



PUTUSAN
Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Spn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Mardhi, NIK : 6204065511730006, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Pekerjaan : Pedagang, alamat di Jln. Teuku Umar, RT 008 RW 003, Kel/Desa. Pasar Sungai Penuh, Kec. Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Prop. Jambi, Telp/Whatsapp: 0813 1256 1760; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kurniadi Aris, S.H., M.H., MM., dan Desi Nurfayeni, S.H., M.H. advokat berkantor di Jl. Prof. M. Yamin No. 21, Kelurahan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi/ email: datuakkurniadi@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 16/AKA-R/PDT/10/2023 tanggal 16 Oktober 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh di bawah Nomor: 216/HK/SK/2023/PN.SPN tanggal 17 Oktober 2023; **disebut sebagai Penggugat;**

Lawan:

- 1. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Pusat Jakarta cq PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Sumatera Selatan, Jambi dan Bangka Belitung cq PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Sungai Penuh** yang berkedudukan di Jln. Jend. Sudirman No. 3 Sungai Penuh 37111, yang diwakili oleh Shaka Ajinugraha, Pimpinan Cabang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anang Kurniawan, S.H., dkk yang berdomisili hukum di Kantor Bank BRI Cabang Sungai Penuh, Jl. Jend. Sudirman No. 03, Kota Sungai Penuh/ email: hukum.bri.padang@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B.1744-KC-III/ADK/09/2023 tanggal 01 September 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh di bawah Nomor: 193/HK/SK/2023/PN SPN, tanggal 14 September 2023, sebagai **Tergugat I;**
- 2. Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian ATR/BPN (Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional) Republik Indonesia cq Kanwil ATR/BPN (Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional) Propinsi Jambi cq kantor ATR/BPN (Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional) Kota Sungai Penuh** yang berkedudukan di Jln. Prof. DR. Sri Sudewi Maschun Sofwan, S.H., Kota

Halaman 1 dari 59 halaman Putusan Nomor: 34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sungai Penuh, dalam hal ini memberikan kuasa khusus dengan hak substitusi kepada Antonius Despinola, S.H.,M.H. Jabatan Kepala Kejaksaan Negeri Sungai Penuh, beralamat di Jl. Depati Parbo Kota Sungai Penuh/email: mharisfikri1994@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus Nomor:10/Sku.15.72.MP.01/VIII/2023 tertanggal 29 Agustus 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh dibawah Nomor:182/HK/SK/2023/PN SPN tertanggal 31 Agustus 2023, disebut sebagai **Tergugat II.**

3. Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Sumatera Selatan, Jambi, dan Bangka Belitung cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi, yang berkedudukan di Jln. Soetomo No.17 Kec. Pasar Jambi, Kota Jambi, Prop. Jambi 36123, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Darnadi, dkk, yang beralamat pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jambi/ email:hiknljambi@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-565/MK.6/KN.7/2023 tanggal 21 Agustus 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh di bawah Nomor:183/HK/SK/2023/PN SPN, tanggal 05 September 2023; sebagai **Tergugat III;**

4. Mohd Syafwan.,S.H.,M.Kn., Notaris dan PPAT di sungai penuh, yang berkedudukan kantor di Jln. R.E. Martadinata, Lawang Agung, Kec. Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Prop.Jambi 37111, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV.**

5. Irwan Damhuri.,S.H., Notaris dan PPAT di Sungai Penuh, yang berkedudukan kantor di Jln. Depati Parbo No.61, Lawang Agung, Kec. Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Prop. Jambi 37111, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V.**

6. Selvina Aztira,S.H.,M.Kn., Notaris di Sungai Penuh, yang berkedudukan kantor di Jln. Muradi, Koto Keras, Kec. Pesisir Bukit, Kota Sungai Penuh, Prop. Jambi 37152, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Halaman 2 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN

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)



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 07 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh pada tanggal 09 Agustus 2023 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2023/PN Spn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan suatu perkara yang diajukan dengan dalil bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib memeriksa dan mengadilinya;
2. Bahwa antara Mardhi (Penggugat) dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk cabang Sungai Penuh terikat perjanjian kredit modal kerja (KMK) dengan akta perjanjian kredit nomor : 30 tanggal 18 Oktober 2011, yang dibuat oleh Mohd. Syafwan.,S.H.,M.Kn Notaris di Sungai Penuh dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa selanjutnya terjadi beberapa kali perubahan / addendum terhadap perjanjian kredit, sebagai berikut :
 - Akta addendum perjanjian kredit modal kerja (suplesi) No.11 tanggal 16 Juli 2013, dibuat oleh Mohd. Syafwan., S.H., Notaris di Sungai Penuh, dan terjadi penambahan pinjaman, menjadi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
 - Akta addendum perjanjian kredit modal kerja (suplesi) No.31 tanggal 24 Desember 2014, dibuat oleh Irwan Damhuri.,S.H., Notaris di Sungai Penuh, dan terjadi penambahan pinjaman menjadi sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
 - Akta addendum perjanjian kredit modal kerja (suplesi) No.10 tanggal 12 April 2017, dibuat oleh Irwan Damhuri.,S.H., Notaris di Sungai Penuh, dan terjadi penambahan pinjaman menjadi sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Akta addendum perjanjian kredit modal kerja (suplesi) No.16 tanggal 28 Juni 2018, dibuat oleh Irwan Damhuri.,S.H., Notaris di Sungai Penuh, dan terjadi penambahan pinjaman menjadi sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);
 - Akta addendum perjanjian kredit Investasi Refinancing No.17 tanggal 28 Juni 2018, dibuat oleh Irwan Damhuri.,S.H., Notaris di

Halaman 3 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sungai Penuh, adalah fasilitas pinjaman baru sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);

- Akta addendum perjanjian perpanjangan kredit modal kerja No.287 tanggal 30 Agustus 2019, dibuat oleh Selvina Aztira.,S.H.,M.Kn., Notaris di Sungai Penuh, dan terjadi penambahan pinjaman menjadi sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);

4. Bahwa terhadap fasilitas kredit modal kerja dan fasilitas kredit investasi refinancing tersebut, Penggugat telah pula menjaminkan 6 (enam) bidang tanah dan bangunan di atasnya sebagai berikut :

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya, luas tanah 220 m2, SHM No.131 tanggal 12 September 2000 an. Mardhi dan Titra Delfika, yang terletak di Kel.Sungai Penuh, Kec. Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Prop. Jambi. Adalah harta sah dan berharga milik Mardhi dan Titra Delfika dengan nilai jual tidak kurang dari Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya, luas tanah 54 m2, SHM No.144 tanggal 25 April 1997 an. Mardhi, yang terletak di Pasar Baru, Kec. Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Prop. Jambi. Adalah harta sah dan berharga milik Mardhi dengan nilai jual tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya, luas tanah 2.381 m2, SHM No.146 tanggal 12 September 2000 an. Mardhi dan Titra Delfika, yang terletak di Desa Karya Bakti, Kec. Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Prop. Jambi. Adalah harta sah dan berharga milik Mardhi dan Titra Delfika dengan nilai jual tidak kurang dari Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah);

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya, luas tanah 506 m2, SHM No.147 tanggal 12 September 2000 an. Mardhi dan Titra Delfika, yang terletak di Desa Karya Bakti, Kec. Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Prop. Jambi. Adalah harta sah dan berharga milik Mardhi dan Titra Delfika dengan nilai jual tidak kurang dari Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya, luas tanah 346 m2, SHM No.429 tanggal 25 Mei 1998 an. Mardhi dan Titra Delfika, yang terletak di Desa Lawang Agung, Kec. Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Prop. Jambi. Adalah harta sah dan berharga milik Mardhi dan Titra

Halaman 4 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN

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

Delfika dengan nilai jual tidak kurang dari Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya, luas tanah 22 m², SHM No.168 tanggal 14 Februari 2006 an. Mardhi dan Titra Delfika, yang terletak di Kel.Sungai Penuh, Kec. Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Prop. Jambi. Adalah harta sah dan berharga milik Mardhi dan Titra Delfika dengan nilai jual tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (miliar miliar rupiah);

Dengan demikian diketahui total nilai keseluruhan aset jaminan milik Penggugat adalah sebesar Rp. 8.900.000.000,- (delapan miliar sembilan ratus juta rupiah);

5. Bahwa selanjutnya sertifikat hak milik yang menjadi jaminan pinjaman Penggugat diikat Hak Tanggungan sebagaimana tertera dalam Sertifikat hak Tanggungan, berikut ini :

Sertifikat Hak Milik No.131 diikat dengan :

- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 114/2014 tanggal 10 Maret 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 408/2013 tanggal 24 Oktober 2014;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II Nomor : 53/2015 tanggal 28 Januari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 14/2015 tanggal 08 Januari 2015;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat III Nomor : 175/2017 tanggal 04 Juli 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 076/2017 tanggal 18 Mei 2017;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat IV Nomor : 0286/2018 tanggal 03 September 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 149/2018 tanggal 26 Juli 2018;

Sertifikat Hak Milik No. 144 diikat dengan :

- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 0272/2018 tanggal 16 Agustus 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 148/2018 tanggal 26 Juli 2018;

Sertifikat Hak Milik No. 146 diikat dengan :

- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 485/2013 tanggal 18 November 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 373/2013 tanggal 23 Agustus 2013;

Halaman 5 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II Nomor : 48/2015 tanggal 28 Januari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 12/2015 tanggal 08 Januari 2015;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat III Nomor : 179/2017 tanggal 04 Juli 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 077/2017 tanggal 18 Mei 2017;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat IV Nomor : 0275/2018 tanggal 06 Agustus 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 147/2018 tanggal 26 Juli 2018;

Sertifikat Hak Milik No. 147 diikat dengan :

- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 484/2013 tanggal 18 November 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 372/2013 tanggal 23 Agustus 2013;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II Nomor : 56/2015 tanggal 28 Januari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 11/2015 tanggal 08 Januari 2015;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat III Nomor : 225/2017 tanggal 08 Agustus 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 107/2017 tanggal 10 Juli 2017;

Sertifikat Hak Milik No. 429 diikat dengan :

- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 428/2014 tanggal 28 Oktober 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 168/2014 tanggal 12 Agustus 2014;

Sertifikat Hak Milik No. 168 diikat dengan :

- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 486/2013 tanggal 18 November 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 374/2013 tanggal 23 Agustus 2013;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II Nomor : 164/2014 tanggal 17 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 22/2014 tanggal 04 Maret 2014;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat III Nomor : 49/2015 tanggal 28 Januari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 13/2015 tanggal 08 Januari 2015;

6. Bahwa perlu Penggugat jelaskan, terkait dengan perikatan antara Penggugat selaku debitur / Konsumen dan Tergugat I selaku Kreditur / Pelaku Usaha, tidak ada satu pun salinan akta yang berhubungan dengan perikatan seperti Perjanjian Kredit, SKMHT (Surat Kuasa Memberikan

Halaman 6 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Hak Tanggungan) APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) diberikan oleh pihak Tergugat I selaku kreditur maupun oleh Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI selaku Notaris dan PPAT, sehingga Penggugat sebagai debitur selain kehilangan haknya, juga tidak memahami batasan-batasan perjanjian, tidak mengerti hak dan kewajiban, tidak mengetahui nilai yang tertuang dalam Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang, oleh karenanya tindakan Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum;

7. Bahwa selanjutnya berdasarkan penjelasan pada posita nomor 5 (lima) diketahui Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI selaku Notaris / PPAT yang berwenang menerbitkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) pun terlambat mendaftarkan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) tersebut ke Kantor Pertanahan atau Tergugat II, sehingga atas kelalaian tersebut mengakibatkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana dijelaskan pada posita nomor 5 (lima) diatas menjadi cacat formil dan harus dibatalkan demi hukum, berdasarkan pasal 13 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah :

ayat 1: pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan;

ayat 2: selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan.

Maka dengan demikian Penggugat mohon kepada Yang Mulia ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan sertifikat hak tanggungan yang tertulis pada posita nomor 5 (lima) diatas adalah cacat formil dan batal demi hukum;

8. Bahwa oleh karena sertifikat hak tanggungan tersebut cacat formil dan batal demi hukum, menjadikan kedudukan Tergugat I dalam hal ini hanyalah sebagai Kreditur Konkuren yang tidak memiliki hak istimewa dan tidak harus didahulukan dalam pelunasan hutang dibandingkan kreditur lain, maka dengan demikian Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh cq Yang Mulia Majelis Hakim yang

Halaman 7 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan pihak Tergugat I sebagai kreditur konkuren;

9. Bahwa sebenarnya Penggugat adalah debitur yang potensial dan telah cukup lama bekerjasama dengan Tergugat I dan telah banyak pula berkontribusi positif, akan tetapi kondisi perkembangan ekonomi yang fluktuatif dan cenderung menurun telah berdampak pada bisnis Penggugat secara langsung, sehingga terjadi keterlambatan dalam pembayaran angsuran;

10. Bahwa terhadap kondisi ekonomi yang tidak menentu yang berdampak langsung pada pembayaran cicilan Penggugat kepada Tergugat I yang mana hal tersebut bukanlah sebuah kesengajaan melainkan diluar kendali Penggugat, telah pula menyisakan hutang pokok atau outstanding yang menjadi kewajiban Penggugat dengan total sebesar Rp3.750.000.000,- (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan surat nomor : B.18194/KC-III/ADK/09/2022 tanggal 01 September 2022, dengan rincian sebagai berikut :

- Kewajiban hutang produk Kredit Modal Kerja (KMK) sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);
- Kewajiban hutang produk Kredit Investasi Refinancing (KI) sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Dengan demikian mohon Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menetapkan kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 3.750.000.000,- (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

11. Bahwa selanjutnya atas keterlambatan pembayaran cicilan Penggugat kepada Tergugat I sehingga menyisakan hutang pokok sebesar Rp. 3.750.000.000,- (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tersebut, pihak Tergugat I secara mengejutkan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 23 Februari 2023 melalui atau difasilitasi oleh pihak Tergugat III (KPKNL) tanpa pemenang lelang dan kemudian dilelang ulang pada tanggal 10 Maret 2023 dan telah pula terjual 1 (satu) aset jaminan milik penggugat, akan tetapi sampai dengan gugatan ini dilayangkan Penggugat tidak pernah diberikan data atau informasi apapun oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat III;

12. Bahwa terhadap lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak Tergugat I dan difasilitasi oleh pihak Tergugat III, sementara diketahui Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang diterbitkan oleh Tergugat

Halaman 8 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



II adalah cacat formil dan batal demi hukum sebagaimana dijelaskan pada posita nomor 7 (tujuh) diatas, maka otomatis lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III pada tanggal 23 Februari 2023 dan lelang ulang pada tanggal 10 Maret 2023 menjadi tidak berkekuatan hukum. Maka dengan demikian mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III pada tanggal 23 Februari 2023 dan lelang ulang pada tanggal 10 Maret 2023 tidak sah dan dibatalkan demi hukum serta menyatakan siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan lagi keadaannya seperti semula seperti sebelum terjadinya lelang eksekusi hak tanggungan;

13. Bahwa agar tidak merugikan pihak pemenang lelang dikarenakan lelang eksekusi hak tanggungan yang cacat hukum tersebut, maka Tergugat I selaku penjual dalam lelang tersebut harus mengembalikan uang pemenang lelang;

14. Bahwa agar tidak ada pula kerugian bagi pihak Tergugat I dan pihak Penggugat, maka pihak Penggugat menjual sendiri aset jaminan Penggugat secara lelang dibawah tangan dengan nilai limit yang disesuaikan dengan harga wajar kekinian dan kemudian seluruh hasil penjualan tersebut digunakan untuk pelunasan hutang kepada pihak Tergugat I;

15. Bahwa agar terjadinya proses penyelesaian sengketa yang berkeadilan antara pihak Penggugat selaku Debitur dengan pihak Tergugat selaku Kreditur konkuren, maka mohon Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini memerintahkan pihak Tergugat I dan pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tidak mengambil tindakan hukum apapun sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap atau inkrah (Inkracht Van Gewijsde);

16. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang cacat formil, tidak berkekuatan hukum telah mengakibatkan proses pelaksanaan lelang agunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan difasilitasi oleh Tergugat III tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta agar Tergugat I mematuhi isi dari putusan ini, sudah sepatutnya Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) per hari jika mengabaikan atau lalai melaksanakan putusan perkara ini;

Halaman 9 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



17. Bahwa selanjutnya Pengajuan gugatan ini berdasarkan fakta dan bukti surat autentik, maka sudah sepatutnya Tergugat I dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan dalil-dalil yang Penggugat uraikan diatas, mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Penggugat adalah debitur / konsumen yang beritikad baik;
3. Menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan cacat formil dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan eksekutorial:
 - Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 114/2014 tanggal 10 Maret 2014;
 - Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II Nomor : 53/2015 tanggal 28 Januari 2015;
 - Sertifikat Hak Tanggungan peringkat III Nomor : 175/2017 tanggal 04 Juli 2017;
 - Sertifikat Hak Tanggungan peringkat IV Nomor : 0286/2018 tanggal 03 September 2018;
 - Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 0272/2018 tanggal 16 Agustus 2018;
 - Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 485/2013 tanggal 18 November 2013;
 - Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II Nomor : 48/2015 tanggal 28 Januari 2015;
 - Sertifikat Hak Tanggungan peringkat III Nomor : 179/2017 tanggal 04 Juli 2017;
 - Sertifikat Hak Tanggungan peringkat IV Nomor : 0275/2018 tanggal 06 Agustus 2018;
 - Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 484/2013 tanggal 18 November 2013;
 - Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II Nomor : 56/2015 tanggal 28 Januari 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat III Nomor : 225/2017 tanggal 08 Agustus 2017;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 428/2014 tanggal 28 Oktober 2014;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 486/2013 tanggal 18 November 2013;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat II Nomor : 164/2014 tanggal 17 April 2014;
- Sertifikat Hak Tanggungan peringkat III Nomor : 49/2015 tanggal 28 Januari 2015;

5. Menyatakan kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 3.750.000.000,- (tiga miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

6. Menyatakan Tergugat I sebagai kreditur konkuren;

7. Memerintahkan para Tergugat untuk memberikan seluruh salinan terkait perjanjian, pengikatan dan lelang;

8. Menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III pada tanggal 23 Februari 2023 dan lelang ulang pada tanggal 10 Maret 2023 tidak sah dan dibatalkan demi hukum serta menyatakan siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan lagi keadaannya seperti semula seperti sebelum terjadinya lelang eksekusi hak tanggungan;

9. Memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan uang pemenang lelang dan memerintahkan pula pihak Penggugat untuk menjual aset jaminan Penggugat secara lelang dibawah tangan;

10. Memerintahkan pihak Tergugat I dan pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tidak mengambil tindakan hukum apapun sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap atau inkrah (Inkracht Van Gewijsde);

11. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam menjalankan atau melaksanakan isi putusan ini;

12. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

13. Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Halaman 11 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri dan kuasanya Kurniadi Aris, S.H., M.H., M.M., Tergugat I datang menghadap kuasanya Rifaldo, S.H., Tergugat II datang menghadap kuasanya Winanto, S.H., dan M. Haris Fikri, S.H., Tergugat III datang menghadap kuasanya Muhammad Yose Rizal, sedangkan Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil dan alasan ketidakhadirannya ternyata bukanlah alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Satya Frida Lestari, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sungai Penuh, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik

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

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

A. DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI I

NEBIS IN IDEM

a. Bahwa materi Gugatan Penggugat adalah tentang lelang jaminan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Tergugat III yang diakibatkan karena macetnya kredit Penggugat yaitu terhadap objek perkara berupa **SHM No.131, SHM No.144, SHM No.146, SHM No.147, SHM No.429, dan SHM No.168**;

b. Bahwa atas obyek perkara tersebut sebelumnya telah mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh No.

Halaman 12 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10/Pdt.G/2023/PN Spn tanggal 13 Juli 2023, dengan isi putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- *Menolak Eksepsi Tergugat I*

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.103.000(satu juta seratus tiga ribu rupiah)

c. Bahwa selanjutnya berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jambi No.91/PDT/2023/PT JMB tanggal 12 September 2023, dengan isi putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor : 10/Pdt.G/2023/PN Spn. tanggal 13 Juli 2023 yang dimohonkan banding ;**
- **Menghukum Pembanding semula Para Penggugat membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)**

d. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menyebutkan apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif, kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat **nebis in idem**, oleh karena itu perkara a quo tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;

e. Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan Asas Nebis In Idem menyatakan agar pengadilan dapat melaksanakan asas nebis in idem dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;

f. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan ***"Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama."***

g. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan ***"Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan***

Halaman 13 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya.”

h. Bahwa dalam Gugatan Penggugat atas obyek perkara telah diputus oleh di tingkat banding di Pengadilan Tinggi Jambi No.91/PDT/2023/PT JMB tanggal 12 September 2023 dan Penggugat tidak mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung, **sehingga demi hukum putusan tersebut adalah putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht)**;

i. Bahwa dengan demikian agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima karena obyek perkara yang di gugat oleh Penggugat intinya sama dengan perkara No. 10/Pdt.G/2023/PN Spn tanggal 13 Juli 2023;

EKSEPSI II

GUGATAN KEKURANGAN PARA PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat nampak jelas, Penggugat mengajukan atas nama sendiri yaitu an Mardhi yang beralamat di Jl. Teuku Umar, RT 008 RW 003, Kel/Desa Pasar Sungai Penuh, Kec. Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Prop Jambi. Sedangkan didalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati yaitu Perjanjian Kredit No.30 tanggal 18 Oktober 2011 telah jelas pihak yang terlibat tidak hanya Mardhi sendiri, namun juga an Tirta Delfika yang merupakan isteri Penggugat. Oleh karena itu berdasarkan perjanjian yang telah disepakati, hutang yang telah diberikan merupakan tanggung jawab Penggugat bersama istrinya sehingga dalam Gugatan a quo, Sdri Tirta Delfika juga harus disertakan sebagai Penggugat.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menentukan bahwa **“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”**. artinya setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sehingga kewajiban membayar hutang tidak pada Sdr Mardhi saja namun juga kewajiban Sdri Tirta Delfika.

Selanjutnya ketentuan Mahkamah Agung 1904 K/Pdt/2007 Tahun 2007 menyebutkan **“maka semua hutang-hutang yang terjadi pada saat perkawinan adalah tanggung jawab bersama”**. Untuk itu agar fakta-fakta hukum dapat terungkap di dalam pengadilan dan untuk memenuhi rasa keadilan bagi para pihak seharusnya **Sdri Tirta Delfika** juga ikut dijadikan para pihak didalam perkara ini.

2. Bahwa **gugatan Penggugat yang tidak menyertakan Sdri Tirta Delfika sebagai pihak dalam perkara ini jelas merupakan gugatan yang kurang**

Halaman 14 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



pihak. Berdasarkan Hukum Acara terhadap gugatan yang kekurangan pihak demikian harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

EKSEPSI III

Keberatan terhadap pelaksanaan pelelangan sebelum pelelangan dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk Perlawanan dan bukan diajukan dalam bentuk Gugatan

1. Bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan dengan materi pokok permasalahan seperti yang Penggugat kemukakan dalam gugatannya, dimana dalam petitumnya poin 8 Penggugat secara jelas-jelas menyatakan "menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III pada tanggal 23 Februari 2023 dan lelang ulang pada tanggal 10 maret 2023 tidak sah dan dibatalkan demi hukum serta menyatakan siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan lagi keadaannya seperti semula seperti sebelum terjadinya lelang eksekusi hak tanggungan
2. Bahwa Permintaan tidak dilaksanakannya pelelangan tersebut diajukan sebelum pelaksanaan pelelangan, sehingga permintaan seperti tersebut diatas, sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah RI No. 697 K/Sip/1974 dan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia, seharusnya diajukan dalam bentuk suatu Perlawanan dan bukannya gugatan. Selanjutnya Karenanya sudah seharusnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima oleh Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;
3. Bahwa permintaan dari Penggugat untuk tidak dilaksanakannya pelelangan tersebut juga dijelaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.4 Tahun 2014 yang menjelaskan bahwa "Dalam hal pemilik barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela kepada pemenang lelang dan dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah **perlawanan**".

Oleh karena itu sudah seharusnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima oleh Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;.

EKSEPSI IV

Gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa setelah Tergugat cermati Gugatan Penggugat, terlihat jelas bahwa Gugatan a quo merupakan Gugatan yang mengada-ada tanpa didasari hukum melainkan hanya itikad buruk dari Penggugat untuk menghalangi hak hukum

Halaman 15 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Tergugat I untuk memperoleh pengembalian atas tunggakan kredit Penggugat yang telah terjadi;

2. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak berdasar, dapat dilihat dalam gugatan Penggugat yang tidak jelas menguraikan perbuatan hukum apa yang telah dilanggar oleh Tergugat I. Perlu Tergugat I tegaskan bahwa proses terjadinya lelang agunan telah sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Terjadinya lelang agunan dikarenakan hutang Penggugat dalam kondisi macet dan hal tersebut sudah diakui sendiri oleh Penggugat.

Memperhatikan tidak jelasnya dasar hukum yang digunakan Penggugat dalam gugatannya tersebut, maka sangat jelas bahwasannya gugatan a quo merupakan gugatan yang obscur libel. ;

3. Bahwa selain itu dalil-dalil petitum Penggugat sama sekali tidak didukung oleh posita yang jelas sehingga Penggugat tidak memiliki dasar untuk mengajukan petitum dimaksud, Penggugat menyatakan adanya perbuatan melawan hukum terhadap lelang yang telah dilakukan, padahal Penggugat sendiri yang nyatanya mengakui tidak membayar kewajiban kepada Tergugat I, oleh karena itu nyatanya gugatan Penggugat tidak didasarkan pada uraian posita yang jelas dan tegas.

4. Bahwa Sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan:

- a) **Tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan fakta-fakta terkait (fetelijke grond);**
- b) Dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak, ukuran, luas tanah;
- c) **Petitum tidak rinci;**
- d) Adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dengan petitum;

5. Bahwa Berdasarkan hal tersebut terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan/dikategorikan sebagai gugatan yang obscur libel oleh majelis hakim;

Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/ obscur libel dimaksud sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan bahwa:

"karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serta Yurisprudensi MA RI No. 663 K/Sip/1973 tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa :

"Petitum yang tidak mengenai hal yang menjadi objek dalam perkara harus ditolak".

Maka berdasarkan eksepsi tersebut diatas, gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga Tergugat I mohon kehadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat/setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

M a k a: berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut;
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu-kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum bahwasanya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sebagai berikut
5. Bahwa Penggugat adalah penerima fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sebagaimana Akta Perjanjian Membuka Kredit No.30 tanggal 18 Oktober 2011 yang dibuat secara notaril oleh Mohd. Syafwan, S.H., M.Kn Notaris di Sungai Penuh, dengan jumlah kredit saat itu sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah).
6. Bahwa kemudian terhadap Perjanjian Kredit tersebut dilakukan beberapa kali perubahan/addendum, baik perubahan jangka waktu kredit, penambahan jumlah kredit/suplesi, Penambahan fasilitas kredit baru yaitu:
 - Akta Addendum Perjanjian Kredit (Suplesi) No.11 tanggal 16 juli 2013 yang dibuat secara notariil oleh Mohd. Syafwan, S.H., M.Kn Notaris

Halaman 17 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



di Sungai Penuh. Dalam Perjanjian ini, Penggugat menambah jumlah kredit menjadi sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

- Akta Addendum Perjanjian Kredit (Suplesi) No.31 tanggal 24 Desember 2014 yang dibuat secara notariil oleh Irwan damhuri, S.H., Notaris di Sungai Penuh. Dalam Perjanjian ini, Penggugat kembali menambah jumlah kredit menjadi sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- Akta Addendum Perjanjian Kredit (Kredit Modal Kerja) Suplesi No.10 tanggal 12 April 2017 yang dibuat secara notariil oleh Irwan damhuri, S.H., Notaris di Sungai Penuh. Dalam Perjanjian ini, Penggugat kembali menambah jumlah kredit menjadi sebesar Rp.2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Akta Addendum Perjanjian Kredit (Kredit Modal Kerja) Suplesi No.16 tanggal 28 Juni 2018 yang dibuat secara notariil oleh Irwan damhuri, S.H., Notaris di Sungai Penuh. Dalam Perjanjian ini, Penggugat kembali menambah jumlah kredit menjadi sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).
- Akta Addendum Perjanjian Kredit (Kredit Investasi Refinancing) No.17 tanggal 28 Juni 2018 yang dibuat secara notariil oleh Irwan damhuri, S.H., Notaris di Sungai Penuh. Dalam Perjanjian ini, Penggugat mendapatkan fasilitas kredit baru yaitu kredit investasi refinancing dengan jumlah kredit sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- Akta Addendum Perjanjian Perpanjangan Kredit (Kredit Modal Kerja) Suplesi No.287 tanggal 30 Agustus 2019 yang dibuat secara notariil oleh Selvina Aztira, S.H., M.Kn Notaris di Sungai Penuh. Dalam Perjanjian ini, Penggugat kembali menambah jumlah kredit menjadi sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

7. Bahwa Untuk menjamin kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I dapat dibayar lunas, Penggugat menjaminkan objek untuk dijadikan agunan kreditnya berupa:

- Sebidang tanah seluas 220 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada diatasnya, sesuai **SHM No.131** tanggal 12 September 2000 atas nama Mardhi & Titra Delfika, terletak di Kelurahan Sungai Penuh, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah seluas 54 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, sesuai **SHM No.144** tanggal 25 April 1997 atas nama Mardhi, terletak di Pasar Baru, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi.
- Sebidang tanah seluas 2.381 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, sesuai **SHM No.146** tanggal 12 September 2000 atas nama Mardhi & Titra Delfika, terletak di Desa Karya Bakti, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi.
- Sebidang tanah seluas 506 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, sesuai **SHM No.147** tanggal 12 September 2000 atas nama Mardhi & Titra Delfika, terletak di Desa Karya Bakti, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Provinsi Jambi.
- Sebidang tanah seluas 346 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, sesuai **SHM No.429** tanggal 25 Mei 1998 atas nama Mardhi & Titra Delfika, terletak di Desa Lawang Agung, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi.
- Sebidang tanah seluas 22 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, sesuai **SHM No.168** tanggal 14 Februari 2006 atas nama Mardhi & Tirta Delfika, terletak di Kelurahan sungai Penuh, Kecamatan Sungai Penuh, Kota Sungai Penuh, Propinsi Jambi.

Selanjutnya terhadap SHM tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, yaitu :

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 114/2014 tanggal 10 Maret 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 408/2013 tanggal 24 Oktober 2014 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.131**;
- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua (2) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 53/2015 tanggal 28 Januari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/2015 tanggal 08 Januari 2015 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.131**;
- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Ketiga (3) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor :

Halaman 19 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

175/2017 tanggal 04 Juli 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 076/2017 tanggal 18 Mei 2017 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.131**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Keempat (4) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 0286/2018 tanggal 03 September 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 149/2018 tanggal 26 Juli 2018 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.131**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 0272/2018 tanggal 16 Agustus 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 148/2018 tanggal 26 Juli 2018 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.144**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 485/2013 tanggal 18 November 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 373/2013 tanggal 23 Agustus 2013 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.146**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua (2) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 48/2015 tanggal 28 Januari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 12/2015 tanggal 08 Januari 2015 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.146**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Ketiga (3) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 179/2017 tanggal 04 Juli 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 077/2017 tanggal 18 Mei 2017 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.146**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Keempat (4) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 0275/2018 tanggal 06 Agustus 2018 dan Akta Pemberian Hak

Halaman 20 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Nomor 147/2018 tanggal 26 Juli 2018 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.146**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 484/2013 tanggal 18 November 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 372/2013 tanggal 23 Agustus 2013 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.147**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua (2) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 56/2015 tanggal 28 Januari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2015 tanggal 08 Januari 2015 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.147**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Ketiga (3) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 225/2017 tanggal 08 Agustus 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 107/2017 tanggal 10 Juli 2017 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.147**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 428/2014 tanggal 28 Oktober 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 12 Agustus 2014 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.429**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 486/2013 tanggal 18 November 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 374/2013 tanggal 23 Agustus 2013 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.168**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua (2) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 164/2014 tanggal 17 April 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 21 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Nomor 22/2014 tanggal 04 Maret 2014 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.168**;

- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Ketiga (3) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 49/2015 tanggal 28 Januari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2015 tanggal 08 Januari 2015 yang merupakan pengikatan terhadap **SHM No.168**;

8. Bahwa Kemudian Penggugat tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya (wanprestasi) terhadap kesepakatan sebagaimana telah ditetapkan dalam perjanjian yang ditandatangani oleh Para Pihak. Penggugat sudah bermasalah angsuran kreditnya sejak bulan Februari tahun 2021 hingga sampai saat ini sehingga menyebabkan kredit Penggugat menjadi macet. Akibat macetnya kredit Penggugat menimbulkan kerugian bagi Tergugat I dengan jumlah yang tercatat sebesar Rp.3.566.082.616 (tiga milyar lima ratus enam puluh enam juta delapan puluh dua ribu enam ratus enam belas rupiah) untuk Kredit Modal Kerja dan Rp.884.465.175 (delapan ratus delapan puluh empat juta empat ratus enam puluh lima ribu seratus tujuh puluh lima rupiah) untuk Kredit Investasi

Dengan tidak dipenuhinya kewajiban oleh Penggugat, maka Tergugat I telah memberikan peringatan secara tertulis kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan tunggakan pinjamannya yaitu melalui :

- Surat Peringatan Pertama No : B-374-KC-III/ADK/02/2021 tertanggal 21 Februari 2021;
- Surat Peringatan Kedua No : B-561-KC-III/ADK/03/2021 tertanggal 15 Maret 2021;
- Surat Peringatan Ketiga No : B-821-KC-III/ADK/04/2021 tertanggal 21 April 2021;

Namun faktanya terhadap peringatan-peringatan tersebut Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I. Sehingga sebagai upaya pengembalian (recovery) atas kredit yang telah diterima Peminjam, Tergugat I menggunakan haknya yang dilindungi undang-undang sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan upaya eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) terhadap agunan-agunan kredit Peminjam ;

9. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas uraian Penggugat dalam posita point 6 yang menyebutkan bahwa Penggugat tidak mendapatkan salinan Perjanjian Kredit. Fakta hukum yang terjadi Penggugat

Halaman 22 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



mampu menguraikan dengan jelas dalam gugatannya terkait seluruh perjanjian kredit beserta perjanjian aksesoirnya berupa sertifikat hak tanggungan, hal tersebut membuktikan Penggugat memiliki dokumen yang telah dituliskan didalam gugatannya. Selanjutnya Tergugat I juga membantah dengan tegas pernyataan Penggugat yang menyebutkan tidak memahami batas-batas perjanjian dan tidak mengerti hak dan kewajiban. Fakta hukum sebenarnya adalah ketika perjanjian awal kredit dibuat yaitu berdasarkan Akta Perjanjian Membuka Kredit No.30 tanggal 18 Oktober 2011 yang dibuat secara notaril oleh Mohd. Syafwan, S.H., M.Kn Notaris di Sungai Penuh di dalam premis perjanjian sudah teruraikan bahwa Para Pihak yaitu Sdr Mardhi dan Tirta Delfika (istri) telah menghadap kepada notaris Syafwan, S.H., M.Kn untuk menandatangani perjanjian kredit, selanjutnya didalam Pasal 17 dalam Perjanjian Kredit No.30 tanggal 18 Oktober 2011 juga telah tegas disebutkan bahwa **“.....para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini”**. Berdasarkan uraian tersebut telah terbukti bahwa Penggugat membaca dan memahami isi perjanjian kredit yang telah dibuat dan sekaligus membuktikan bahwa Penggugat beritikad tidak baik dengan mencari-cari alasan tidak mengetahui isi perjanjian kredit.

10. Bahwa terkait uraian posita penggugat pada poin 7 yang menyebutkan bahwa sertifikat hak tanggungan cacat formil tidak ada kaitan sama sekali dengan perkara ini, karena sudah terbukti didalam persidangan sebelumnya yaitu dalam perkara No. 10/Pdt.G/2023/PN Spn tanggal 13 Juli 2023, bahwa sertifikat hak tanggungan telah terbit dengan sempurna sebagai pengikatan terhadap SHM yang dijadikan jaminan kredit. Penggugat hanya mencari-cari alasan untuk tidak mau membayar kewajibannya dan berupaya menghalangi-halangi hak Tergugat I untuk memperoleh pengembalian kredit dari penjualan jaminan kredit.

11. Bahwa Terjadinya lelang jaminan diakibatkan Penggugat telah ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat dimana Penggugat secara terang-terangan menyampaikan tidak mau membayar lagi kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, adapun faktanya dalam perjanjian kredit tersebut serta perjanjian turunannya (in casu APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan) sudah tegas diatur bahwa terhadap jaminan kredit dilakukan pengikatan sebagaimana diatur dalam UU yaitu UU Hak Tanggungan, Penggugat telah menyerahkan jaminan SHM dan telah diikat sempurna dengan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai jaminan pengembalian hutang Penggugat sebagaimana



dijelaskan dalam ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) yaitu :

"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".

Dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan oleh Tergugat I dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Jambi/Tergugat II sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

12. Bahwa didalam Perjanjian Kredit No.30 tanggal 18 Oktober 2011 Pasal 13 point 4 yang telah disepakati Penggugat menjelaskan bahwa **"Bilamana kredit tidak dibayar lunas pada waktu yang ditetapkan, maka Bank berhak untuk menjual seluruh jaminan sehubungan dengan kredit ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum untuk mana atas permintaan Bank dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan, Pengambil Kredit dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/mengosongkan bangunan"**

Berdasarkan ketentuan diatas maka terbukti bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya membuktikan bahwa Penggugat telah mengingkari sendiri Perjanjian Kredit yang telah disepakati dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan dan tidak menyerahkan objek jaminan secara sukarela dalam keadaan kosong.

13. Bahwa Mengingat dana yang dipergunakan oleh Penggugat merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis hukum bagi Penggugat apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan kredit milik Penggugat;

14. Bahwa Berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum yang Tergugat I sampaikan di atas, maka tidak beralasan sama sekali Penggugat mengajukan gugatan terlebih mendasarkan pada adanya tuduhan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya dalam perkara ini, Penggugat yang telah ingkar janji/wanprestasi yang diakui secara terang-terangan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya.

15. Bahwa Mengingat ternyata dalil-dalil yang diuraikan Penggugat dalam positanya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada

Halaman 24 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka tuntutan-tuntutan/Petitum yang Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat sudah seharusnya **Pengadilan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;**

Maka Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh untuk memutus perkara a quo dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

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

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (KOMPETENSI ABSOLUT)

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yaitu terhadap Pemerintah Republik Indonesia Cq. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian ATR/BPN RI Cq. Kanwil ATR/Bpn Provinsi Jambi Cq. Kantor ATR/BPN Kota Sungai Penuh selaku Tergugat yang ditujukan kepada **Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh.**

Bahwa Tergugat merupakan badan hukum Pemerintah, yang dalam melaksanakan tugas, fungsi dan kewenangannya merupakan tindakan dan keputusan dari pejabat Tata Usaha Negara. Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai Praktik Peradilan Tata Usaha Negara dan Administrasi Pemerintahan, kualifikasi Badan atau Pejabat Tata Usaha negara mengacu pada Pasal 1 Angka 8 dan Angka 12 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dijelaskan sebagai berikut :

Pasal 1 Angka 8 UU Peradilan Tata Usaha Negara No. 5 Tahun 1986 Jo. No. 51 Tahun 2009

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Pasal 1 Angka 12 UU Peradilan Tata Usaha Negara No. 5 Tahun 1986 Jo. No. 51 Tahun 2009

Halaman 25 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata.

Pasal 1 Angka 3 UU Administrasi Pemerintahan No. 30 Tahun 2014

Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan, baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya.

Pasal 4 ayat (1) UU No. 30/2014

Ruang lingkup pengaturan Administrasi Pemerintahan dalam Undang-Undang ini meliputi semua aktivitas:

(a) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menyelenggarakan Fungsi Pemerintahan dalam lingkup Lembaga eksekutif;*

(d) *Badan dan/atau Pejabat pemerintahan lainnya yang menyelenggarakan Fungsi Pemerintahan yang disebutkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau undang-undang."*

Sejalan dengan ketentuan tersebut, merujuk pada hasil penelitian tentang "Makna Pejabat Tata Usaha Negara dalam Sengketa TUN: Studi Tentang Putusan MA RI Tahun 2005-2011" yang dipublikasi pada situs resmi Badan Litbang Diklat Hukum dan Peradilan

Mahkamah Agung Republik Indonesia, disampaikan kesimpulan sesuai kutipan berikut:

1) *"Secara normatif sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 8 UU Peradilan TUN, maka Badan/Pejabat TUN adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku".*

2) *Dalam perkembangannya, ukuran untuk dapat disebut sebagai Badan atau Pejabat TUN adalah pada fungsi yang dilaksanakan, yakni pelaksanaan fungsi pemerintahan, bukan ditentukan oleh nama sehari-hari ataupun kedudukan strukturalnya dalam salah satu lingkungan kekuasaan negara.*

3) *Pejabat TUN yang ideal haruslah dimaknai sebagai siapapun yang melaksanakan fungsi pemerintahan, oleh karenanya harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, asas-asas umum pemerintahan yang baik, maupun etika pemerintahan."*

Selanjutnya dijelaskan sesuai Ketentuan E, Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah

Halaman 26 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, selanjutnya disebut ("**SEMA 4/2016**"), sesuai kutipan berikut:

"Perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU No. 30/2014):

1. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara

- a. Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan.
- b. Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh **pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan)** yang biasa disebut dengan *onrechtmatige overheidsdaad* (OOD).
- c. Keputusan tata usaha negara yang sudah diperiksa dan diputus melalui upaya banding administrasi menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. Subjek Gugatan/Permohonan

Pasal 53 ayat (1), Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang Peratun), dan Pasal 21 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan:

- 1) Penggugat/Pemohon: Orang atau Badan Hukum Perdata, dan Badan/Pejabat Pemerintahan.
- 2) Tergugat/Termohon: Badan/Pejabat Pemerintahan.

3. Objek Gugatan/Permohonan

a. Objek gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara meliputi:

- 1) **Penetapan tertulis dan/atau tindakan faktual.**
- 2) Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Pemerintahan.
- 3) Diterbitkan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik (keputusan tata usaha negara dan/atau Tindakan yang bersumber dari kewenangan terikat atau kewenangan bebas).
- 4) Bersifat:
 - Konkret-Individual
 - Abstrak-Individual
 - Konkret-Umum
- 5) Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Tindakan yang bersifat Final dalam arti luas yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang sudah

Halaman 27 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN

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)



menimbulkan akibat hukum meskipun masih memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain

6) *Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Tindakan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum*

b. Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Tindakan Fiktif Positif. Keputusan Lembaga Aparat Pengawasan Intern Pemerintah (APIP) permohonan pengujian penyalahgunaan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.”

Berdasarkan uraian diatas, sebagaimana Penggugat dalam posita gugatannya pada point 4 agar terhadap sertifikat hak tanggungan dinyatakan cacat formil dan batal demi hukum, yang berarti penggugat mempermasalahkan kewenangan, keabsahan dan prosedur penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Yang mana Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tindakan yang dilakukan Tergugat secara jelas diketahui adalah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan yang masuk dalam kualifikasi tindakan hukum tata usaha negara yang merupakan **kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara**, maka **Penggugat telah salah alamat mengajukan gugatan kepada peradilan umum** sehingga Peradilan TUN yang berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo*. Oleh karena hal tersebut gugatan penggugat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh telah salah alamat sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

2. GUGATAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Sementara Penggugat belum menjelaskan kerugian apa yang ditimbulkan atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*” Menurut Pasal 1365 KUHPdata dalam mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum mensyaratkan setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut, sebagaimana mengacu pada :

a) *Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, dengan Kaidah Hukum: “Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar*



tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."

b) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1057 K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1976, dengan kaidah hukum: *"Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

c) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 19 K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983, dengan kaidah hukum: *"Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

Oleh karenanya kerugian merupakan unsur yang harus terpenuhi dalam perbuatan melawan hukum. Sementara Penggugat menerangkan maka gugatan Penggugat yang tidak mengadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi dan provisi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara yang dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari jawaban ini sehingga tidak Perlu Tergugat ulangi kembali.

Bahwa setelah membaca gugatan Penggugat secara keseluruhan maka dapat dicermati beberapa hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat melaksanakan perjanjian kredit tersebut menjaminkan aset miliknya berupa Tanah yang telah bersertifikat hak milik (SHM) dikeluarkan oleh Kementerian ATR/BPN.
2. Bahwa Penggugat merasa kehilangan haknya dan tidak memahami batas-batasan perjanjian, tidak mengerti hak dan kewajiban, tidak mengetahui nilai yang tertuang dalam Hak Tanggungan karena Penggugat tidak ada menerima salinan akta yang berhubungan dengan perikatan baik perjanjian kredit, Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).
3. Bahwa penggugat mengajukan gugatannya dikarenakan penggugat tidak dapat melaksanakan prestasinya sebagaimana dengan perjanjian kredit dengan PT. Bank BRI (Persero) Tbk cabang Sungai Penuh
4. Bahwa oleh karena penggugat wanprestasi, PT. Bank BRI (Persero) Tbk cabang Sungai Penuh melaksanakan eksekusi hak tanggungan melalui prosedur dan mekanisme pelaksanaan lelang.
5. Bahwa Penggugat menilai aset tanah milik penggugat yang telah menjadi hak tanggungan yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang cacat formil karena kelalaian dari PPAT yang mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan

Halaman 29 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana datur dalam Pasal 10 Ayat (2) sehingga SHT hingga pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan juga menjadi cacat formil dan harus dibatalkan demi hukum.

Berdasarkan dalil-dalil dalam pokok perkara yang disampaikan, maka Tergugat menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

2. Berdasarkan penjelasan tersebut menjelaskan bahwa hak tanggungan sebagai pelunasan utang diutamakan adalah PT. BRI Cabang Sungai Penuh (Persero) Cabang Sungai Penuh selaku pihak kreditor yaitu pihak yang berpiutang bukan Penggugat selaku Debitor sebagai pihak yang berhutang.

3. Bahwa hak tanggungan tersebut **wajib didaftarkan** (*asas publisitas*), artinya pemberian hak tanggungan harus atau wajib diumumkan atau didaftarkan. Dalam pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan melibatkan peran para pihak yang terdiri dari Notaris, PPAT, Kantor Pertanahan dan Debitor.

1) Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang mempunyai wewenang membuat akta otentik. Notaris berperan sebagai pejabat yang membuat akta perjanjian kredit antara Debitor dan Kreditor. Dalam akta perjanjian kredit tersebut diatur yang menjadi objek jaminan sebagai pelunasan hutang dan objek tersebut didaftarkan menjadi hak tanggungan.

2) PPAT berperan untuk mewakili kreditor dalam mengurus segala sesuatu berkaitan dengan permohonan pendaftaran hak tanggungan sampai pengambilan sertipikat hak tanggungan.

PPAT datang langsung ke Kantor Pertanahan dengan membawa berkas-berkas yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan dan membayar biaya PNBK. Kemudian PPAT akan kembali ke Kantor



Pertanahan untuk mengambil sertifikat hak tanggungan, sebagai hasil akhir dari pendaftaran tersebut.

3) Kantor Pertanahan berperan untuk memberikan pelayanan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan hak tanggungan. Hal ini dilakukan dengan cara memeriksa segala dokumen persyaratan pendaftaran hak tanggungan, mencatat pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan membuat salinannya pada buku tanah hak atas tanah, serta menerbitkan sertifikat hak tanggungan dan membuat buku tanah hak tanggungan. Selain itu, Kantor Pertanahan berperan ketika hak tanggungan telah hapus yaitu dengan membuat catatan penghapusan hak tanggungan atau roya pada sertifikat hak tanggungan dan buku tanah hak tanggungan, menyatakan sertifikat hak tanggungan tersebut tidak berlaku lagi bersama-sama dengan buku tanah hak tanggungan, dan menarik sertifikat hak tanggungan.

4) peran debitur dimulai sejak pengajuan permohonan kredit kepada bank di mana debitur harus memberikan dokumen-dokumen persyaratan. Dokumen-dokumen ini juga menjadi syarat dalam pembuatan perjanjian kredit, yang nanti akan ditandatangani oleh debitur dan kreditur.

4. Bahwa dalam menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan merupakan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada Tergugat II untuk melaksanakan tugas dan fungsi dalam Pasal 21 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan, antara lain:

- a. penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. **pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;**
- d. pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g. pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h. pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- i. pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.



5. Bahwa Tergugat II dalam menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemohon. Dalam pendaftaran hak tanggungan yang menjadi dasar didaftarkan hak tanggungan adalah dari adanya **perjanjian** antara debitur dan kreditur yaitu dalam *in casu* akta perjanjian kredit antara Penggugat dan PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Sungai Penuh yang dibuat oleh Notaris. **Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan yang bersumber dari adanya perjanjian**, konsekuensi yuridisnya para pihak terikat atau dengan kata lain perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (asas *pacta sunt servanda*, vide pasal 1338 KUHPerdota). Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota syarat sah perjanjian antara lain:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecapakan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang

Berdasarkan penjelasan tersebut, dalam **Posita Penggugat yang menyatakan sertifikat hak tanggungan cacat formil dan harus dapat dibatalkan demi hukum adalah tidak beralasan hukum** hanya karena Penggugat tidak menerima salinan akta yang berhubungan dengan perikatan/perjanjian. Padahal syarat sahnya perjanjian telah diatur dalam Pasal 1338 KUHP Perdata yang konsekuensi nya apabila perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan para pihak), maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Namun jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif (objek perjanjian dan sebab yang tidak dilarang) maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan dianggap perjanjian tidak pernah dibuat.

Terhadap apabila perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian dapat dibatalkan dengan kesepakatan bersama antara para pihak. Notaris merupakan pejabat umum yang telah ditunjuk oleh Pemerintah dalam hal pembuatan akta otentik atau suatu perbuatan hukum yang diatur di dalam perundang-undangan, sudah pasti tentu telah memperhatikan syarat sahnya perjanjian, karena apabila syarat subjektif dan objektif tidak terpenuhi maka Notaris menolak membuat akta perjanjian. Dan dalam perkara ini perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah dan tetap mengikat para pihak, sehingga tidak ada alasan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan *in casu* cacat formil dan batal demi hukum. Serta Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan

Halaman 32 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



in casu telah melaksanakan sesuai ketentuan dan sehubungan dengan menjalankan tugas dan fungsi Tergugat yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

6. Bahwa terhadap PPAT wajib menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) paling lama dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja dari tanggal di tandatanganinya akta yang bersangkutan sebagaimana telah diatur berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 114 Ayat (1) Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 13 Ayat (1) dan (2) Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah PPAT adalah bertujuan **untuk tertib administrasi dan menjamin kepastian hukum pendaftaran Hak Tanggungan setelah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**. Tidak ada aturan yang menyebutkan APHT yang terlambat didaftarkan oleh PPAT menjadi batal demi hukum sehingga Akta Pemberian APHT dan berkas lain masih dapat di daftarkan dan wajib diproses oleh Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Ayat (1) UU Hak Tanggungan yang mengatur bahwa "*pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan*". **Keterlambatan pendaftaran hanya akan menunda lahirnya Hak Tanggungan**, namun **tidak berpengaruh terhadap keabsahan APHT untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan yang menjadi kewenangan Tergugat II menerbitkan SHT**.

5) Bahwa oleh karena dasar penerbitan SHT oleh Tergugat II adalah adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, namun Tergugat II tidak ada dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Setelah diterbitkannya SHT oleh Tergugat II, maka Penggugat dan Tergugat I sebagai para pihak dalam perjanjian yang melaksanakan prestasinya. **Apabila ada hal-hal atau salah satu pihak yang tidak dapat melaksanakan prestasi (cidera janji) maka penyelesaiannya diatur dalam Buku III KUHPerdara tentang Hukum Perikatan, bukan melakukan gugatan terhadap Tergugat II yang menerbitkan SHT**.

6) Bahwa berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) dan (2) UU Hak tanggungan dikatakan apabila debitur cidera janji, maka :

- Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau



- Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya
- Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- Meskipun UU Hak Tanggungan memberikan beberapa cara eksekusi hak tanggungan, namun dalam praktik kreditor sebagai pemegang hak tanggungan lebih memilih atau lebih sering melakukan penyelesaian hak tanggungan dengan cara lelang. Sedangkan penjualan dibawah tangan perlu mendapatkan persetujuan dari debitur terlebih dahulu, di sisi lain **dalam hal terdapat cedera janji berarti menandakan sudah tidak ada itikad baik dari debitur**, maka kreditor berhak melaksanakan eksekusi tanpa persetujuan dari debitur terhadap debitur yang wanprestasi.
- Lelang merupakan cara paling cepat dan aman dibandingkan penjualan di bawah tangan. Lelang diatur dalam UU Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri KEUANGAN Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga kelembagaannya jelas, efisien, efektif, transparan, akuntabel, sederhana, modern dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Terlebih lagi *in casu*, sertifikat hak tanggungan dimaksud memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dengan demikian dalam gugatan Penggugat kepada Tergugat tidak menggunakan alasan yang tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Berdasarkan uraian diatas, bersama ini Tergugat meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 34 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Berpendapat Lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III.
2. **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**
 - a. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perkara *a quo* dilakukan atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sungai Penuh *in casu* Tergugat I sebagai Pemohon Lelang.
 - b. Bahwa dasar hukum Tergugat III melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Pemohon Lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai 'PMK Lelang').
 - c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang 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.*".
 - d. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:
"Penjual bertanggung jawab terhadap:
k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

Halaman 35 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.”

e. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 24 Februari 2023 dari Tergugat I yang menyatakan :

1. Bahwa Fasilitas kredit/pembiayaan atas nama Mardhi (untuk selanjutnya disebut “Debitur”) telah benar-benar wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban kreditnya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian kredit berikut perubahan dan lampiran-lampirannya.

2. Bahwa berdasarkan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sungai Penuh akan mengupayakan penyelesaian kredit Debitur yang lalai/wanprestasi, dengan melakukan penjualan Jaminan (Obyek Hak Tanggungan) secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai butir 2 (dua) diatas, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sungai Penuh selaku kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan Obyek Lelang.

4. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sungai Penuh selaku pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

5. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sungai Penuh menjamin dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari KPKNL yang berwenang, Pelaksana Pra Lelang dan pemenang lelang baik sekarang maupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan jaminan (Obyek Hak Tanggungan) yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam Surat Pernyataan ini.

f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada

Halaman 36 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



pada Penjual. Sehingga tindakan Para Penggugat yang melibatkan KPKNL Jambi sebagai pihak Tergugat III dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat III dan mengeluarkan KPKNL Jambi sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

3. Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*)

a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat III merupakan gugatan yang salah alamat karena Tergugat III sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat *a quo* dan antara Tergugat III dengan Para Penggugat pun sama sekali tidak terdapat hubungan hukum.

b. Bahwa dikarenakan sudah jelas yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah atas permintaan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sungai Penuh sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini dilakukan karena debitur tidak bisa memenuhi kewajiban pembayaran angsuran untuk pelunasan hutangnya dalam waktu yang telah disepakati dan ditentukan dalam perjanjian kredit dan menjadi kredit macet sehingga Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi atas objek perkara *a quo* guna melunasi hutang debitur.

c. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa gugatan Para Penggugat dengan dalil dan tuntutan kepada Tergugat III merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*).

d. Bahwa selain itu, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa, "*Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.*"

e. Bahwa dengan tidak adanya keterkaitan atau pun perselisihan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat III, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat salah alamat (*error in persona*) dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

4. Gugatan Penggugat Kabur/Keliru (*obscuure libel*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam gugatannya terdapat unsur-unsur ketidakjelasan, kabur, sehingga gugatannya tidak dapat diterima atau bertentangan dengan ketentuan yang berlaku karena tidak dapat membuktikan karena :

- a. Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat III;
- b. Karena ketidakjelasan/tidak sinkron antara posita dengan petitum, dalam petita pada gugatan Penggugat yang tidak menyatakan perbuatan melawan hukum tapi dalam petitum KPKNL Jambi (Pihak Tergugat III) sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat III mohon agar semua yang tertuang dalam Jawaban pada bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini;
3. Bahwa Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat III;
4. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat terkait dengan tugas dan wewenang Tergugat III, perlu kiranya Tergugat III jelaskan bahwa permohonan dan penetapan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dapat melakukan penjualan objek tanggungan terhadap Debitur yang telah melakukan cidera janji;
6. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya;
7. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertempat di tempat Tergugat III atas objek jaminan kredit Penggugat dilakukan atas permohonan PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero)

Halaman 38 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN

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

Tbk Kantor Cabang Sungai Penuh, sesuai Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor B-346/KC-III/ADK/02/2023 tanggal 24 Februari 2023;

8. Bahwa Penggugat selaku debitur yang telah **wanprestasi**, hal ini dengan adanya Surat Pernyataan tanggal 24 Februari 2023 dari Tergugat I serta:

- a. Surat Peringatan Pertama (I) No.B-374-KCIII/ADK/02/2021 tanggal 21 Februari 2021
- b. Surat Peringatan Kedua (II) No. B-561/KCIII/ADK/03/2021 tanggal 15 Maret 2021
- c. Surat Peringatan Ketiga (III) No. B-821/KCIII/ADK/04/2021 tanggal 21 April 2021

9. Bahwa *in casu* telah terjadi **wanprestasi** yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan, memiliki hak melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan yang berbunyi "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*";

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

11. Bahwa Penggugat merupakan debitur yang telah **wanprestasi**, dan hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan *in casu* Penggugat, bahwa apabila debitur cidera janji/wanprestasi, Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui **pelelangan umum** tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Penggugat;

12. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat III

Halaman 39 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



sebagai kantor lelang negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Pelawan melalui Tergugat I adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan;

13. Bahwa perlu Tergugat III jelaskan, Pasal 27 PMK Lelang menyebutkan bahwa :

- a) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.
- b) Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
 - b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
 - c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.
- c) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- d) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh:
 1. Pengadilan Negeri; atau
 2. Pengadilan Agama, dalam hal pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan prinsip syariah.

14. Sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah keliru, karena bukan terkait kepemilikan obyek lelang sebagaimana yang dijabarkan dalam Pasal 27 ayat (2) PMK Lelang, maka pelaksanaan lelang hak tanggungan tersebut tidak memerlukan fiat eksekusi atau perintah Ketua Pengadilan Negeri eksekusi melaksanakan isi amar putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

15. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan

Halaman 40 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

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

17. Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- a) Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- b) Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- c) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3418 K/Pdt/2019 yang dalam pertimbangannya menyatakan "*Bahwa Pelawan selaku debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan dengan Terlawan I selaku kreditur, dimana Pelawan telah wanprestasi dan telah diperingatkan, maka sesuai ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Terlawan I berhak menjual lelang objek sengketa dan telah dilakukan melalui Terlawan II sesuai prosedur dan sebagai pembeli lelang adalah Terlawan III merupakan pembeli yang beriktikad baik*".
- d) Putusan Mahkamah Agung Nomor 2858 K/PDT/2011 yang menyatakan "*Terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Pelawan tidak dapat menyerahkan pengembalian fasilitas pembiayaan tepat waktu sehingga lelang yang dilakukan oleh Terlawan III dan II telah sesuai hukum, begitu pula penyerahan oleh Terlawan III kepada Terlawan IIII telah sesuai perjanjian karena pihak yang berhutang telah wanprestasi*".

Halaman 41 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e) Putusan Mahkamah Agung Nomor 21 K/Pdt/2018 yang dalam pertimbangannya menyatakan “Bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan dalil gugatannya telah membayar lunas hutangnya kepada Turut Tergugat, maka Pelawan telah wanprestasi dan telah diperingatkan, sehingga perbuatan Tergugat melakukan eksekusi lelang atas objek sengketa sebagai objek jaminan hak tanggungan pada tanggal 20 Juli 2016 yang telah dilakukan sesuai prosedur atas permintaan Turut Tergugat bukan perbuatan melawan hukum”;

18. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan;

19. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum;

20. Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

a) Putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.

b) Putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.

c) Putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007: Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

Halaman 42 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



d) [SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), mengatur

mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.

e) [SEMA RI Nomor 7 tahun 2012](#) butir ke-IX: *Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekali pun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).”;*

21. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum;

22. Bahwa sebelum menetapkan jadwal lelang dari Tergugat I, maka Tergugat III telah melakukan penelitian secara yuridis formal **terhadap kelengkapan berkas lelang** yang kemudian menerbitkan surat Nomor S-314/KNL.0401/2023 tanggal 01 Maret 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang an. Mardhi. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 11 menyatakan, “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”;

23. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang, pelaksanaan lelang dilakukan melalui lelang internet (*e-auction*) dan telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Harian “Tribun Jambi” sebagai Pengumuman Lelang Ulang tanggal 02 Maret 2023;

24. Bahwa Tergugat III telah melaksanakan lelang yang dihadiri oleh Tergugat I pada tanggal 10 Maret 2023 dengan hasil lelang laku. Pelaksanaan lelang dituangkan dalam berita acara lelang sebagaimana tercantum Risalah Lelang Nomor 127/13/2023 tanggal 10 Maret 2023;

25. Bahwa Tergugat III membantah apa yang disampaikan dalam petitum Penggugat halaman 7 angka 16 pada pokoknya lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Tergugat III sampaikan kepada Penggugat bahwa proses dan tata cara pelaksanaan pelelangan atas objek perkara *a quo* yang telah dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perbuatan Tergugat III tersebut adalah

Halaman 43 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



sah secara hukum, mengingat pelaksanaan lelang tersebut merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Bahwa Tergugat III telah menetapkan jadwal lelang atas permohonan dari Tergugat I, yang sebelumnya Tergugat III telah melakukan penelitian secara yuridis formal **terhadap kelengkapan berkas lelang** yang kemudian menerbitkan surat Nomor S-314/KNL.0401/2023 tanggal 01 Maret 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang an. Mardhi. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 11 menyatakan, *"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*;

26. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang, pelaksanaan lelang dilakukan melalui lelang ulang internet (*e-auction*) dan telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Surat Kabar Harian "Tribun Jambi" sebagai Pengumuman Lelang Ulang tanggal 02 Maret 2023;

27. Bahwa Tergugat III telah melaksanakan lelang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dihadiri oleh Tergugat I pada tanggal 10 Maret 2023 dengan hasil lelang laku. Pelaksanaan lelang dituangkan dalam berita acara lelang sebagaimana tercantum Risalah Lelang Nomor 127/13/2023 tanggal 10 Maret 2023;

28. Bahwa berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan"**;

29. Bahwa terhadap apa yang Tergugat III uraikan di atas, jelas terlihat bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat III atas permohonan dari Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pelaksanaannya telah sah secara hukum dan perbuatan Tergugat III dalam melaksanakan lelang *a quo* adalah perbuatan yang berdasar hukum. ini juga sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21** yang menyebutkan bahwa **"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"**;

Halaman 44 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum, tidak melanggar hukum, serta tidak memiliki itikad buruk dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat, dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 127/13/2023 tanggal 10 Maret 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;

31. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat III yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, dengan ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan lelang atas objek perkara yang dilakukan Tergugat III pada tanggal 10 Maret 2023 telah berdasar hukum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak dapat dibatalkan.
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor Nomor 127/13/2023 tanggal 10 Maret 2023 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

ATAU:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Halaman 45 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan Putusan Sela yang amarnya berbunyi:

MENGADILI: 1. Menolak eksepsi GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (KOMPETENSI ABSOLUT) Tergugat II; 2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut; 3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan; 4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

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

1. Fotocopy dari fotocopy surat Nomor : B.113-KC-III/ADK/01/2023, tanggal 24 Januari 2023 perihal pemberitahuan jadwal lelang, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy surat Nomor : B.263/KC-III/ADK/02/2023, tanggal 3 Februari 2023 perihal pemberitahuan lelang agunan kredit, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari fotocopy surat Nomor : S-314/KNL.0401/2023, tanggal 1 Maret 2023 perihal penetapan jadwal lelang ulang an. Mardhi, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari fotocopy surat Nomor : B.472/KC-III/ADK/03/2023, tanggal 7 Maret 2023 perihal pemberitahuan lelang agunan kredit, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari fotocopy sertifikat hak milik No. 131 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 12 September 2000, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari fotocopy sertifikat hak milik No. 144 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 25 April 1997, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari fotocopy sertifikat hak milik No. 146 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 12 September 2000, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotocopy dari fotocopy sertifikat hak milik No. 147 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 12 September 2000, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-8;

Halaman 46 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



9. Fotocopy dari fotocopy sertipikat hak milik No. 429 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 25 Mei, tahun tidak terlihat jelas, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

10. Fotocopy dari fotocopy sertipikat hak milik No. 168 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 14 februari 2006, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

11. Fotocopy dari fotocopy keterangan tentang eksekusi hak tanggungan pada website Pengadilan Negeri Sungai Penuh, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-11;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Harmen, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa yang saya ketahui sehubungan dengan perkara ini yaitu Penggugat mempunyai kredit di bank BRI Cabang Sungai Penuh dan Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya;
- Bahwa masalah kredit Penggugat yang macet di BRI sudah dari tahun 2021 diupayakan penyelesaiannya, namun sampai sekarang penyelesaian tersebut tidak ada titik temunya;
- Bahwa pinjaman Penggugat di BRI Lebih dari Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
- Bahwa Penggugat tidak mampu membayar hutangnya karena faktor ekonomi, perdagangan di Kota Sungai Penuh sangat berdampak buruk sejak wabah covid-19;
- Bahwa yang menjadi agunan pinjaman Penggugat di BRI adalah Ruko dan tanah yang berada di Tengah Kota Sungai Penuh;
- Bahwa agunan berupa tanah yang berada di Karya Bakti sudah dilelang;
- Bahwa sebelumnya Penggugat pernah mengajukan gugatan dalam perkara yang sama di Pengadilan Negeri Sungai Penuh;

2. Saksi Hafendra, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa adapun yang saya ketahui sehubungan dengan perkara ini yaitu pada saat pertemuan KADIN 1 (satu) bulan yang lalu, bulan Desember 2023, Penggugat menceritakan bahwa salah satu agunannya di BRI Cabang Sungai Penuh berupa tanah sudah dilelang. Saksi

Halaman 47 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian tanah tersebut ada namun pembeli tanah tersebut tidak ada, sehingga membuat Penggugat bingung;

- Bahwa tanah yang dilelang terletak di Desa Karya Bakti tepatnya di belakang Pengadilan Negeri Sungai Penuh;
- Bahwa pinjaman Penggugat di BRI Cabang Sungai Penuh sejumlah Rp3.700.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa sebelumnya Penggugat pernah mengajukan gugatan dalam perkara yang sama di Pengadilan Negeri Sungai Penuh;

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

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya akta perjanjian kredit, kredit modal kerja (KMK), tanggal 18 Oktober 2011, Nomor 30 selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya akta addendum perjanjian kredit (kredit investasi) refinancing, debitur 1. Mardhi, 2. Tirta Delfika, gresse/Salinan akta tanggal 28 Juni 2018, Nomor : 17, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Salinan / Grosse akta addendum perjanjian, perpanjangan kredit (kredit modal kerja) suplesi, tanggal 30 Agustus 2019, Nomor 287, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat hak milik No. 131 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 12 September 2000, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya buku tanah hak milik No. 144 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 25 April 1997, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat hak milik No. 146 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 12 September 2000, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -6;
7. Fotocopy dari fotocopy sertifikat hak milik No. 147 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 12 September 2000, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat hak milik No. 429 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 25 Mei 1998, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -8;

Halaman 48 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat hak milik No. 168 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kerinci tanggal 14 Februari 2006, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -9;

10. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat hak tanggungan Nomor 114/2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh tanggal 10 Maret 2014, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -10;

11. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat hak tanggungan Nomor 0272/2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh tanggal 16 Agustus 2018, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -11;

12. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat hak tanggungan Nomor 485/2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh tanggal 18 November 2013, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -12;

13. Fotocopy dari foto copy sertifikat hak tanggungan Nomor 484/2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh tanggal 18 November 2013, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -13;

14. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat hak tanggungan Nomor 428/2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh tanggal 28 Oktober 2014, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -14;

15. Fotocopy sesuai dengan aslinya sertifikat hak tanggungan Nomor 486/2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh tanggal 18 November 2013, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -15;

16. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : B-374-KC-III/ADK/02/2021, tanggal 21 Februari 2021, perihal tunggakan pinjaman, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -16;

17. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : B.561 KCIII/ADK/03/2021, tanggal 15 Maret 2021, perihal surat peringatan (SP) ke-II, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -17;

18. Fotocopy dari fotocopy surat Nomor : B.821 KCIII/ADK/04/2021, tanggal 21 April 2021, perihal surat peringatan (SP) ke-III, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -18;

Halaman 49 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : B-1452-KC-III/ADK/07/2022, tanggal 14 Juli 2022, perihal pelunasan tunggakan pinjaman, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -19;

20. Fotocopy dari fotocopy kutipan risalah lelang Nomor : 127/13/2023, tanggal 13 April 2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -20;

21. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Spn, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -21a;

22. Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Nomor 91/PDT/2023/PT JMB, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I -21b;

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

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : B.346/KC-III/ADK/02/2023, tanggal 24 Februari 2023 perihal permohonan lelang ulang, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TIII-1;

2. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat Nomor : S-314/KNL.0401/2023, tanggal 1 Maret 2023 perihal penetapan jadwal lelang ulang an. Mardhi, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TIII-2;

3. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat pernyataan nilai limit tanggal 24 Februari 2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TIII-3;

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat keterangan pendaftaran tanah No. Berkas 358/2023, surat keterangan pendaftaran tanah No. Berkas 356/2023, surat keterangan pendaftaran tanah No. Berkas 366/2023, surat keterangan pendaftaran tanah No. Berkas 355/2023, surat keterangan pendaftaran tanah No. Berkas 354/2023 surat keterangan pendaftaran tanah No. Berkas 368/2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TIII-4;

5. Fotocopy sesuai dengan aslinya hasil penelitian kelengkapan berkas Nomor : 211, tanggal 1 Maret 2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TIII-5;

6. Fotocopy sesuai dengan aslinya pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan, tanggal 2 Maret 2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TIII-6;

7. Fotocopy sesuai dengan aslinya risalah lelang Nomor 127/13/2023 tanggal 10 Maret 2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TIII-7;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan saksi begitupun Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Halaman 50 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang mana berdasarkan tertib hukum acara, sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, maka akan dipertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya ialah sebagai berikut:

1. Gugatan *NEBIS IN IDEM*

- Bahwa materi Gugatan Penggugat adalah tentang lelang jaminan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Tergugat III yang diakibatkan karena macetnya kredit Penggugat yaitu terhadap objek perkara berupa SHM No.131, SHM No.144, SHM No.146, SHM No.147, SHM No.429, dan SHM No.168;
- Bahwa atas obyek perkara tersebut sebelumnya telah mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh No. 10/Pdt.G/2023/PN Spn tanggal 13 Juli 2023 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jambi No.91/PDT/2023/PT JMB tanggal 12 September 2023;

2. Gugatan Kekurangan Para Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Gugatan Penggugat yang tidak menyertakan Sdri Tirta Delfika sebagai pihak dalam perkara ini jelas merupakan gugatan yang kurang pihak. Berdasarkan Hukum Acara terhadap gugatan yang kekurangan pihak demikian harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Keberatan terhadap pelaksanaan pelelangan sebelum pelelangan dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk Perlawanan dan bukan diajukan dalam bentuk Gugatan;

Bahwa permintaan dari Penggugat untuk tidak dilaksanakannya pelelangan tersebut juga dijelaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA)

Halaman 51 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



No.4 Tahun 2014 yang menjelaskan bahwa "Dalam hal pemilik barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela kepada pemenang lelang dan dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan".

4. Gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa dalil-dalil petitum Penggugat sama sekali tidak didukung oleh posita yang jelas sehingga Penggugat tidak memiliki dasar untuk mengajukan petitum dimaksud, Penggugat menyatakan adanya perbuatan melawan hukum terhadap lelang yang telah dilakukan, padahal Penggugat sendiri yang nyatanya mengakui tidak membayar kewajiban kepada Tergugat I, oleh karena itu nyatanya gugatan Penggugat tidak didasarkan pada uraian posita yang jelas dan tegas.

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya ialah sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Kompetensi Absolut*)

Bahwa penggugat dalam posita gugatannya pada point 4 agar terhadap sertifikat hak tanggungan dinyatakan cacat formil dan batal demi hukum, yang berarti penggugat mempermasalahkan kewenangan, keabsahan dan prosedur penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Yang mana Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tindakan yang dilakukan Tergugat secara jelas diketahui adalah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan yang masuk dalam kualifikasi tindakan hukum tata usaha negara yang merupakan **kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara**, maka **Penggugat telah salah alamat mengajukan guggatan kepada peradilan umum** sehingga Peradilan TUN yang berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo*.

2. Gugatan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Sementara Penggugat belum menjelaskan kerugian apa yang ditimbulkan atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya ialah sebagai berikut:

1. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

Bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Para Penggugat yang

Halaman 52 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



melibatkan KPKNL Jambi sebagai pihak Tergugat III dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat III dan mengeluarkan KPKNL Jambi sebagai pihak dalam perkara a quo.

2. Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error in Persona)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat III merupakan gugatan yang salah alamat karena Tergugat III sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat a quo dan antara Tergugat III dengan Para Penggugat pun sama sekali tidak terdapat hubungan hukum. yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo adalah atas permintaan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sungai Penuh sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini dilakukan karena debitur tidak bisa memenuhi kewajiban pembayaran angsuran untuk pelunasan hutangnya dalam waktu yang telah disepakati dan ditentukan dalam perjanjian kredit dan menjadi kredit macet sehingga Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi atas objek perkara a quo guna melunasi hutang debitur.

3. Gugatan Penggugat Kabur/Keliru (*obscure libel*)

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat III, Karena ketidakjelasan/tidak sinkron antara posita dengan petitum, dalam petita pada gugatan Penggugat yang tidak menyatakan perbuatan melawan hukum tapi dalam petitum KPKNL Jambi (Pihak Tergugat III) sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut:

TERGUGAT I dalam Eksepsi I,II,III,IV dan V

1. Gugatan Penggugat Nebis In Idem sebagaimana yang disampaikan oleh Tergugat I, bahwa argumentasi Tergugat tidak berdasarkan hukum ketentuan Pasal 1917 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) ("KUHPerdata"), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan),
2. Bahwa dalil Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat obscur libel (kabur), dalam gugatan penggugat tidak ada yang tidak jelas pihak yang di

Halaman 53 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



gugat, jelas objek dan di gugat dan jelas pula perbuatan melawan hukum yang Tergugat I selanjutnya gugatan Penggugat yang tidak menyertakan Tirta Delfika sebagai pihak juga patut untuk dikesampingkan karena yang bertindak dalam perikatan antara Penggugat dan Tergugat I adalah Penggugat bukanlah Istri Penggugat;

3. Bahwa dalil Tergugat I pada priambule Eksepsi angka I yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak tepat melainkan harus melakukan Verzet, sementara terilogi dari nomenklatur Verzet (perlawanan) adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh tergugat ketika dijatuhkan putusan *verstek* yang tidak didahului oleh upaya hukum banding penggugat, apabila penggugat terlebih dahulu melakukan upaya hukum banding, maka tergugat tidak boleh mengajukan *verzet*, adalah dalil yang tidak ada hubungan dengan keadaan hukum pada saat lelang dan dalil asal-asal saja di tulis sebagai argument, karena Perlawanan (Verszet) dilakukan atas putusan *verstek* dalil yang asal-asalan seperti ini haruslah di tolak, dan telah menghukumi fikiran dan pengetahuan dan kekekayaan intelektual Penggugat, sesuai dengan asas *aqually before the law* (asas persamaan di depan hukum kesamaan untuk mengakses hukum untuk mendapatkan keadilan) maka Penggugat juga berhak atas hal yang sama.

4. Bahwa apa yang penggugat dalilkan menyatakan Penggugat beritikad buruk patut dikesampingkan faktanya Perikatana tau perjanjian antara Penggugat dan Tergugat atas bujukan dari Penggugat melalui tenaga pemasarannya dan memeinta Penggugat untuk memakai jasa permodalan dari Tergugat kalau memang Penggugat adalah person yang yang beritikad buruk maka yang miminta kepada orang yang buruk lebih buruk dari orang tempat dia meminta, jika Penggugat beritikad buruk mengapa diajukan permohonan kredit untuk Penggugat?, alasan hukum yang bertolak belakang ini haruslah juga di tolak demi hukum;

TERGUGAT II

1. Bahwa Tergugat II menyatakan pada pokoknya Gugatan Error In Persona adalah dalil yang sedikitpun tidak berdasarkan hukum karena gugatan Penggugat Sudah Tepat Diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh dan Pihak Tergugat II berhak menarik siapa saja menjadi tergugat Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Juni 1971 No. 305 K/Sip/1971 dalam perkara perdata antara Kasan Rizal melawan Sagimin dinyatakan:

Halaman 54 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



PT tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa Pemeriksaan Ulangan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai salah seorang tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya.” Dengan demikian jelas dan terang tanpa ada keraguan sedikitpun bahwa gugatan Penggugat sudah tepat dan benar dan bersesuaian dengan regulasi Hukum Acara Perdata, Terkait dengan Gugatan harus diyalangkan ke PTUN Tergugat II harus “lebih rajin belajar dan baca buku Hukum Acara Perdata”, kerana gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan melawan hukum atau *Onrecht Matigedaad* sebagaimana yang di atur dalam pasa 1365 KUHPerdata dan subjeknya bisa *naturlijke person* atupun *Recht Preson* baik privat maupun public jadi objek perkaranya bukanlah beschiking atau keputusan pejabat tata usaha negara sebagaimana yang di atur dalm Undang-Undang No 5 tahun 1986, alasan yang tidak tepat dan dilil yang tidak tepat dari Tergugat II haruslah ditolak dengan tegas demi hukum

2. Bahwa Penggugat menolak dengan TEGAS eksepsi Penggugat terkait gugatan Pengguga kabur karena gugatan Penggugat telah jelas, *feitelijk grond* ataupun *Rechtelijke grond* Pada posita Penggugat, baik subjek maupun objeknya

TERGUGAT III

1. Bahwa pada pokoknya tergugat III menyatakan objek perkara telah terlelang namun tidak menyebutkan objek perkara mana yang sudah di lelang tanpa permohonan eksekusi Pengadilan Negeri Sungai Penuh dan tanpa ada aan maning, selanjutnya dalam eksepsi Tergugat III yang menyatakan Pemenang lelang adalah Tergugat I sementara Tergugat I adalah badan hukum public dan di jalankan oleh organ-organnya jadi siapa yang di maksuk oleh tergugat III tidak jelas atau sengaja mengaburkan informasi sebab logika hukum jika Tergugat I yang menang tidak perlu dikukan lelang cukup penjualn dibawah tangan,,,patut di curigai ada pengaturan harga dalam pelelangan di maksud, selanjutnya juga penggugat sebagi pemilik awal hak tanggungan tidak mendapatkan pemeberitahuan karena tegak lurus dengan pomotongan kewajiban Penggugat pada Tergugat I apakah terjual dengan nilai yang sesuai nilai yang di tetapkan KJPP atau tidak dan bagaimana dampak terhadap hutang Pengugat kepada Tergugat I jado tidak ada asas keterbukaan sesuai dengan asas umum Pemerintahan yang baik (AUPB), patut di curigai ada yang di tutup-tupi untuk menegalabui Penggugat;

Halaman 55 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



2. Bahwa Tergugat II menyatakan pada pokoknya Gugatan Eror In Persona adalah dalil yang sedikitpun tidak berdasarkan hukum karena gugatan Penggugat Sudah Tepat Diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh dan Pihak Tergugat II berhak menarik siapa saja menjadi tergugat Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Juni 1971 No. 305 K/Sip/1971 dalam perkara perdata antara Kasan Rizal melawan Sagimin dinyatakan: PT tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa Pemeriksaan Ulangan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai salah seorang tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya." Dengan demikian jelas dan terang tanpa ada keraguan sedikitpun bahwa gugatan Penggugat sudah tepat dan benar dan bersesuaian dengan regulasi Hukum Acara Perdata,

3. Bahwa Penggugat menolak dengan TEGAS eksepsi Penggugat terkait gugatan Pengguga kabur karena gugatan Penggugat telah jelas, *feitelijk grond* ataupun *Rechtelijke grond* Pada posita Penggugat, baik subjek maupun objeknya

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawab jinawab antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III mengenai materi eksepsi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat I terlebih dahulu, sebagaimana eksepsi poin pertama Tergugat I **tentang *nebis in idem***, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa asas *nebis in idem* diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi "*untuk menentukan kekuatan putusan yang telah berkekuatan hukum pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan; Bahwa untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula*";

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung dalam surat edarannya Nomor 7 Tahun 2012 tentang perkara *nebis in idem* memberikan perluasan makna tentang Pasal 1917 KUH Perdata yang berbunyi "*Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak dan Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu*";

Halaman 56 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Menimbang, bahwa sebagaimana eksepsi Tergugat I tentang *nebis in idem*, Majelis Hakim meneliti bukti surat yang berkaitan dengan dalil eksepsi tersebut, diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa terhadap pokok sengketa dalam perkara ini sebelumnya telah diadili sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor: 10/Pdt.G/2023/PN Spn tanggal 13 Juli 2023 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor: 91/PDT/2023/PT JMB tanggal 12 September 2023 yang telah berkekuatan hukum tetap, dimana pada pokok putusannya adalah Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi, dan tidak diajukan upaya hukum Kasasi sehingga putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap; (vide bukti surat TI-21a dan TI-21b didukung keterangan saksi yang dihadirkan Penggugat yaitu saksi Harmen dan saksi Hafendra);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta diatas dihubungkan dengan Pasal 1917 KUH Perdata Juncto SEMA 7 tahun 2012, Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* yakni "adanya perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan akta perjanjian kredit Nomor: 30, tanggal 18 Oktober 2011, dengan 6(enam) kali adendum dalam periode tahun 2013 sampai dengan tahun 2019, selanjutnya Penggugat menjaminkan 6(enam) bidang tanah dan bangunan yang kemudian diikat dengan hak tanggungan, bahwa pembayaran cicilan Penggugat kepada Tergugat I mengalami keterlambatan/macet, sehingga pada akhirnya Tergugat I melakukan lelang eksekusi hak tanggungan pada tanggal 23 Februari 2023 melalui Tergugat III (KPKNL) tanpa pemenang lelang dan kemudian dilelang ulang pada tanggal 10 Maret 2023 dan telah pula terjual 1 (satu) aset jaminan milik penggugat" sehingga materi gugatan penggugat pada pokoknya adalah tentang lelang jaminan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Tergugat III yang diakibatkan karena macetnya kredit Penggugat yaitu terhadap objek perkara berupa SHM No.131, SHM No.144, SHM No.146, SHM No.147, SHM No.429, dan SHM No.168; adalah objek perkara yang sama dengan pokok sengketa dalam perkara terdahulunya sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor:10/Pdt.G/2023/PN Spn tanggal 13 Juli 2023 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor: 91/PDT/2023/PT JMB tanggal 12 September 2023, meskipun dalam perkara *a quo*, Penggugat menambahkan Tergugat II (Kantor ATR/BPN Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kota Sungai Penuh) yang mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan terhadap

Halaman 57 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat IV (Mohd Syafwan.,S.H.,M.Kn.), Tergugat V (Irwan Damhuri.,S.H.) dan Tergugat VI (Selvina Aztira.,S.H.,M.Kn.) dalam hal ini merupakan Notaris dan PPAT di Kota Sungai Penuh yang membuat akta perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, bahwa meskipun terhadap pihak-pihak yang ditambahkan oleh Penggugat dalam gugatan perkara *a quo*;

Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, ternyata perkara *aquo* mengandung azas *nebis in idem* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, dikarenakan subjek, objek maupun pokok perkaranya sama dengan perkara terdahulu Nomor: 91/PDT/2023/PT.JMB tanggal 12 September 2023 Jo. Nomor:10/Pdt.G/2023/PN SPN tanggal 13 Juli 2023 yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) dan bersifat positif, sehingga eksepsi Tergugat I beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena terpenuhinya syarat-syarat *nebis in idem* terhadap gugatan Penggugat, maka terhadap materi eksepsi Tergugat I tentang *nebis in idem* tersebut telah dinyatakan beralasan hukum dan dikabulkan maka terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan *nebis in idem*, sementara eksepsi lainnya dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara *mutatis mutandis* tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan *nebis in idem*, maka Majelis Hakim berpendapat sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No.588K/Sip/1973, tanggal 03 Oktober 1973, dengan kaidah hukum: karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No.350K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak, maka dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat selaku pihak yang kalah sebagaimana ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBG, dihukum untuk membayar biaya perkara

Halaman 58 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sampai pada pengucapan putusan ini, besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012, ketentuan-ketentuan dalam RBg, serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I tentang gugatan *nebis in idem*

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp786.000,00 (tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh, pada hari Rabu, tanggal 07 Februari 2024, oleh kami, Muhammad Taufiq, S.H, sebagai Hakim Ketua, Pandji Patriosa, S.H.,M.H dan Rafi Maulana, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 13 Februari 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Neva Wilvia, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan kepada Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Tergugat III pada hari dan tanggal itu juga, serta terhadap Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI akan diberitahukan melalui surat tercatat;

Hakim Anggota,

Dto.

Pandji Patriosa, S.H.,M.H

Dto.

Rafi Maulana, S.H

Hakim Ketua,

Dto.

Muhammad Taufiq, S.H

Panitera Pengganti,

Halaman 59 dari 59 halaman Putusan Nomor:34/Pdt.G/2023/PN.SPN



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

Dto.

Neva Wilvia, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....A	:	Rp150.000,00;
TK	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP Proses Perkara	:	
5.....P	:	Rp516.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp70.000,00;
NBP Panggilan	:	
Jumlah	:	Rp786.000,00;
(tujuh ratus delapan puluh enam ribu)		