiban Tergugat 1 kepada Bank Mandiri Cabang Padang (Tergugat 2).
2. Bahwa rumah milik Penggugat tersebut di jual senilai Rp. 6,000,000,000,- (*enam milyar rupiah*), yang mana hasil penjualan tersebut di gunakan sebagai pembayaran kewajiban Tergugat 1 kepada Bank Mandiri Cabang Padang (Tergugat 2) senilai Rp. 3,921,100,163,76- (*tiga milyar sembilan ratus dua puluh satu juta seratus enam puluh tiga rupiah koma tujuh puluh enam sen*), yang mana pembayaran kepada Bank Mandiri Cabang Padang tersebut di hitung sebagai pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat 1 senilai Rp 2,750,000,000,- (*dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*), sedangkan sisanya senilai Rp. 1,171,100,163,76,- (*satu milyar seratus tujuh puluh satu juta seratus enam puluh tiga rupiah koma tujuh puluh enam sen*) yang di bulatkan menjadi Rp. 1,172,000,000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) merupakan hutang Tergugat 1 kepada Penggugat,

Halaman 3 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat 1 berjanji akan mengembalikan dalam jangka waktu 1 tahun terhitung sejak tanggal 8 Desember 2020 s/d bulan Desember 2021.

3. Bahwa berdasarkan poin 4 Perjanjian/ Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020, guna menjamin pengembalian hutangnya, Tergugat 1 menjaminkan seluruh asset yang menjadi agunan di Bank Mandiri Cabang Padang kepada Penggugat yang terdiri dari :

- 3.1. Tanah berikut bangunan rumah sesuai SHM. No. 1387 tanggal 27 Desember 2011, luas 653 M2. Atas nama RINI ZAMRI. Yang terletak di Kelurahan Salo, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.

- 3.2. Tanah berikut Bangunan Ruko sesuai SHM. No. 1574 tanggal 22 Oktober 2022, Luas 109 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Kelurahan Kampung Olo, Kecamatan Nanggalo, Kota, Provinsi Sumatera Barat.

- 3.3. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai SHM. No. 329 tanggal 08 Maret 2004, Luas 204 M2. Atas nama Ir. IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kelurahan Gurun Laweh Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung Nan XX, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat.

- 3.4. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai SHM. No. 50 tanggal 24 Februari 2016, Luas 150 M2. Atas nama Ir. IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kelurahan Painan Selatan, Kecamatan IV Jurai, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

- 3.5. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1505 tanggal 10 Februari 2004, Luas 49.800 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

- 3.6. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1734 tanggal 13 Maret 2008, Luas 5.500 M2 dan SHM. No. 1735 tanggal 13 Maret 2008, Luas 20.000 M2. Atas nama IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

- 3.7. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 27 tanggal 29 Maret 2000, Luas 5.000 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak

Halaman 4 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- 3.8. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 20 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2 dan SHM. No. 22 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- 3.9. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 17 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.600 M2 dan SHM. No. 23 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.700 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- 3.10. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 18 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2 dan SHM. No. 24 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Ymag terletak di Desa Sindang Lunang Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- 3.11. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1115 tanggal 13 Maret 2008, Luas 6.190 M2 dan SHM. No. 1116 tanggal 13 Maret 2008, Luas 19.824 M2. Atas nama IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kenagarian Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- 3.12. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 21 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.800 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

Selanjutnya disebut sebagai **Objek Gugatan**.

4. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan poin 5 Perjanjian/ Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020, menyatakan apabila Tergugat 1 tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutangnya kepada Penggugat sebagaimana dimaksud pada poin 3 Perjanjian Kesepakatan Bersama tersebut, baik secara dicicil maupun secara sekaligus dalam waktu 1 tahun, atau paling lambat dibayarkan pada bulan Desember 2021, maka Pihak Pertama tanpa peringatan-peringatan dinyatakan Ingkar janji (*wanprestasi*).

Halaman 5 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa setelah Tergugat 1 tidak melakukan Pembayaran senilai Rp. Rp. 1,172,000,000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian/ Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020 kepada Penggugat, sebagaimana yang diuraikan dalam dalil posita tersebut diatas, serta tenggang waktu paling lambat bulan Desember 2021 telah dilewati, maka perbuatan Tergugat 1 tersebut dapat dikwalifisir sebagai perbuatan **INGKAR JANJI (WANPRESTASI)**.
6. Bahwa atas perbuatan INKAR JANJI (WANPRESTASI) yang dilakukan oleh Tergugat 1 yang tidak melaksanakan pembayaran hutangnya kepada Penggugat, bahkan Penggugat telah berkali-kali meminta dan mendatangi Tergugat 1 untuk melaksanakan kewajibannya, akan tetapi Tergugat 1 selalu menghindar, maka oleh karena itu cukup beralasan hukum untuk memerintahkan Tergugat 1 untuk membayar hutangnya secara tunai dan sekaligus kewajibannya senilai Rp. 1,172,000,000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) kepada Penggugat.
7. Bahwa oleh karena Penggugat seharusnya telah menerima pengembalian uang muka dari Tergugat 1 secara lunas paling lambat bulan Desember 2021, namun sampai sekarang belum dibayarkan oleh Tergugat 1, maka cukup beralasan hukum untuk menghukum Tergugat 1 membayar denda keterlambatan sebesar 6% pertahun atau $\frac{1}{2}$ % perbulan dihitung sejak bulan Januari 2022, sampai Gugatan ini diajukan telah 8 bulan yaitu sebesar Rp. 1,172,000,000,- X $\frac{1}{2}$ % X 8 bulan berjumlah sebesar Rp.46.880.000 (*empat puluh enam juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah*) ditambah $\frac{1}{2}$ % perbulan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dan juga ditambah uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan pembayaran hutang Tergugat 1 kepada Penggugat.
8. Bahwa berdasarkan informasi yang Penggugat dapatkan Kredit Tergugat 1 bermasalah, dimana agunan Tergugat 1 yang berada pada Tergugat 2, saat ini akan dilaksanakan Penjualan melalui lelang oleh Tergugat 4, sehingga Penggugat khawatir hak Penggugat berupa sisa hutang Tergugat 1 atas penjualan rumah milik Penggugat senilai Rp. 1,172,000,000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) akan hilang karena belum di bayar oleh Tergugat 1, oleh karena itu cukup beralasan hukum untuk meletakkan sita

Halaman 6 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persamaan/bandingan (Vergelijkende Beslag) terhadap seluruh asset milik Tergugat 1 yang menjadi agunan pada Tergugat 2.

9. Bahwa untuk menjamin Gugatan Penggugat tidak sia-sia (illosoir) karena objek Perjanjian Penggugat dengan Tergugat 1 menjadi agunan pada Tergugat 2, akan dilakukan penjualan ataupun pelelangan oleh Tergugat 4, maka cukup beralasan hukum untuk memberikan putusan Provisi dalam perkara ini dengan memerintahkan Tergugat 2 dan Tergugat 4 untuk menghentikan proses pelelangan, ataupun penjualan dibawah tangan terhadap Objek Perjanjian/ Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020 berupa :

1. Tanah berikut bangunan rumah sesuai SHM. No. 1387 tanggal 27 Desember 2011, luas 653 M2. Atas nama RINI ZAMRI. Yang terletak di Kelurahan Salo, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.
2. Tanah berikut Bangunan Ruko sesuai SHM. No. 1574 tanggal 22 Oktober 2022, Luas 109 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Kelurahan Kampung Olo, Kecamatan Nanggalo, Kota, Provinsi Sumatera Barat.
3. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai SHM. No. 329 tanggal 08 Maret 2004, Luas 204 M2. Atas nama Ir. IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kelurahan Gurun Laweh Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung Nan XX, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat.
4. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai SHM. No. 50 tanggal 24 Februari 2016, Luas 150 M2. Atas nama Ir. IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kelurahan Painan Selatan, Kecamatan IV Jurai, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
5. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1505 tanggal 10 Februari 2004, Luas 49.800 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
6. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1734 tanggal 13 Maret 2008, Luas 5.500 M2 dan SHM. No. 1735 tanggal 13 Maret 2008, Luas 20.000 M2. Atas nama IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

Halaman 7 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 27 tanggal 29 Maret 2000, Luas 5.000 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
8. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 20 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2 dan SHM. No. 22 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
9. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 17 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.600 M2 dan SHM. No. 23 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.700 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
10. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 18 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2 dan SHM. No. 24 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Ymag terletak di Desa Sindang Lunang Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
11. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1115 tanggal 13 Maret 2008, Luas 6.190 M2 dan SHM. No. 1116 tanggal 13 Maret 2008, Luas 19.824 M2. Atas nama IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kenagarian Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
12. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 21 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.800 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

Sampai perkara ini mempunyai **kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van Gewijsde)**.

10. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Padang ini, Penggugat telah berusaha mencari jalan penyelesaian secara kekeluargaan, bahkan pada bulan April 2022 Penggugat telah mengirim Somasi 1 dan 2 kepada Tergugat 1, agar segera melaksanakan kewajibannya, akan tetapi semua itu sia-sia, Tergugat 1 tidak juga

Halaman 8 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/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)



melakukan pembayaran hutangnya kepada Penggugat, namun usaha Penggugat tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat 1, Sehingga oleh karena itu terpaksa Penggugat menempuh cara berperkara di Pengadilan Negeri Padang ini.

11. Bahwa Gugatan ini Penggugat ajukan berdasarkan bukti yang kuat dan sah menurut hukum, dan juga berpedoman kepada Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 tahun 2000 tentang putusan yang serta merta. Kiranya dalam perkara ini dapat diberikan putusan yang serta merta (*uit voerbaar bij voraad*) sekalipun nantinya Para Tergugat akan menempuh upaya hukum Banding dan Kasasi maupun Verzet.

----- MAKA OLEH SEBAB ITU -----

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum diatas, mohon kiranya Pengadilan Negeri Padang memanggil kami pihak-pihak yang berperkara pada waktu yang ditentukan kemudian, guna memeriksa dan mengadili perkara ini dengan seadil-adilnya dan mohon memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan Tergugat 2 dan Tergugat 4 B untuk menghentikan proses penjualan ataupun pelelangan terhadap Objek Perjanjian/ Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020, yaitu berupa :

1. Tanah berikut bangunan rumah sesuai SHM. No. 1387 tanggal 27 Desember 2011, luas 653 M2. Atas nama RINI ZAMRI. Yang terletak di Kelurahan Salo, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.
2. Tanah berikut Bangunan Ruko sesuai SHM. No. 1574 tanggal 22 Oktober 2022, Luas 109 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Kelurahan Kampung Olo, Kecamatan Nanggalo, Kota, Provinsi Sumatera Barat.
3. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai SHM. No. 329 tanggal 08 Maret 2004, Luas 204 M2. Atas nama Ir. IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kelurahan Gurun Laweh Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung Nan XX, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat.
4. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai SHM. No. 50 tanggal 24 Februari 2016, Luas 150 M2. Atas nama Ir. IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kelurahan Painan Selatan, Kecamatan IV Jurai, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1505 tanggal 10 Februari 2004, Luas 49.800 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
6. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1734 tanggal 13 Maret 2008, Luas 5.500 M2 dan SHM. No. 1735 tanggal 13 Maret 2008, Luas 20.000 M2. Atas nama IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
7. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 27 tanggal 29 Maret 2000, Luas 5.000 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
8. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 20 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2 dan SHM. No. 22 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
9. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 17 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.600 M2 dan SHM. No. 23 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.700 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
10. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 18 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2 dan SHM. No. 24 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Ymag terletak di Desa Sindang Lunang Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
11. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1115 tanggal 13 Maret 2008, Luas 6.190 M2 dan SHM. No. 1116 tanggal 13 Maret 2008, Luas 19.824 M2. Atas nama IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kenagarian Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
12. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 21 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.800 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di

Halaman 10 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/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)



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

sampai perkara ini mempunyai **kekuatan hukum Tetap (Inkracht van Gewijsde)**..

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya ;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat Perjanjian/ Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020.
3. Menyatakan Tergugat 1 memiliki hutang senilai Rp. 1,172,000,000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) dan wajib dibayar kepada Penggugat.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat 1 yang tidak melaksanakan pembayaran hutangnya Penggugat setelah lewat waktu yang diperjanjikan adalah perbuatan INGKAR JANJI (WANPRESTASI)
5. Memerintahkan Tergugat 1 untuk membayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat hutangnya senilai Rp. 1,172,000,000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) kepada Penggugat.
6. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar denda keterlambatan sebesar 6% pertahun atau $\frac{1}{2}$ % perbulan sampai dengan bulan Januari 2022 sebesar Rp. 1,172,000,000,- X $\frac{1}{2}$ % X 8 bulan Rp.46.880.000 (*empat puluh enam juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah*) ditambah $\frac{1}{2}$ % perbulan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dan ditambah uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan.
7. Menyatakan sah kuat dan berharga sita persamaan/bandingan (Vergelijkende Beslag) terhadap :
 - 7.1. Tanah berikut bangunan rumah sesuai SHM. No. 1387 tanggal 27 Desember 2011, luas 653 M2. Atas nama RINI ZAMRI. Yang terletak di Kelurahan Salo, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.
 - 7.2. Tanah berikut Bangunan Ruko sesuai SHM. No. 1574 tanggal 22 Oktober 2022, Luas 109 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Kelurahan Kampung Olo, Kecamatan Nanggalo, Kota, Provinsi Sumatera Barat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.3. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai SHM. No. 329 tanggal 08 Maret 2004, Luas 204 M2. Atas nama Ir. IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kelurahan Gurun Laweh Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung Nan XX, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat.
- 7.4. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai SHM. No. 50 tanggal 24 Februari 2016, Luas 150 M2. Atas nama Ir. IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kelurahan Painan Selatan, Kecamatan IV Jurai, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- 7.5. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1505 tanggal 10 Februari 2004, Luas 49.800 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- 7.6. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1734 tanggal 13 Maret 2008, Luas 5.500 M2 dan SHM. No. 1735 tanggal 13 Maret 2008, Luas 20.000 M2. Atas nama IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- 7.7. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 27 tanggal 29 Maret 2000, Luas 5.000 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- 7.8. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 20 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2 dan SHM. No. 22 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- 7.9. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 17 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.600 M2 dan SHM. No. 23 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.700 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
- 7.10. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 18 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2 dan SHM. No. 24 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Ymag terletak di Desa

Halaman 12 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sindang Lunang Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

7.11. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1115 tanggal 13 Maret 2008, Luas 6.190 M2 dan SHM. No. 1116 tanggal 13 Maret 2008, Luas 19.824 M2. Atas nama IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kenagarian Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

7.12. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 21 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.800 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta sekalipun ada banding, kasasi maupun verzet (uit vobaarbijvoraad);

9. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat Hadir kuasa hukumnya dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV masing-masing hadir kuasa hukumnya sedangkan tergugat III tidak hadir ;

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 Juandra, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Padang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Desember 2022, 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 melalui kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

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 1 tidak sendiri, tetapi melainkan bersama dengan isteri Tergugat 1 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 PENGUGAT KABUR (*obscuur libel*) :

Setelah **Tergugat 1** mencermati gugatan **Penggugat**, maka nampak jelas, bahwa **Penggugat** tidak fokus dalam menetapkan Objek Gugatan. 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 Desember 2020 tersebut yang menjadi Objek Gugatannya, namun disisi lain **Penggugat** pada dalil angka 3 menyatakan : seluruh asset **Tergugat 1** yang dijadikan agunan di Bank Mandiri Cabang Padang (3.1 s/d 3.12) yang menjadi Objek Gugatan dalam perkara *a quo*, **sehingga** dengan demikian gugatan **Penggugat** sangat beralasan hukum untuk dinyatakan **tidak dapat diterima** (Niet Ontvankelijke verklaard).

C. TENTANG GUGATAN PENGUGAT PREMATUR :

Bahwa **Penggugat** mengajukan gugatan ini dikarenakan berdasarkan informasi yang **Penggugat** dapatkan, dimana agunan **Tergugat 1** yang berada pada **Tergugat 2** saat ini akan dilaksanakan Penjualan melalui lelang oleh **Tergugat 4**. Dalam hal ini, **Penggugat** tidak menjelaskan bentuk dan sumber dari informasi yang dia dapat. Apakah dari lembaga yang berwenang atau dari informasi bebas liar saja, **sehingga** berdasarkan kepada alasan tersebut di atas, kiranya cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan **Penggugat** : **tidak dapat diterima** (Niet Ontvankelijke verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA :

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

1. Bahwa benar pada tahun 2020 antara **Penggugat** dengan **Tergugat 1**, pernah membuat kesepakatan bersama pada tanggal 8 Desember 2020, untuk menjual rumah milik **Penggugat** yang diangankan oleh **Tergugat 1**



kepada Bank Mandiri Cabang Padang (**Tergugat 2**), yang terletak di Jl. Belanti Barat Raya No. 20, RT/RW. 003/004, Kelurahan Lolong Belanti Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, sesuai SHM No. 1850/Lolong Belanti seluas 456 M2 dan SHM No. 1851/Lolong Belanti seluas 316 M2, guna untuk pelunasan kewajiban **Tergugat 1** kepada Bank Mandiri Cabang Padang (**Tergugat 2**);

2. Bahwa kesepakatan bersama ini lahir disebabkan karena adanya peristiwa hutang piutang antara **Penggugat** dengan **Tergugat 1**, yang awalnya **Penggugat** berhutang kepada **Tergugat 1** dan kemudian berbalik menjadi **Tergugat 1** yang berhutang kepada **Penggugat**;
3. Bahwa benar rumah milik **Penggugat** yang dimaksud pada kesepakatan bersama tanggal 8 Desember 2020 tersebut, telah terjual seharga Rp.6.000.000.000,- (*enam milyar rupiah*) dan hasil penjualannya dipergunakan untuk melunasi hutang **Tergugat 1** kepada Bank Mandiri Cabang Padang (**Tergugat 2**) senilai Rp. 3.921.100.163,76 (*tiga milyar sembilan ratus dua puluh satu juta seratus enam puluh tiga rupiah koma tujuh puluh enam sen*), yang mana pembayaran kepada Bank Mandiri tersebut, senilai Rp.2.750.000.000,- (*dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) adalah merupakan pembayaran hutang **Penggugat** kepada **Tergugat 1** dan sisanya senilai 1.171.100.163,76 (*satu milyar seratus tujuh puluh satu juta seratus enam puluh tiga rupiah koma tujuh puluh enam sen*) yang disepakati dibulatkan menjadi 1.172.000.000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) adalah menjadi hutang **Tergugat 1** kepada **Penggugat** (s/d Desember 2021);
4. Bahwa hutang **Tergugat 1** kepada **Penggugat** tersebut diperjanjikan akan dikembalikan dalam jangka waktu 1 (*satu*) tahun (Desember 2020 s/d Desember 2021) dengan jaminan seluruh asset **Tergugat 1** yang dijadikan agunan di Bank Mandiri Cabang Padang.

Demikianlah jawaban kami tergugat I untuk dapat menjadi bahan pertimbangan bagi majelis hakim yang terhormat dalam memeriksa dan memutus perkara ini dan mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

I. DALAM PROVISI



1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan Penggugat Dalam Provisi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
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) No. 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 debitor / tereksekusi suami atau istri debitor / tereksekusi yang **terkait kepemilikan Objek Lelang**.*
4. Bahwa dapat diketahui sebagai kreditur sekaligus pemegang Hak Tanggungan, maka Hak Tergugat II harus didahulukan apabila Tergugat I melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang disepakati dan ditandatangani.
5. 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 debitor cidera janji, 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 debitor dalam hal debitor 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).*



6. 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 dikarenakan adanya gugatan, 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.

II. 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 Kabur/Tidak Jelas (obscuur libel)***.
 - 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 yang memiliki hubungan hukum sebagaimana Kesepakatan Bersama tanggal 8 November 2020.
 - 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 dianggap merugikan 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 menurut Prof.Sudikono Mertokusumo, SH., di dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, 1993, hal.84 menyatakan: *"Jika gugatan tidak berdasar hukum, yaitu apabila peristiwa-peristiwa*

Halaman 17 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



sebagai dasar tuntutan, tidak membenarkan tuntutan, maka gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima”.

- f. Bahwa sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 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”.*
- g. Bahwa berdasarkan kaidah hukum dan penjelasan tersebut diatas, dari dan oleh karenanya, tepat apabila Majelis Hakim memeriksa perkara a quo mempertimbangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565/K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan: *“ jika gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.*

III. 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 No. CRO.PDG/146/KI/2013 tanggal 16 Mei 2013 dengan limit sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), untuk dipergunakan sebagai investasi pembiayaan kembali pembelian 1 (satu) unit ruko.
 - 2) Kredit Modal Kerja (revolving), sesuai Perjanjian Kredit No. 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 No. CRO.PDG/145/KMK/2013 tanggal

Halaman 18 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



22 Maret 2017 dengan limit terakhir sebesar Rp. 3.738.000.000,-
(tiga milyar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah).

(selanjutnya disebut **Perjanjian Kredit**).

- b. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Debitur tersebut, Tergugat I dan pasangan telah menyerahkan beberapa agunan kepada Tergugat II dan telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat II, dengan keterangan 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. Iрмаidianto dan Indah Zamri	Peringkat I ses. 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. Iрмаidianto dan Indah Zamri	Peringkat I ses. SHT No. 748/2015 Tgl. 31/08/2015
		SHM No. 23 Tgl. 29/03/2000 an. Iрмаidianto dan Indah Zamri	
Tanah Kebun	Kenagarian Sindang Lunang, Kec.Lunang Silaut, Kab. Pesisir Selatan,	SHM No. 20 Tgl. 29/03/2000 an. Iрмаidianto dan Indah Zamri	Peringkat I ses. SHT No. 747/2015 Tgl. 31/08/2016
		SHM No. 22 Tgl. 29/03/2000 an. Iрмаidianto dan Indah Zamri	



Jenis Agunan	Lokasi	Bukti Kepemilikan	Bentuk Pengikatan
	Prov.Sumatera Barat		
Tanah Kebun	Kenagarian Sindang Lunang, Kec.Lunang Silaut, Kab. Pesisir Selatan, Prov.Sumatera Barat	SHM No. 18 Tgl. 29/03/2000 an. Iрмаidianto dan Indah Zamri	Peringkat I ses. SHT No. 749/2015 tgl. 31/08/2015
		SHM No. 24 Tgl. 29/03/2000 an. Iрмаidianto 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. Iрмаidianto dan Indah Zamri	Peringkat I ses. 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. Iрмаidianto dan Indah Zamri	Peringkat I ses. 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.Iрмаidianto	Peringkat I ses. SHT No. 3063/2015 tgl. 04/09/2015



Jenis Agunan	Lokasi	Bukti Kepemilikan	Bentuk Pengikatan
Tanah Kebun	Nagari Silaut, Kec.Lunang Silaut, Kab.Pesisir Selatan, Prov.Sumatera Barat	SHM No. 1734 Tgl.13/03/2008 an. Ir.Irmaidianto	Peringkat I ses. SHT No. 745/2015 tgl. 31/08/2015
		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	Peringkat I ses. 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	Peringkat I ses. 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	Peringkat I ses. SHT No. 2497/2013 Tgl. 19/06/2013
			Peringkat II ses. SHT No. 3288/2014 Tgl. 11/08/2014



Jenis Agunan	Lokasi	Bukti Kepemilikan	Bentuk Pengikatan
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	Peringkat I ses. SHT No. 671/2016 tgl. 08/06/2016

Selanjutnya disebut **Objek Sengketa**.

- c. Bahwa Tergugat I beserta sdri. Indah Zamri/Istri Tergugat I, secara bersama-sama telah menandatangani Perjanjian Kredit Jo. Addendum Perjanjian Kredit Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan, karenanya Perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat bagi pihak yang membuatnya (**vide Pasal 1320 jo. 1338 KUHPerdata**).
- d. 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.
- e. Bahwa Tergugat II informasikan total Kewajiban yang harus dibayarkan Tergugat I selaku Debitur kepada Tergugat II per tanggal 11 Januari 2023 adalah **Rp 9,617,764,799.23** (Sembilan milyar enam ratus tujuh belas juta tujuh ratus enam puluh empat ribu tujuh ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah dua puluh tiga sen), selama kewajiban tersebut belum dilunasi maka Objek Agunan masih dalam penguasaan Tergugat II.
4. Bahwa sejak tahun 2019, Tergugat I telah mulai mengunggak membayar kewajiban kreditnya kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II telah memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat I, termasuk namun tidak terbatas dengan rincian sebagai berikut:
- a. Surat No. MNR.RCR/SMCR.PLG.0400/2019 tanggal 23 Januari 2019 perihal Peringatan I (Pertama);
- b. Surat No. MNR.RCR/SMCR.PLG.1067/2019 tanggal 11 Februari 2019 perihal Peringatan II (Kedua);

Halaman 22 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



- c. Surat No. MNR.RCR/SMCR.PLG.1838/2019 tanggal 28 Februari 2019 perihal Peringatan III (Ketiga).
5. 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 Debitur wanprestasi** sesuai surat No. MNR.RCR/SMCR.PLG.2647/2019 tanggal 25 Maret 2019 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default).
6. Bahwa sebagai upaya mempercepat penyelesaian kredit telah dilakukan Lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit milik Tergugat I dengan data sebagai berikut :

No.	Bukti Kepemilikan	Limit Lelang	Tanggal Lelang	Hasil Lelang
1	SHM No. 1574	Rp 1,593,828,000.00	07 Oktober 2022	Tidak Ada Peminat (TAP)
2	SHM No. 329	Rp 588,019,000.00	07 Oktober 2022	Tidak Ada Peminat (TAP)

7. Bahwa sebelum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan milik Tergugat I, Tergugat II telah menyampaikan surat pemberitahuan pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:
- a. Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.42723/2022 tanggal 06 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara/i;
- b. Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.42724/2022 tanggal 06 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Debitur a.n. CV. Sukses Abadi;
- c. Surat No. MNR.RCR/REG.PLG.42725/2022 tanggal 06 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Debitur a.n. CV. Sukses Abadi.
8. Bahwa menanggapi dalil Penggugat yang menerangkan objek sengketa adalah milik Penggugat, maka:
- a. Tergugat II menolak dalil Penggugat tersebut karena objek sengketa merupakan jaminan utang dan telah diikat dengan Hak Tanggungan sehingga pada objek tersebut melekat *asas droit de preference* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.



- b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan terhadap objek sengketa semuanya tercatat atas nama Tergugat I saja maupun Tergugat I dan pasangan.
 - c. 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.
 - d. Bahwa perlu disampaikan ke Majelis Hakim, apabila dalam pemeriksaan perkara a quo Tergugat I tidak hadir atau membenarkan dalil Penggugat maka perlu 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 RI yang diberlakukan berdasar Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.04 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014 jo. Surat Edaran No.7 Tahun 2012 yang menegaskan ***"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak."***
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita Penggugat butir 8 dan petitum butir 7 yang pada intinya meminta kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita persamaan terhadap objek agunan milik Tergugat I yang dijadikan jaminan kredit pada Tergugat II, 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 yuridis penerapan Pasal 463 Rv jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan adalah apabila terhadap objek Hak Tanggungan tersebut diatasnya diletakkan kembali bentuk sita yang lain oleh

Halaman 24 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Jurusita Pengadilan, maka sita yang diletakkan diatas 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 penjualan/Lelang maka Tergugat II lah yang berhak untuk pertama kali mengambil hasil penjualan tersebut guna melunasi tagihan hutang Tergugat I. Dan kemudian apabila dari hasil penjualan dimaksud masih terdapat sisa, maka itulah yang menjadi bagian pihak lain yang turut berhak berdasarkan Sita Persamaan yang dalam tataran eksekusi menjadi berstatus Sita Eksekusi (*Executoriaal Beslag*).
- e. Sehingga berdasar pemahaman hukum tersebut diatas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan menolak dalil Penggugat yang tidak berdasar hukum.
10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita Penggugat butir 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, 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 5 diatas, fasilitas kredit Tergugat I telah dinyatakan wanprestasi sehingga berdasarkan

Halaman 25 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Pasal 6 jo Pasal 20 ayat 1 huruf a) UU HT tersebut, Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mempunyai hak untuk melakukan eksekusi / penjualan atas tanah agunan melalui pelelangan umum karena debitur / Tergugat I telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit.

Pelelangan tersebut juga dapat dilakukan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Tergugat I selaku debitur karena telah disepakati pula dalam Pasal 2 APHT jo. SHT, telah diatur 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 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) KUHPerdata), 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. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka patut dan beralasan bagi Majelis Hakim memeriksa perkara a quo untuk untuk menolak dalil Penggugat tersebut karena tidak berdasar hukum.
11. Bahwa Tergugat II menanggapi posita Penggugat butir 1 dan 2 yang pada intinya menyatakan bahwa SHM No. 1850/Lolong Belanti dan SHM No. 1851/Lolong Belanti adalah milik Penggugat, maka dapat Tergugat II sampaikan sebagai berikut :
- a. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan mengenai fakta hukum bahwa SHM No. 1850/Lolong Belanti dan SHM No. 1851/Lolong Belanti pernah menjadi jaminan fasilitas kredit pada Tergugat II.
 - b. Berdasar catatan administrasi yang terdapat pada Tergugat II diketahui bahwa kredit yang dijamin oleh agunan tersebut diatas telah dinyatakan lunas sebagaimana surat keterangan lunas No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CRT.CLN.PDG/0005.L/2021 tanggal 12 Januari 2021 perihal Pernyataan Lunas Kredit dan telah diserahkan kepada Debitur/Tergugat I sebagaimana Berita Acara Serah Terima tanggal CRT.CLN.PDG/0005.L/2021 tanggal 12 Januari 2021.

Oleh karenanya Tergugat II tidak memiliki kepentingan hukum lagi terhadap kedua objek dimaksud.

- c. Bahwa perlu diketahui pula oleh Majelis Hakim pada saat menjadi
 - d. jaminan atas fasilitas kredit, SHM No. 1850/Lolong Belanti dan SHM No. 1851/Lolong Belanti terdaftar atas nama Irmaidiyanto dan Indah Zamri.
 - e. Bahwa sebagaimana disampaikan pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada intinya menyatakan Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya.
 - f. Berdasar penjelasan diatas, jelas dan nyata bahwa SHM No. 1850/Lolong Belanti dan SHM No. 1851/Lolong Belanti tersebut **bukanlah** milik Penggugat seperti yang didalilkan, namun merupakan milik Tergugat I.
12. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Posita Penggugat butir 11 dan Petitum butir 8 mengenai putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta sekalipun ada banding, kasasi maupun verzet (*uit voorbaarbijvooraad*) karena tuntutan tersebut bertentangan dengan ketentuan SEMA No.3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 jo Pasal 54 Rv, dan juga gugatan ini tidak memenuhi syarat Pasal 191 ayat 1 RBg jo. Pasal 180 ayat (1) HIR.
13. 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.
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, tampaklah bahwa semua perbuatan hukum Tergugat II telah dilakukan sesuai persetujuan, kesepakatan bersama dengan Tergugat I / Debitur 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 KUHPerdara**).

Halaman 27 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



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 :

I. DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

II. DALAM EKSEPSI

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

III. 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 IV melalui kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi *Obscuur libel*

1.1 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya sangat kabur/tidak jelas terutama kaitan hukum antara Penggugat dan Tergugat 4 dan tidak jelasnya objek perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat;

1.2 Bahwa esensi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai tindakan Tergugat 1 yang menurut Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama yang dibuat pada tanggal 8 Desember 2020.

1.3 Bahwa terhadap dua belas objek gugatan, Penggugat hanya memberitahu secara gamblang bahwa objek-objek tersebut sebelumnya diikat dalam Kesepakatan Bersama terkait masalah hutang piutang, namun tidak menjelaskan kronologi awal objek tersebut sudah dijadikan jaminan oleh Tergugat 1 pada Tergugat 2 sejak tahun 2013.

1.4 Bahwa posita yang di jabarkan oleh Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat 4 serta dua belas objek perkara tersebut.

1.5 Bahwa selanjutnya **dalil-dalil pada posita Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dan menjelaskan adanya hubungan hukum ataupun suatu peristiwa hukum tertentu yang dapat dijadikan sebagai dasar bagi Penggugat untuk mengajukan**

Halaman 28 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



petitum/tuntutannya kepada Tergugat 4. Dengan memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4 K/RUP/1958 Tahun 1958 yang menyebutkan bahwa, “*untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara*” dan Keputusan MARI No. 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”.

1.6 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas membuktikan **formulasi gugatan a quo** tidak jelas dan tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat 4 dengan pokok permasalahan.

2. Eksepsi *Error in Persona* (Kekeliruan pihak yang ditarik sebagai Tergugat)

2.1 Bahwa itu, dalam pelaksanaan lelang barang jaminan utang Tergugat 1, Tergugat 4 hanya bertindak sebagai perantara lelang sebagaimana kewajiban hukum Tergugat 4 yang diamanatkan dalam ketentuan peraturan-perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 213/2020).

2.2 Bahwa selanjutnya Pasal 11 PMK 213/2020 menyatakan, “*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*.”

2.3 Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum tersebut, Tergugat 4 tidak boleh menolak untuk bertindak sebagai perantara lelang atas permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Mandiri (Tergugat 2). Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 4 yang hanya bertindak sebagai perantara lelang, jelas-jelas telah salah alamat (*error in persona*).

Halaman 29 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



2.4 Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan PT Bank Mandiri Nomor MNR.RCR/REG.PLG.38918/2022 yang bertanggung jawab terhadap tuntutan perdata dan tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang adalah PT Bank Mandiri (Tergugat 2), serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang dan Pejabat Lelang telah dibebaskan dari segala tuntutan.

2.5 Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Tergugat 4 jelas-jelas telah salah alamat (error in persona), sehingga sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka, berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) atau menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat 4 menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuinya;
2. Bahwa Tergugat 4 tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja;
3. Bahwa terhadap dua belas objek gugatan, dua objek pernah dilakukan permohonan lelang oleh Tergugat 2 kepada Tergugat 4 namun terhadap dua buah objek tersebut, keduanya **bukan** milik Penggugat. Berdasarkan legalitas formal objek tersebut milik Tergugat I sebagai mana tercantum dalam dalam sertifikat Hak Milik Nomor 1574 a.n Iрмаidianto / Tergugat 1 dan Indah Zamri dan sudah diikat sempurna dan didaftarkan sebagai objek hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 3288/2014 tanggal 07 Juli 2014 dan dalam sertifikat Hak Milik Nomor 329 a.n Iрмаidianto / Tergugat 1 sudah diikat sempurna dan didaftarkan sebagai objek hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 3063/2015 tanggal 11 Juni 2015 yang disamakan dengan *grosse acte* dan memiliki irah-irah "Demi Ketuhanan Yang Maha Esa" serta memiliki kekuatan *parate eksekusi* bagi pemegangnya (*in casu* Tergugat 2).



4. Bahwa Penggugat mendalilkan objek gugatan tersebut telah dijadikan objek dalam Surat Perjanjian / Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Tergugat 1 pada tanggal 8 Desember 2020.
5. Bahwa terhadap dua objek gugatan sebelumnya sudah dijadikan jaminan kredit oleh Pemilik Jaminan / Tergugat 1 kepada PT Bank Mandiri / Tergugat 2 dalam perjanjian kredit pada tahun 2013 (PK Investasi Nomor: CRO.PDG/146/KI/2013) beserta perubahannya.
6. Bahwa terhadap objek tersebut sudah di bebani hak tanggungan tingkat pertama pada Tergugat 1 dan terhadap objek yang sudah dibebani hak tanggungan tidak dapat dialihkan atau digunakan sebagai jaminan lagi tanpa persetujuan Pemegang Hak Tanggungan. **Pasal 7 UU Hak Tanggungan dikatakan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.**
7. Bahwa terhadap objek yang sudah dibebani hak tanggungan, telah dibuat perjanjian / kesepakatan bersama antara debitur dengan Penggugat. Bahwa terhadap perjanjian tersebut, tidak melalui persetujuan dari Kreditur / Tergugat 2 / PT Bank Mandiri selaku pemegang Hak Tanggunga tingkat pertama.
8. Bahwa terdapat juga janji pemberi hak tanggungan tidak akan mengalihkan objek hak tanggungan dapat dilihat dalam **Pasal 11 ayat (2) huruf g UU Hak Tanggungan. J. Satrio** dalam bukunya berjudul *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 2)* (hal. 103), mengatakan bahwa dengan dimuatnya klausula tersebut, pemberi hak tanggungan terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang bisa mengakibatkan beralihnya kepemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan.
9. Bahwa terhadap tindakan Tergugat 1 membuat perjanjian dengan Penggugat yang dituangkan dalam Perjanjian Kesepakatan bersama tanpa persetujuan Tergugat 2 / PT Bank Mandiri merupakan pelanggaran terhadap janji pemberi hak tanggungan, sehingga perjanjian / kesepakatan bersama tidak sah.
10. Berdasarkan legalitas formal objek tersebut milik Tergugat I sebagai mana tercantum dalam dalam sertifikat Hak Milik Nomor 1574 a.n Iрмаidianto / Tergugat 1 dan Indah Zamri dan sudah diikat sempurna dan

Halaman 31 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



didaftarkan sebagai objek hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 3288/2014 tanggal 07 Juli 2014 dan dalam sertifikat Hak Milik Nomor 329 a.n Irmaidianto / Tergugat 1 sudah diikat sempurna dan didaftarkan sebagai objek hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 3063/2015 tanggal 11 Juni 2015 yang disamakan dengan *grosse acte* dan memiliki irah-irah “Demi Ketuhanan Yang Maha Esa” serta memiliki kekuatan *parate eksekusi* bagi pemegangnya (*in casu* Tergugat 2).

11. Bahwa yang ada adalah hubungan hukum antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 berdasarkan perjanjian Kredit Investasi yang sudah disepakati, yang mana Tergugat 1 berlaku sebagai debitur dan Tergugat 2 berlaku sebagai kreditur yang telah dikuatkan dalam pengikatan Hak Tanggungan, maka segala sesuatu yang menyangkut hubungan hukum antara Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah diatur dalam Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), yang mana sesuai **Pasal 20 UUHT** dinyatakan bahwa apabila **debitur cidera janji**, maka **pemegang Hak Tanggungan yang pertama** berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2, obyek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditur-krediturnya;
12. Bahwa sesuai dengan Surat tergugat 2 / PT Bank Mandiri Nomor MNR.RCR/SMCR/PLG.0400/2019 perihal Peringatan Pertama tanggal 23 Januari 2019, MNR.RCR/SMCR/PLG.1067/2019 perihal Peringatan kedua tanggal 11 Februari 2019, MNR.RCR/SMCR/PLG.1838/2019 perihal Peringatan ketiga tanggal 28 Februari 2019 Penggugat telah wanprestasi kepada PT Bank Mandiri / Tergugat 2.
13. Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) 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."

14. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut, dikarenakan Tergugat 1 selaku Debitur telah wanprestasi, maka Tergugat 2 selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang barang jaminan utang Tergugat 1.
15. Bahwa kesepakatan kerjasama yang Penggugat sampaikan Penggugat hanya berlaku antara para pihak dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat 4, hal ini berdasarkan Pasal 1340 KUHP yang menyatakan:
" Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317."
16. Bahwa Penggugat dalam gugatannya Penggugat menyatakan adanya kesepakatan Bersama terkait hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat 1. Berdasarkan hal tersebut diatas jelas gugatan yang diajukan Penggugat merupakan Gugatan yang salah alamat karena Tergugat 4 sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan hal tersebut.
17. Bahwa Tergugat 2 mengajukan permohonan pelaksanaan lelang barang jaminan utang Tergugat 1 tersebut kepada Tergugat 2 melalui Surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.38918/2022 tanggal 15 Agustus 2022.
18. Bahwa Tergugat 4 menetapkan dan menyampaikan jadwal pelaksanaan lelang kepada Tergugat 2 dengan Surat Nomor S-804/WKN.3/KNL.01/20222 tanggal 05 September 2022.
19. Bahwa selanjutnya Tergugat 2 selaku Penjual telah memberitahukan terlebih dahulu rencana pelaksanaan lelang dimaksud kepada Debitur / Tergugat 1 melalui Surat Nomor MNR.RCR/REG.PLG.42723/2022 dan surat nomor MNR.RCR/REG.PLG.42723/2022 tanggal 15 Agustus 2022 perihal Pemberitahuan lelang.
20. Bahwa pelaksanaan lelang telah terlebih dahulu dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah 28330/2022 pada tanggal 27 September 2022 dan SKPT Nomor 28309/2022 tanggal 24 September 2022.
21. Bahwa lelang terhadap objek sengketa *a quo* juga telah diumumkan terlebih dahulu oleh Penjual (Tergugat 2) melalui Selebaran tanggal 08 september 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar Posmetro Padang tanggal 23 September 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

Halaman 33 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



22. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal 07 oktober 2022 terhadap objek a quo Tidak Ada Pengajuan Penawaran (TAP);
23. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan Tergugat 4 berdasarkan 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;
24. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat 4 mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka berdasarkan Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 dengan tegas menyatakan ***"Lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"***. Dengan demikian Lelang yang dilakukan Tergugat 4 *tidak dapat dibatalkan* karena telah *sah secara hukum*;
25. Bahwa berdasarkan hal tersebut mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar dapat menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak.

Maka berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Tergugat 4 mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang agar memutuskan:

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi dari Tergugat 4;
2. Menyatakan gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***niet ontvankelijk verklaard***);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan **gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*):**
2. **Menyatakan Surat Perjanjian / Kesepakatan Bersama tersebut tidak sah**
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.



Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, Penggugat telah menanggapinya dalam replik tertanggal 1 Pebruari 2023, Tergugat II dan Tergugat IV telah menyampaikan duplik masing-masing tertanggal 8 Pebruari 2023, selanjutnya pihak Penggugat, Tergugat II dan Tergugat IV telah menyampaikan kesimpulan secara masing-masing pada tanggal 15 Maret 2023, yang mana isi replik, duplik dan kesimpulannya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang yang untuk singkatnya dianggap termuat dalam Putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa Fotokopi Perjanjian Kesepakatan Bersama, antara Irmaidianto dengan Endre Saifoel, tanggal 8 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda P.1;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya;

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

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.PDG/145/KMK/2013 tanggal 16 Mei 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-1 ;
2. Fotokopi Addendum VI (Keenam) Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.PDG/145/KMK/2013 tanggal 22 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-2 ;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.PDG/146/KI/2013 tanggal 16 Mei 2013, selanjutnya diberi tanda T.II-3 ;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 23 tgl. 29 Maret 2000 atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, selanjutnya diberi tanda T.II-4 ;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 tgl. 29 Maret 2000 atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, selanjutnya diberi tanda T.II-5 ;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 20 tgl. 29 Maret 2000 atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, selanjutnya diberi tanda T.II-6 ;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 22 tgl. 29 Maret 2000 atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, selanjutnya diberi tanda T.II-7 ;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 24 tgl. 29 Maret 2000 atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, selanjutnya diberi tanda T.II-8 ;
9. Fotokopi Hak Milik (SHM) Nomor 18 tgl. 29 Maret 2000 atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, selanjutnya diberi tanda T.II-9 ;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 21 tgl. 29 Maret 2000 atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, selanjutnya diberi tanda T.II-10 ;

Halaman 35 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 27 tgl. 29 Maret 2000 atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, selanjutnya diberi tanda T.II-11 ;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1505 tgl. 10 Februari 2004 atas nama Irmaidianto dan Indah Zamri, selanjutnya diberi tanda T.II-12 ;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 tgl. 08 Maret 2004 atas nama Ir.Irmaidianto, selanjutnya diberi tanda T.II-13 ;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1734 tgl. 13 Maret 2008 atas nama Ir.Irmaidianto, selanjutnya diberi tanda T.II-14 ;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1735 tgl. 13 Maret 2008 atas nama Ir.Irmaidianto, selanjutnya diberi tanda T.II-15 ;
16. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1115 tgl. 13 Maret 2008 atas nama Ir.Irmaidianto, selanjutnya diberi tanda T.II-16 ;
17. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1116 tgl. 13 Maret 2008 atas nama Ir.Irmaidianto, selanjutnya diberi tanda T.II-17 ;
18. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1387 tgl. 27 Desember 2011 atas nama Rini Zamri, selanjutnya diberi tanda T.II-18 ;
19. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1574 tgl. 22 Oktober 2012 atas nama Ir.Irmaidianto dan Indah Zamri, selanjutnya diberi tanda T.II-19;
20. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 50 tgl. 24 Februari 2016 atas nama Ir.Irmaidianto, selanjutnya diberi tanda T.II-20 ;
21. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 2497/2013 tanggal 19 Juni 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang, selanjutnya diberi tanda T.II-21 ;
22. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 195/2013 tanggal 03 Juni 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan **Harti Virgo Putri, S.H.** selaku PPAT di Kota Padang, selanjutnya diberi tanda T.II-22 ;
23. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat II (Kedua) Nomor 3288/2014 tanggal 11 Agustus 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang, selanjutnya diberi tanda T.II-23 ;
24. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 270/2014 tanggal 07 Juli 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan **Harti Virgo Putri, S.H.** selaku PPAT di Kota Padang, selanjutnya diberi tanda T.II-24 ;
25. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 2769/2014 tanggal 01 September 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, selanjutnya diberi tanda T.II-25 ;

Halaman 36 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. 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, selanjutnya diberi tanda T.II-26 ;
27. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 744/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, selanjutnya diberi tanda T.II-27 ;
28. 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, selanjutnya diberi tanda T.II-28 ;
29. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 745/2015 tanggal 01 September 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, selanjutnya diberi tanda T.II-29 ;
30. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 360/2015 tanggal 05 Juni 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan **Markhalina Satrianita, S.H.** selaku PPAT di Kabupaten Pesisir Selatan, selanjutnya diberi tanda T.II-30 ;
31. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 746/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, selanjutnya diberi tanda T.II-31 ;
32. 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, selanjutnya diberi tanda T.II-32 ;
33. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 747/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, selanjutnya diberi tanda T.II-33 ;
34. 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, selanjutnya diberi tanda T.II-34 ;
35. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 748/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, selanjutnya diberi tanda T.II-35 ;
36. 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, selanjutnya diberi tanda T.II-36 ;
37. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 749/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, selanjutnya diberi tanda T.II-37 ;

Halaman 37 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. 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, selanjutnya diberi tanda T.II-38 ;
39. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 750/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, selanjutnya diberi tanda T.II-39 ;
40. 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, selanjutnya diberi tanda T.II-40 ;
41. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 751/2015 tanggal 31 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, selanjutnya diberi tanda T.II-41 ;
42. 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, selanjutnya diberi tanda T.II-42 ;
43. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 3063/2015 tanggal 04 September 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang, selanjutnya diberi tanda T.II-43 ;
44. 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, selanjutnya diberi tanda T.II-44 ;
45. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) Nomor 671/2016 tanggal 08 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, selanjutnya diberi tanda T.II-45 ;
46. 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, selanjutnya diberi tanda T.II-46 ;
47. Fotokopi Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.PLG. 0400/2019 tanggal 23 Januari 2019 perihal Peringatan I (Pertama) , selanjutnya diberi tanda T.II-47 ;
48. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/SMCR.PLG. 1067/2019 tanggal 11 Februari 2019 perihal Peringatan II (Kedua), selanjutnya diberi tanda T.II-48 ;
49. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/SMCR.PLG. 1838/2019 tanggal 28 Februari 2019 perihal Peringatan III (Ketiga), selanjutnya diberi tanda T.II-49 ;
50. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/SMCR.PLG. 2647/2019 tanggal 25 Maret 2019 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), selanjutnya diberi tanda T.II-50 ;

Halaman 38 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.PLG. 42723/2022 tanggal 06 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan, selanjutnya diberi tanda T.II-51 ;
52. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.PLG. 42724/2022 tanggal 06 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Debitur a.n. CV. Sukses Abadi, selanjutnya diberi tanda T.II-52 ;
53. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.PLG. 42725/2022 tanggal 06 September 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Debitur a.n. CV. Sukses Abadi, selanjutnya diberi tanda T.II-53 ;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan seluruh bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya;

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

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 385/08/2022 tanggal 07 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T IV - 1 ;
2. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Agunan Kredit Nomor: MNR.RCR / REG.PLG. 38918 / 2022 tanggal 15 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T IV - 2 ;
3. Fotokopi Surat Pernyataan No. MNR.RCR / REG.PLG. 38918 / 2022 tanggal 15 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T IV - 3 ;
4. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor:S-804/KNL.0301/2022 tanggal 05 September 2022, selanjutnya diberi tanda T IV - 4 ;
5. Fotokopi Surat Penetapan Harga Limit Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: MNR.RCR / REG.PLG. 38918 / 2022 tanggal 15 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T IV - 5 ;
6. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.PDG/145/KMK/2013 tanggal 16 Mai 2013, selanjutnya diberi tanda T IV – 6a ;
7. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.PDG/146/KMK/2013 tanggal 16 Mai 2013, selanjutnya diberi tanda T IV – 6b ;
8. Fotokopi SKPT No. 28330/2022 tanggal 27 September 2022, selanjutnya diberi tanda T IV – 7a ;
9. Fotokopi SKPT No. 28309/2022 tanggal 24 September 2022, selanjutnya diberi tanda T IV – 7b ;
10. Fotokopi APHT Nomor: 195/2013 Tanggal 3 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda T IV – 8a ;

Halaman 39 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/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

11. Fotokopi APHT Nomor: 80/2015 Tanggal 3 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda T IV – 8b ;
12. Fotokopi SHT Peringkat I No. 2497/2013 tanggal 03 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda T IV – 9a ;
13. Fotokopi SHT Peringkat I No. 3063/2015 tanggal 11 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda T IV – 9b ;
14. Fotokopi Surat Peringatan I No: MNR.RCR/SMCR.PLG.0400/2019 tanggal 23 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda T IV – 10a ;
15. Fotokopi Surat Peringatan II No: MNR.RCR/SMCR.PLG.1067/2019 tanggal 11 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda T IV – 10b ;
16. Fotokopi Surat Peringatan III No: MNR.RCR/SMCR.PLG. 1838/2019 tanggal 28 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda T IV – 10c ;
17. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi No: MNR.RCR/SMCR.PLG. 2647/2019 tanggal 28 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda T IV – 10d ;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor: MNR.RCR/REG.PLG. 42723/2022 tanggal 06 September 2022, selanjutnya diberi tanda T IV – 11 ;
19. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 8 September 2022, selanjutnya diberi tanda T IV – 12a ;
20. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Posmetro tanggal 23 September 2022, selanjutnya diberi tanda T 4 – 12b ;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti surat T IV – 6a, T IV – 6b, T IV - 8a, T IV – 8b, T IV - 9a, T IV – 9b, T IV – 10a, T IV – 10b, T IV – 10c, T IV – 10d, T IV – 11, T IV – 12a dan T IV – 12b yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan dan seluruh bukti surat-surat tersebut telah diberi materai secukupnya;

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 PROVISI

Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Memerintahkan Tergugat II dan Tergugat IV untuk menghentikan proses penjualan ataupun pelelangan

Halaman 40 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Objek Perjanjian/ Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020, yaitu berupa :

1. Tanah berikut bangunan rumah sesuai SHM. No. 1387 tanggal 27 Desember 2011, luas 653 M2. Atas nama RINI ZAMRI. Yang terletak di Kelurahan Salo, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.
2. Tanah berikut Bangunan Ruko sesuai SHM. No. 1574 tanggal 22 Oktober 2022, Luas 109 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Kelurahan Kampung Olo, Kecamatan Nanggalo, Kota, Provinsi Sumatera Barat.
3. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai SHM. No. 329 tanggal 08 Maret 2004, Luas 204 M2. Atas nama Ir. IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kelurahan Gurun Laweh Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung Nan XX, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat.
4. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai SHM. No. 50 tanggal 24 Februari 2016, Luas 150 M2. Atas nama Ir. IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kelurahan Painan Selatan, Kecamatan IV Jurai, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
5. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1505 tanggal 10 Februari 2004, Luas 49.800 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
6. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1734 tanggal 13 Maret 2008, Luas 5.500 M2 dan SHM. No. 1735 tanggal 13 Maret 2008, Luas 20.000 M2. Atas nama IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
7. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 27 tanggal 29 Maret 2000, Luas 5.000 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
8. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 20 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2 dan SHM. No. 22 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

Halaman 41 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



9. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 17 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.600 M2 dan SHM. No. 23 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.700 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
10. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 18 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2 dan SHM. No. 24 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Ymag terletak di Desa Sindang Lunang Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
11. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1115 tanggal 13 Maret 2008, Luas 6.190 M2 dan SHM. No. 1116 tanggal 13 Maret 2008, Luas 19.824 M2. Atas nama IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kenagarian Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.
12. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 21 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.800 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat.

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa didalam jawabannya tergugat I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

A. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Exseptio Plurium Litis Consortium*) :



Menimbang bahwa dalam jawabannya tergugat I menyatakan bahwa dalam kesepakatan bersama pada tanggal 8 Desember 2020 sebagaimana yang didalilkan **Penggugat** dalam gugatannya, Tergugat 1 tidak sendiri, tetapi melainkan bersama dengan isteri Tergugat 1 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*) ;

Menimbang bahwa dalam repliknya Peggugat menyatakan bahwa yang membuat dan menanda tangani perjanjian / kesepakatan bersama adalah Peggugat (ENDRE SAIFOEL) dengan Tergugat I (IRMAIDIANTO) sekalipun didalam beberapa sertifikat yang menjadi agunan pada Tergugat 2 terdapat nama Indah Zamri, akan tetapi dalam perjanjian/ Kesepakatan Bersama tersebut INDAH ZAMRI tidak terlibat dan tidak turut bertanda tangan. Oleh karena itu Eksepsi Tergugat I ini harus dikesampingkan ;

Menimbang bahwa menurut Yahya Harahap yang dimaksud dengan eksepsi dalam konteks hukum acara bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*) yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*) (Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal 481);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Desember 1973 Nomor 366 K/Sip/1973, dalam perkara perdata, hak untuk mengajukan gugatan dan siapa-siapa yang harus digugat adalah hak Peggugat karena pada prinsipnya gugatan hanya diajukan kepada pihak-pihak yang dianggap melanggar hak Peggugat, namun untuk memberikan penilaian secara hukum mengenai tidak digugatnya isteri Tergugat 1 yang bernama **Indah Zamri** terkait dengan pokok gugatan, hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut di persidangan dan bukan domain media eksepsi untuk menilainya, maka dengan demikian eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*obscur libel*) :

Menimbang bahwa dalam jawabannya tergugat I bahwa **Penggugat** tidak fokus dalam menetapkan Objek Gugatan. Di awal-awal gugatannya, **Penggugat** lebih menekankan kepada perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian/

Halaman 43 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan bersama yang diadakan pada tanggal 8 Desember 2020, seolah-olah perjanjian/kesepakatan bersama pada tanggal 8 Desember 2020 tersebut yang menjadi Objek Gugatannya, namun disini lain **Penggugat** pada dalil angka 3 menyatakan : seluruh asset **Tergugat 1** yang dijadikan agunan di Bank Mandiri Cabang Padang (3.1 s/d 3.12) yang menjadi Objek Gugatan dalam perkara *a quo*, **sehingga** dengan demikian gugatan **Penggugat** sangat beralasan hukum untuk dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijke verklaard*) ;

Menimbang bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa tidak ada kekaburan didalam gugatan Penggugat, karena Penggugat telah menguraikan secara jelas dan terang dasar dan alasan gugatan penggugat, dimana tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian/kesepakatan bersama pada tanggal 8 Desember 2020 dengan cara tergugat I tidak melakukan pembayaran kewajibannya kepada Penggugat senilai Rp. 1,172,000,000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) *selambat-lambatnya pada bulan desember 2021*. Adapun terhadap menjadikan seluruh agunan milik tergugat I di Bank Mandiri Cabang Padang (Tergugat 2) sebagai objek Gugatan adalah untuk menjamin pengembalian kewajiban tergugat I kepada Penggugat yang mana nantinya akan dilekatkan sita persamaan / sita bandingan.oleh sebab itu Eksepsi 2 Tergugat I ini harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi obscur libel adalah apabila surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas. Dalam hal eksepsi petitum gugatan tidak jelas dan atau Petitum tidak rinci, untuk memahami hal ini perlu mengambil contoh putusan MA No. 582 K/Sip/1973. Petitum gugatan meminta: 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. MA berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat untuk memberikan penilaian secara hukum mengenai apa yang menjadi objek dari gugatan dalam perkara ini dihubungkan dengan pokok gugatan, hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut di persidangan dan bukan domain media eksepsi untuk

Halaman 44 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



menilainya, maka dengan demikian eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

C. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR :

Menimbang bahwa dalam jawabannya tergugat I menyatakan Bahwa **Penggugat** mengajukan gugatan ini dikarenakan berdasarkan informasi yang **Penggugat** dapatkan, dimana agunan **Tergugat 1** yang berada pada **Tergugat 2** saat ini akan dilaksanakan Penjualan melalui lelang oleh **Tergugat 4**. Dalam hal ini, Penggugat tidak menjelaskan bentuk dan sumber dari informasi yang dia dapat. Apakah dari lembaga yang berwenang atau dari informasi bebas liar saja, **sehingga** berdasarkan kepada alasan tersebut di atas, kiranya cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan **Penggugat : tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

Menimbang bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa pada poin 3 dan poin 5 perjanjian/ kesepakatan bersama pada tanggal 8 Desember 2020 menjelaskan bahwa apabila dalam jangka waktu 1 tahun, atau selambat-lambatnya pada bulan Desember 2021 Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya melkukan pembayaran kepada Penggugat, maka Tergugat I tanpa peringatan-peringatan dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi dan batas waktu sebagaimana yang ditentukan didalam perjanjian/kesepakatan bersama tanggal 8 Desember 2020 telah terlewati. Oleh sebab itu eksepsi 3 Tergugat I ini haruslah dikesampingkan ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan eksepsi ini sudah masuk kepada pokok perkara sehingga hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut di persidangan dan bukan domain media eksepsi untuk menilainya, maka dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang bahwa didalam jawabannya tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*obscur libel*) ;

Menimbang bahwa dalam jawabannya tergugat II menyatakan 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 yang memiliki hubungan hukum sebagaimana Kesepakatan Bersama tanggal 8 November 2020. Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo justru mencampuri hubungan hukum hutang piutang berikut peristiwa penjaminannya yang terjadi antara Tergugat I dan

Halaman 45 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Tergugat II. 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 dianggap merugikan pihak yang lain apabila para pihak dimaksud tidak memiliki hubungan hukum ;

Menimbang bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa tidak ada kekaburan didalam gugatan Penggugat, karena Penggugat telah menguraikan secara jelas dan terang dasar dan alasan gugatan penggugat, dimana tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian/ kesepakatan bersama pada tanggal 8 Desember 2020 dengan cara tergugat I tidak melakukan pembayaran kewajibannya kepada Penggugat senilai Rp. 1,172,000,000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) *selambat-lambatnya pada bulan desember 2021*. Adapun terhadap hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dalah berkaitan dengan penjualan rumah milik Penggugat yang diagunkan oleh Teergugat I kepada Tergugat 2, yang mana hasil penjualan disetorkan kepada Tergugat 2 sebagai penurunan pokok pinjaman Tergugat I pada Tergugat 2. Oleh Karena itu Eksepsi Tergugat 2 ini haruslah dikesampingkan ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan eksepsi ini sudah masuk kepada pokok perkara sehingga hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut di persidangan dan bukan domain media eksepsi untuk menilainya, maka dengan demikian eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvakeijke Verklaard*);

Menimbang bahwa didalam jawabannya tergugat IV telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi *Obscuur libel* ;

Menimbang bahwa dalam jawabannya tergugat IV bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya sangat kabur/tidak jelas terutama kaitan hukum antara Penggugat dan Tergugat 4 dan tidak jelasnya objek perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat serta dua belas objek perkara tersebut.

Menimbang bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa terhadap eksepsi ini pada pokoknya sama dengan Eksepsi ***Obscuur libel Tergugat I dan Tergugat 2. Untuk itu jawaban Penggugat dalam Eksepsi Tergugat I dan Tergugat 2 Penggugat terapkan dalam jawaban terhadap***



Eksepsi 1 Tergugat 4 ini. Untuk itu Eksepsi Tergugat 4 ini haruslah dikesampingkan ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan eksepsi ini sudah masuk kepada pokok perkara sehingga hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut di persidangan dan bukan domain media eksepsi untuk menilainya, maka dengan demikian eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*);

2. Eksepsi Error in Persona (Kekeliruan pihak yang ditarik sebagai Tergugat) ;

Menimbang bahwa dalam jawabannya tergugat IV dalam pelaksanaan lelang barang jaminan utang Tergugat 1, Tergugat 4 hanya bertindak sebagai perantara lelang sebagaimana kewajiban hukum Tergugat 4 yang diamanatkan dalam ketentuan peraturan-perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 213/2020), sehingga Tergugat 4 tidak boleh menolak untuk bertindak sebagai perantara lelang atas permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Mandiri (Tergugat 2). Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 4 yang hanya bertindak sebagai perantara lelang, jelas-jelas telah salah alamat (*error in persona*) ;

Menimbang bahwa dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa sebagai instansi ataupun lembaga yang yang diamanatkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, KPKNL merupakan subjek hukum yang harus di gugat, sekalipun KPKNL hanya sebatas menjalankan kewajibannya, akan tetapi apabila objek yang menjadi jaminan hutang tersebut terjual melalui lelang oleh KPKNL, tentu KPKNL telah melakukan perbuatan melawan hukum atas objek lelang. Perbuatan melawan hukum itulah yang meletakkan KPKNL sebagai pihak yang harus digugat. Oleh karena itu Eksepsi 2 Tergugat 4 ini haruslah dikesampingkan ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan eksepsi ini sudah masuk kepada pokok perkara sehingga hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut di persidangan dan bukan domain media eksepsi untuk menilainya, maka dengan demikian eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvakerlijke Verklaard*);



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat mendalilkan bahwa tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian/ kesepakatan bersama pada tanggal 8 Desember 2020 dengan cara tergugat I tidak melakukan pembayaran kewajibannya kepada Penggugat senilai Rp. 1,172,000,000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) selambat-lambatnya pada bulan Desember 2021. Adapun seluruh agunan milik tergugat I di Bank Mandiri Cabang Padang (Tergugat 2) sebagai objek gugatan adalah untuk menjamin pengembalian kewajiban Tergugat I kepada Penggugat ;

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti surat P.1;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya tidak mengajukan bukti dipersidangan ;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti surat T.II-1 sampai dengan bukti surat T.II-53;

Menimbang bahwa Tergugat IV untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti surat T.II-1 sampai dengan bukti surat T IV – 1 sampai dengan bukti surat T IV – 12a ;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-1, Penggugat dan Tergugat 1 pada tahun 2020 telah membuat Perjanjian/ Kesepakatan Bersama, untuk menjual rumah milik Penggugat yang di agunkan oleh Tergugat 1 kepada Bank Mandiri Cabang Padang, yang terletak di Jl. Belanti Barat Raya No. 20, RT/RW. 003/004, Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera, sesuai SHM No. 1850/ Lolong Belanti luas 456 M2. Dan SHM No. 1851/ Lolong Belanti luas 316 M2. sebagaimana tertuang dalam Perjanjian / Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020, untuk pelunasan kewajiban Tergugat 1 kepada Bank Mandiri Cabang Padang (Tergugat 2). Bahwa rumah milik Penggugat tersebut di jual senilai Rp. 6,000,000,000,- (*enam milyar rupiah*), yang mana hasil penjualan tersebut di gunakan sebagai pembayaran kewajiban Tergugat 1 kepada Bank Mandiri Cabang Padang (Tergugat 2) senilai Rp. 3,921,100,163,76- (*tiga milyar sembilan ratus dua puluh*

Halaman 48 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu juta seratus enam puluh tiga rupiah koma tujuh puluh enam sen), yang mana pembayaran kepada Bank Mandiri Cabang Padang tersebut di hitung sebagai pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat 1 senilai Rp 2,750,000,000,- (*dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*), sedangkan sisanya senilai Rp. 1,171,100,163,76,- (*satu milyar seratus tujuh puluh satu juta seratus enam puluh tiga rupiah koma tujuh puluh enam sen*) yang di bulatkan menjadi Rp. 1,172,000,000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) merupakan hutang Tergugat 1 kepada Penggugat, dan Tergugat 1 berjanji akan mengembalikan dalam jangka waktu 1 tahun terhitung sejak tanggal 8 Desember 2020 s/d bulan Desember 2021 dan guna menjamin pengembalian hutangnya, Tergugat 1 menjaminkan seluruh asset yang menjadi agunan di Bank Mandiri Cabang Padang kepada Penggugat ;

Bahwa Tergugat 1 tidak melakukan Pembayaran senilai Rp. Rp. 1,172,000,000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian/ Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020 kepada Penggugat, serta tenggang waktu paling lambat bulan Desember 2021 telah dilewati, maka perbuatan Tergugat 1 tersebut dapat dikwalifisir sebagai perbuatan INGKAR JANJI (WANPRESTASI) sesuai dengan bukti Surat P.1 ;

Menimbang 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 No. CRO.PDG/146/KI/2013 tanggal 16 Mei 2013 dengan limit sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), untuk dipergunakan sebagai investasi pembiayaan kembali pembelian 1 (satu) unit ruko dan 2. Kredit Modal Kerja (revolving), sesuai Perjanjian Kredit No. 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 No. CRO.PDG/145/KMK/2013 tanggal 22 Maret 2017 dengan limit terakhir sebesar Rp. 3.738.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah) sesuai dengan bukti surat T.II-1, T.II-2 dan T.II-3 ;

Menimbang bahwa guna menjamin pelunasan hutang Debitur tersebut, Tergugat I dan pasangan telah menyerahkan beberapa agunan berupa Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat II dan telah diikat dengan Hak Tanggungan

Halaman 49 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/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

Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) oleh Tergugat II sesuai dengan bukti surat T.II-4 sampai dengan bukti T.II-46 ;

Menimbang bahwa sejak tahun 2019, Tergugat I telah mulai mengunggak membayar kewajiban kreditnya kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II telah memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat I, sesuai dengan bukti surat T.II-47 sampai dengan bukti T.II-49 ;

Menimbang bahwa 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 Debitur wanprestasi** sesuai surat No. MNR.RCR/SMCR.PLG.2647/2019 tanggal 25 Maret 2019 perihal Pernyataan Wanprestasi (Default), sesuai dengan bukti surat T.II-50 ;

Menimbang bahwa sebagai upaya mempercepat penyelesaian kredit telah dilakukan Lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit milik Tergugat I berupa SHM No. 1574 dan SHM No. 329. Bahwa sebelum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan milik Tergugat I, Tergugat II telah menyampaikan surat pemberitahuan pelaksanaan Lelang sesuai dengan bukti surat T.II-51 sampai dengan bukti T.II.53 ;

Menimbang bahwa berdasarkan permohonan Tergugat II, Tergugat IV telah melakukan Lelang Hak Tanggungan sertifikat Hak Milik Nomor 1574 a.n Irmaidianto / Tergugat 1 dan Indah Zamri dan sudah didaftarkan sebagai objek hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 3288/2014 tanggal 07 Juli 2014 dan sertifikat Hak Milik Nomor 329 a.n Irmaidianto / Tergugat 1 sudah didaftarkan sebagai objek hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 3063/2015 tanggal 11 Juni 2015 sesuai dengan bukti surat T.IV-1 sampai dengan bukti T IV – 12b;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi, dimana menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu: 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan; 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya; 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan (R. Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 1985);

Menimbang bahwa dalam dunia hukum perjanjian/kontrak dikenal asas *pacta sunt servanda*, yang mana kalimat tersebut berasal dari bahasa latin yang

Halaman 50 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/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

berarti 'janji harus ditepati' (*agreements must be kept*), sehingga dalam hukum positif rumusan normanya menjadi: setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan telah dimanifestasikan secara positif dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata;

Menimbang bahwa selanjutnya juga dikenal asas kepribadian (*personality*) dalam hukum perjanjian, dimana yang dimaksud dengan asas kepribadian (*personality*) adalah "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." ³² Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan: "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri." Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana pengantar dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: "Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu." Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya (Salim H.S., Hukum Kontrak: Teori dan Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal 9);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat P.1 yaitu Perjanjian kesepakatan bersama tanggal 08 Desember 2020 yang dibuat oleh Tergugat I (Irmadianto) sebagai pihak pertama dengan Penggugat (Endre Saifoel) sebagai pihak kedua ;

Menimbang, bahwa didalam Perjanjian kesepakatan bersama tersebut telah disepakati bahwa Penggugat dan Tergugat 1 sepakat untuk menjual rumah milik Penggugat yang di agunkan oleh Tergugat 1 kepada Bank Mandiri Cabang Padang, yang terletak di Jl. Belanti Barat Raya No. 20, RT/RW. 003/004, Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera, sesuai SHM No. 1850/ Lolong Belanti luas 456 M2. Dan SHM No. 1851/ Lolong Belanti luas 316 M2. sebagaimana tertuang dalam Perjanjian / Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020, untuk pelunasan kewajiban Tergugat 1 kepada Bank Mandiri Cabang Padang (Tergugat 2). Bahwa rumah milik Penggugat tersebut di jual senilai Rp. 6,000,000,000,- (*enam milyar rupiah*), yang mana hasil penjualan tersebut di gunakan sebagai

Halaman 51 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran kewajiban Tergugat 1 kepada Bank Mandiri Cabang Padang (Tergugat 2) senilai Rp. 3,921,100,163,76- (*tiga milyar sembilan ratus dua puluh satu juta seratus enam puluh tiga rupiah koma tujuh puluh enam sen*), yang mana pembayaran kepada Bank Mandiri Cabang Padang tersebut di hitung sebagai pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat 1 senilai Rp 2,750,000,000,- (*dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*), sedangkan sisanya senilai Rp. 1,171,100,163,76,- (*satu milyar seratus tujuh puluh satu juta seratus enam puluh tiga rupiah koma tujuh puluh enam sen*) yang di bulatkan menjadi Rp. 1,172,000,000,- (*satu milyar seratus tujuh puluh dua juta rupiah*) merupakan hutang Tergugat 1 kepada Penggugat, dan Tergugat 1 berjanji akan mengembalikan dalam jangka waktu 1 tahun terhitung sejak tanggal 8 Desember 2020 s/d bulan Desember 2021 ;

Bahwa berdasarkan poin 4 Perjanjian/ Kesepakatan Bersama tanggal 8 Desember 2020, guna menjamin pengembalian hutangnya, Tergugat 1 menjaminkan seluruh asset yang menjadi agunan di Bank Mandiri Cabang Padang kepada Penggugat yang terdiri dari 1. Tanah berikut bangunan rumah sesuai SHM. No. 1387 tanggal 27 Desember 2011, luas 653 M2. Atas nama RINI ZAMRI. Yang terletak di Kelurahan Salo, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, 2. Tanah berikut Bangunan Ruko sesuai SHM. No. 1574 tanggal 22 Oktober 2022, Luas 109 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Kelurahan Kampung Olo, Kecamatan Nanggalo, Kota, Provinsi Sumatera Barat, 3. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai SHM. No. 329 tanggal 08 Maret 2004, Luas 204 M2. Atas nama Ir. IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kelurahan Gurun Laweh Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung Nan XX, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, 4. Tanah berikut Bangunan Rumah sesuai SHM. No. 50 tanggal 24 Februari 2016, Luas 150 M2. Atas nama Ir. IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kelurahan Painan Selatan, Kecamatan IV Jurai, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat, 5. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1505 tanggal 10 Februari 2004, Luas 49.800 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat, 6. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1734 tanggal 13 Maret 2008, Luas 5.500 M2 dan SHM. No. 1735 tanggal 13 Maret 2008, Luas 20.000 M2. Atas nama IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kenagarian Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat, 7. Kebun Kelapa

Halaman 52 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/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

Sawit sesuai SHM. No. 27 tanggal 29 Maret 2000, Luas 5.000 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat, 8. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 20 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2 dan SHM. No. 22 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat, 9. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 17 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.600 M2 dan SHM. No. 23 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.700 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat, 10. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 18 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2 dan SHM. No. 24 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.900 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang Silaut, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat, 11. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 1115 tanggal 13 Maret 2008, Luas 6.190 M2 dan SHM. No. 1116 tanggal 13 Maret 2008, Luas 19.824 M2. Atas nama IRMAIDIANTO. Yang terletak di Kenagarian Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat dan 12. Kebun Kelapa Sawit sesuai SHM. No. 21 tanggal 29 Maret 2000, Luas 4.800 M2. Atas nama IRMAIDIANTO dan INDAH ZAMRI. Yang terletak di Desa Sindang Lunang, Kecamatan Lunang Silaut, Kabupaten Pesisir Selatan, Provinsi Sumatera Barat ;

Menimbang, bahwa sebelum terbitnya Perjanjian kesepakatan bersama tanggal 08 Desember 2020 antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut diatas, terhadap 12 asset milik Tergugat I diatas sebelumnya sudah diagunkan/dijaminakan kepada Tergugat II (Bank Mandiri Cabang Padang) berdasarkan 1. Perjanjian Kredit No. CRO.PDG/146/KI/2013 tanggal 16 Mei 2013 dengan limit sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), untuk dipergunakan sebagai investasi pembiayaan kembali pembelian 1 (satu) unit ruko dan 2. Kredit Modal Kerja (revolving), sesuai Perjanjian Kredit No. 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 No.

Halaman 53 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CRO.PDG/145/KMK/2013 tanggal 22 Maret 2017 dengan limit terakhir sebesar Rp. 3.738.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus tiga puluh delapan juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap 12 asset milik Tergugat I diatas yang sudah diagunkan/dijaminkan kepada Tergugat II (Bank Mandiri Cabang Padang) telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Peringkat II (Kedua) oleh Tergugat II sehingga pada objek tersebut melekat *asas droit de preference* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari Akta Pemberian hak Tanggungan terkait dengan 12 asset milik Tergugat I diatas yang sudah diagunkan/dijaminkan kepada Tergugat II (Bank Mandiri Cabang Padang) tersebut pada pasal 2 terdapat klausul Pihak Pertama (Tergugat I) tanpa persetujuan tertulis dari pihak kedua (Tergugat II) tidak akan melepas haknya atas objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun juga untuk kepentingan pihak ketiga ;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah membuat Perjanjian kesepakatan bersama tanggal 08 Desember 2020 tanpa sepengetahuan dari Tergugat II karena Tergugat II tidak ikut sebagai pihak didalam perjanjian bersama tersebut dan Tergugat I telah mengalihkan 12 asset milik Tergugat I diatas yang sudah diagunkan/dijaminkan kepada Tergugat II (Bank Mandiri Cabang Padang) kepada Penggugat tanpa persetujuan tertulis dari Tergugat II ;

Menimbang, bahwa yang menjadi Pihak Penggugat maupun Tergugat dalam perkara yang timbul dalam perjanjian terbatas pada diri pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian. Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya ini juga diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1340 yang berbunyi "*Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317*".

Menimbang, bahwa Penerapan yang demikian ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan, suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerduta, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Halaman 54 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg



Menimbang, bahwa setelah majelis memperhatikan formalitas gugatan dari Penggugat dalam perkara aquo, bahwa Penggugat telah menarik Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai pihak didalam perkara ini, yang mana Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut tidak ikut sebagai pihak didalam Perjanjian kesepakatan bersama tanggal 08 Desember 2020 maka menjadikan terdapat *error in persona* karena adanya kesalahan penarikan pihak yang didudukkan sebagai Tergugat oleh Penggugat dalam gugatan Penggugat sebab untuk dapat dapat didudukkan sebagai Tergugat haruslah ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat tersebut, oleh karenanya dengan mendasarkan pertimbangan tersebut syarat formalitas gugatan menjadi tidak terpenuhi sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakannya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), a quo pihak Penggugat haruslah dianggap sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg, Penggugat haruslah dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi 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- (Dua juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Senin, tanggal 10 April 2023, oleh kami, Syafrizal, S.H sebagai Hakim Ketua, Sayed Kadhimsyah, S.H., M.H. dan Eka Prasetya Budi Dharma, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah dibacakan pada hari Selasa, tanggal 18 April 2023, dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota Said Hamrizal Zulfi, S.H dan Eka Prasetya Budi Dharma, S.H., M.H., dengan dibantu oleh Jon Hendri, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Sayed Kadhimsyah, S.H., M.H.

Syafrizal, S.H.

Eka Prasetya Budi Dharma, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Jon Hendri, S.H.

Perincian Biaya:

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| 1. Pendaftaran Perkara/PNBP | = Rp 30.000,- |
| 2. Pemberkasan/ATK | = Rp 70.000,- |
| 3. Panggilan | = Rp2.700.000,- |
| 4. PNBP | = Rp 50.000,- |
| 5. Materai Putusan Akhir | = Rp. 10.000,- |
| 6. Redaksi Putusan Akhir | = Rp. 10.000,- |
| JUMLAH | = Rp2.870.000,- |

(Dua Juta delapan Tujuh Puluh Ribu Rupiah)

Halaman 56 dari 56 Putusan Nomor :200/Pdt.G/2022/PN. Pdg