



**PUTUSAN**

**Nomor 42 /Pdt.G/2022/PN Pmn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**DEKI APRIANTO** (lk), Tempat/Tgl lahir Pariaman 4 April 1980, Umur ± 42 tahun, Pekerjaan, Wiraswasta, Pendidikan terakhir SI/ Sederajat, Agama Islam, Alamat Pasir Kandang, Kel Pasir Nan Tigo, Kec Koto Tangah, Kota Padang Prov Sumatera Barat, selanjutnya disebut **Penggugat**;

Dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada Hasfidal AS, S.H., Yuldi Edriansyah, S.H. dan Yudistira Komara, S.H., Advokat/Pengacara dan Bantuan Hukum Hasfidal AS, S.H. & Associates yang beralamat Komplek Perumnas Nomor 19 Blok E Kp Baru Kota Pariaman Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada tanggal 22 Agustus 2022, di bawah Nomor 242/SK/Pdt/2022/PN Pmn;

Lawan:

1. **Pimpinan Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk**, Kantor Cabang Pariaman, alamat Jalan Kemerdekaan Nomor 21 Pasir Kota Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman Provinsi Sumatera Barat;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anang Kurniawan, S.H., Moren Widya Putri, S.H., Rifaldo, S.H., Afli Swirya, S.H., Vendra Wellu, Fariq Afif, Indra Mahkota, Oetama Anka, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2022, Nomor B. 1730-KC-III/ADK/09/2022 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada hari Senin, tanggal 19 September 2022, di bawah Nomor: 279/SK/Pdt/2022/PN.Pmn dan selanjutnya disebut **Tergugat 1**;
2. **Kementrian Keuangan Republik Indonesia, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang**, alamat Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 79 Kota Padang Provinsi Sumatera Barat;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H. LL.M, Pangihutan Siagian, S.H.M.H, Edy Suyanto., S.H, M.M., Hasya Lima Adhana, S.H, M.H., Kholis Zakwani, S.H, M. A.P., Dinta Cahaya Sari, S.H., Sofri, S.H., Hendra Cahyono, S.H., Arlina Ayuningsih, S.H., Zulfikar Lubis, S.H., Ayu Fitriana, S.H., Firdha Aulia A.Md, A.K., Dharmansya, berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-417/MK.1/2022, tanggal 4 Agustus 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada hari Selasa, tanggal 23 September 2022, di bawah Nomor: 366/SK/2022/PN.Pmn dan selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 2**;

3. **Ridwan Arief**, tempat lahir Jakarta, umur/tanggal lahir 29 tahun/27 **Oktober** 1992, jenis kelamin Laki-Laki, kebangsaan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Abdul Rahman Murad RT 003 RW 000 Kelurahan Ujung Batung Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman Provinsi Sumatera Barat, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 3**;

4. **Pemerintah RI**, cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang Indonesia/Badan Pertanahan Nasional Pusat, cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Sumatera Barat, cq. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pariaman**, alamat Jalan SB Alamsyah Nomor –C Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman Provinsi Sumatera Barat, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Glanovix Adryzeb Z, S.H., Andri Cristyanto, S.ST.M.M., Muhimah, S.ST., Leni Marselena, A.Md., Riyad Dwi Rahayu Putri, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.01/269/SK-13.77/VIII/2022, tanggal 30 Agustus 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada hari Kamis, tanggal 8 Oktober 2022, di bawah Nomor: 265/SK/2022/PN.Pmn dan selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 4**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pariaman Nomor: 42/Pdt.G/2022/PN Pmn tanggal 23 Agustus 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Telah membaca pula Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 42/Pdt.G/2022/PN Pmn tanggal 23 Agustus 2022 tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada tanggal 23 Agustus 2022 dalam Register Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Pmn., sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan debitur di **PT.Bank Rakyat Indonesia**, (Persero) Tbk, kantor cabang Pariaman, atas pinjaman yang dilakukan sebesar Rp 2.000.000.000,00- (dua milyar rupiah), dimana awal dari perjanjian tersebut dilakukan sekitar tahun 2009 dengan pinjaman sebesar Rp 200.000.000,00- (dua ratus juta rupiah), selaku debitur Penggugat selalu memiliki itikat baik dan bertanggung jawab dalam hal pinjaman yang dilakukan sehingga sekitar tahun 2011 pihak kreditur (Tergugat 1) bersedia memberikan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00- (satu milyar limaratus juta rupiah) hingga pinjaman yang dilakukan oleh Penggugat pada tahun 2013 menjadi sebesar Rp2.000.000.000,00- (dua milyar rupiah).
2. Bahwa terhadap pinjaman yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, Penggugat telah memberikan Jaminan Utang (hak tanggungan) kepada Tergugat 1 berupa Sertifikat tanah diantaranya SHM No 464 dengan luas tanah 191M2 tercatat atas nama Risman, SHM 346 dengan luas tanah 590 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto, SHM 347 dengan luas tanah 600 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto, SHM 518 dengan luas 1.211 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto, SHM 519 dengan luas tanah 1.532 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto yang semuanya terletak Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman yang selanjutnya mohon disebut **OBJEK SENGKETA**:
3. Bahwa terhadap kewajiban Penggugat (debitur) telah dilaksanakan mulai awal tahun 2013 berupa pembayaran bunga berjalan sebesar Rp 22.993.986.00- (dua puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus delapan puluh enam rupiah) setiap bulannya dan pembayaran tersebut terakhir dibarakan tahun 2020 yang mana total yang telah dilakukan terhadap kewajiban yang dimaksud sebesar Rp 1.931.494.824 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh satu juta empat ratus sembilan puluh empat ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah);
4. Bahwa sehubungan dengan adanya masa pandemi menyebabkan usaha dan bisnis Penggugat (debitur) mengalami masa sulit serta ada yang sama sekali tidak dapat dijalankan sehingga kewajiban terhadap pinjaman yang harus dibayarkan kepada Tergugat 1 terkendala (macet) dan hal tersebut diawali pada tahun 2020 sampai saat sekarang ini,

Halaman 3 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn



walaupun pihak Tergugat 1 (kreditur) telah memberikan RESTRAK (keringanan) kepada Penggugat pada masa pandemi yang dimaksud, akan tetapi Penggugat yang telah berusaha dan berupaya semaksimal mungkin untuk melaksanakan kewajiban dalam hal pembayaran pinjaman tersebut tidak juga dapat dilaksanakan dengan baik, dan terhadap keringanan (restrak) yang dimaksud Penggugat telah berupaya memenuhi kewajiban sebesar ± Rp 45.000.000,00- (empat puluh lima juta rupiah).

5. Bahwa terhadap permasalahan yang dialami oleh Penggugat (debitur) dalam hal terjadinya kemacetan dalam angsuran kewajiban kepada Tergugat 1 (kreditur) menyebabkan Tergugat 1 secara sepihak melakukan pelelangan terhadap jaminan utang (hak tanggungan) milik Penggugat yang berada di tangan Tergugat 1 melalui **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) PADANG (Tergugat 2)** sebagai mana yang baru diketahui oleh Penggugat melalui Surat yang dilayangkan oleh **PT.Bank Rakyat Indonesia**, (Persero) Tbk, kantor cabang Pariaman, tanggal 18 Mei 2022 yang menyatakan perihal *Pengosongan Bagunan yang akan di lelang* dan terhadap hal tersebut jelas mendatangkan kepanikan terhadap diri Penggugat karena secara proses hukumnya sebelum adanya pelelangan yang dilakukan pihak pelaksana / panitia lelang wajib memberi tahu kepada pihak yang memiliki aset yang akan di lelang, dan hal tersebut sama sekali tidak pernah diketahui oleh Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Penetapan jadwal lelang.
6. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 1 (kreditur) yang melaksanakan secara sepihak lelang terhadap jaminan utang (hak tanggungan) milik Penggugat jelas dan terang tidak dapat diterima oleh Penggugat, dikarenakan tidak melalui proses dan ketentuan hukum serta perundang - undangan yang mengatur terhadap hal tersebut, dan hal terpenting pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat 1 melalui Tergugat 2 jelas sangat merugikan Penggugat dan tidak sesuai dengan beban kewajiban yang harus di bayarkan oleh Penggugat dengan nilai harta Penggugat yang akan dilakukan lelang tersebut, dimana jika dihitung nilai dari hak tanggungan Penggugat tersebut memiliki total Rp5.300.000.000,00- (lima milyar tiga ratus juta rupiah) sehingga perbuatan Tergugat 1 yang dengan sepihak memaksakan pelelangan terhadap hak milik Penggugat yang berada di tangan Tergugat 1 tersebut



dapat dianggap dan dikualifikasikan sebagai **Tindakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)**.

7. Bahwa dilihat dari Putusan **Mahkamah Konstitusi No 18/PUU-XVII/2019** JO Putusan **Mahkamah Konstitusi No 2/PUU-XIX/2021** jika dihubungkan dengan permasalahan Penggugat jelas dan terang sangat bertentangan dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat A dan Tergugat B tersebut dimana Penggugat selaku pihak ketiga yang memiliki hak terhadap objek perkara a quo sudah sepatutnya dalam melakukan pelelangan ataupun eksekusi terhadap objek perkara yang dijadikan hak tanggungan seharusnya melalui Putusan Pengadilan terlebih dahulu, dan diharapkan Tergugat A selaku Kreditur seharusnya melakukan Gugatan terhadap Penggugat dan harus adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) sebelum melakukan pelelangan, disebabkan secara Hukum Keperdataan jelas dan terang telah terdapat hak dan kepemilikan objek perkara a quo oleh pihak ketiga lainnya (Penggugat)
8. Bahwa terhadap pelelangan objek perkara yang dilakukan Tergugat 1 melalui Tergugat 2 diketahui telah dinyatakan terdapatnya pemenang lelang terhadap 3 (tiga) objek tanah dari 5 (lima) objek tanah milik Penggugat yang dijadikan hak tanggungan (jaminan utang) tersebut, dimana 2 (dua) objek saat sekarang ini dinyatakan milik **RIDWAN ARIEF** (Tergugat 3 ) yaitu SHM No 518 dengan luas 1.211 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto, SHM 519 dengan luas tanah 1.532 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto, berdasarkan putusan dari lelang yang dilaksanakan oleh **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) PADANG**, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat besar pada diri Penggugat, dan juga diketahui Penggugat terhadap 2 (dua) objek yang dinyatakan milik Tergugat 3 saat sekarang ini sedang dalam pengurusan balik nama (peralihan hak) melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pariaman.
9. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 4 yang melakukan proses peralihan hak (balik nama) kepada Tergugat 3 sebelumnya telah Penggugat lakukan Pemblokiran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pariaman tanggal 29 Juni 2022 sesuai dengan tanda terima yang dinyatakan, hal ini akan Penggugat buktikan didalam sidang perkara a quo dan atas proses peralihan hak (balik nama) yang dilakukan oleh Tergugat 4 kepada Tergugat 3 dapat dianggap dan dikualifikasikan sebagai





**Tindakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*)**.di sebabkan terhadap objek perkara a quo sudah jelas dan terang adanya permasalahan hukum di Pengadilan Negeri Kelas IB Pariaman.

10. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat dari pelelangan yang dilakukan oleh pihak Tergugat 1 melalui Tergugat 2, dimana harga terhadap tanah dari objek perkara yang dilelang tersebut jauh dari harga nilai jual objek pajak (NJOP) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Pariaman saat ini,dan diketahui tanah milik Penggugat tersebut harganya berkisar Rp1.000.000,00- (satu juta rupiah) sampai Rp 1.500.000,00- (satu juta lima ratus rupiah) dalam setiap meternya, akan tetapi saat dilakukan pelelangan oleh Tergugat 2 berkisar harga Rp600.000,00- (enam ratus ribu rupiah) dalam setiap meternya.
11. Bahwa dari pelelangan objek perkara yang telah teralisasi sebanyak 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat tersebut (vide angka 8) seharusnya telah dapat menyelesaikan semua kewajiban Penggugat selaku debitur kepada Tergugat 1, akan tetapi karena pelelangan yang dilakukan tidak sesuai harga ketetapan (NJOP) dan jauh dibawah ketentuan harga menyebabkan kewajiban Penggugat selaku debitur kepada Tergugat 1 hanya terselesaikan 2/3 dari kewajiban yang harus dibayarkan (utang) dan Penggugat masih dinyatakan memiliki kewajiban (utang) kepada Tergugat 1 yang harus dibayarkan sebesar Rp1.000.000.000,00- (satu milyar rupiah) lebih, dan terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang telah dinyatakan terjual melalui **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) PADANG** di taksir terjual dengan harga Rp1.500.000.000,00- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sedangkan apabila di jual sesuai harga (harga standar) tanah objek perkara tersebut diperkirakan dengan harga Rp3.000.000.000,00- (tiga milyar rupiah), hal tersebut jelas telah menimbulkan kerugian secara Materil kepada diri Penggugat sendiri, selain itu Penggugat juga dirugikan secara Immateril atas perbuatan para Tergugat, adapun kerugian Materi dan Immateril yang di alami Penggugat sebagai mana tercantum dibawah ini;

- Materil

Bahwa dilihat pada poin sebelumnya (vide angka 11) menyatakan terhadap hasil lelang terhadap 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat 1 melalui Tergugat 2 taksir terjual dengan harga Rp 1.500.000.000,00- (satu milyar lima ratus juta



rupiah) sedangkan harga jual saat sekarang ini diperkirakan dengan harga Rp 3.000.000.000,00- (tiga milyar rupiah) dan ditambah dengan kewajiban yang harus dibayarkan berdasarkan sisa dari utang yang harus dibayarkan kepada Tergugat 1 sebesar Rp1.000.000.000,00- (satu milyar rupiah) sehingga kerugian Materil Penggugat di taksir terhadap objek sengketa yang telah terjual tersebut sebesar Rp3.000.000.000,00- (tiga milyar rupiah) - Rp1.500.000.000,00- (satu milyar lima ratus juta rupiah) + Rp1.000.000.000,00- (satu milyar rupiah) = Rp 2.500.000.000,00- (dua milyar lima ratus juta rupiah)

- Immateril

Bahwa dari perbuatan para Tergugat 1,2,3 dan 4 tersebut jelas menimbulkan kegelisahan, serta kepanikan dalam diri Penggugat dimana perbuatan tersebut menghilangkan hak Penggugat terhadap tanah milik Penggugat sendiri, dan secara tidak langsung menimbulkan kerugian immateril yang tak terhingga sehingga jika dinilai dengan nilai uang kerugian tersebut diperkirakan sebesar Rp 1.000.000.000,00- (satu miliar rupiah).

Sehingga kerugian yang dialami Penggugat baik secara Materil dan Immateril diperkirakan sebesar Rp 3.500.000.000,00- (tiga milyar lima ratus juta rupiah).

12. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi pada diri Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan ini melalui Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Pariaman dan Majelis Hakim yang ditunjuk dalam mengadili serta menyidangkan perkara a quo agar dapat meletakkan **SITA JAMINAN (Conservatoir Beslaag)**, terhadap tanah yang dijadikan objek perkara yang maksud dan tujuannya agar tanah objek perkara a quo tidak berpindah kepada pihak lainnya, dan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas IB Pariaman disertai dengan alat bukti yang sah dan berkekuatan hukum, sehingga adalah adil dan patut menurut hukum untuk menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada upaya **hukum banding, kasasi ataupun verzet (uit verbaarbijvoraad)**.

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

Berdasarkan pada uraian tersebut diatas maka para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Kelas IB Pariaman untuk dapat memeriksa, mengadili dan memanggil kami pihak-pihak yang berperkara pada hari dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal yang ditentukan Pengadilan ini, dan untuk selanjutnya mohon memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik dalam mempertahankan haknya.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang telah melakukan pelelangan tanah milik Penggugat yang merupakan Hak Tanggungan (jaminan utang) kepada Tergugat 1 secara sepihak dianggap dan dikualifikasikan sebagai **Tindakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)**.
4. Menyatakan perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang melakukan lelang tanah milik Penggugat dengan harga yang jauh dibawah nilai jual objek pajak (NJOP) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Pariaman berdasarkan Peraturan Daerah yang jelas dan terang telah merugikan Penggugat merupakan **Tindakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)**.
5. Menyatakan perbuatan Tergugat 3 yang telah memenangkan lelang tanah Penggugat SHM No 518 dengan luas 1.211 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto, SHM 519 dengan luas tanah 1.532 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto yang harganya tidak berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP) dianggap dan dikualifikasikan sebagai **Tindakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)**.
6. Menyatakan perbuatan Tergugat 4 yang melakukan proses balik nama (Peralihan Hak) tanah Penggugat kepada Tergugat 3 merupakan **dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)**.
7. Menghukum Tergugat 4 untuk menghentikan proses balik nama (Peralihan Hak) seluruh tanah milik Penggugat (objek perkara) yang menjadi jaminan utang (hak tanggungan) kepada Tergugat 1 sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (**inkracht van gewijsde**) dari Putusan Pengadilan.
8. Menghukum para Tergugat (Tergugat 1 sampai Tergugat 4) untuk mengganti kerugian yang telah diderita oleh Penggugat secara Materil dan Immateril sebesar Rp3.500.000.000,00- (tiga milyar lima ratus juta rupiah).
9. Menyatakan Sah, kuat dan berharga Sita Jaminan (sita tahan) terhadap tanah objek perkara a quo.
10. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada banding, kasasi maupun verzet (**uitverbaar bijvoraad**)

ATAU

Halaman 8 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Negeri Kelas IB Pariaman melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai dalam menjunjung rasa keadilan didalam masyarakat pencari keadilan (khususnya Penggugat).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, dari Para Pihak hadir sebagai berikut:

- Pihak Para Penggugat hadir kuasanya Yuldi Edriansyah, S.H, seperti tersebut di atas.
- Pihak Tergugat 1 hadir Kuasa Hukumnya, Afli Swirya, S.H, seperti tersebut di atas.
- Pihak Tergugat 2 hadir Kuasa Hukumnya;
- Pihak Tergugat 3 hadir sendiri;
- Pihak Tergugat 4 hadir Kuasanya Glanonovix Adryzeb Z., S.H.;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan pada tanggal 26 September 2022, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat 1 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI :

### EKSEPSI I

**Pengadilan Negeri Pariaman tidak berwenang mengadili perkara a quo (Kompetensi Absolut)**

1. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (*vide Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor*



51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

2. Bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat. (*vide pasal 87*)

3. Bahwa selanjutnya merujuk pada ketentuan pasal 1 butir 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan telah disebutkan bahwa Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

4. Bahwa dengan mencermati ketentuan peraturan perundang-undangan diatas, maka secara yuridis tindakan faktual sebagaimana disebutkan pada pasal 87 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sejatinya adalah tindakan administrasi pemerintahan dimana pada prinsipnya merupakan perluasan kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara, atau dengan kata lain bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk mengadili tindakan administrasi pemerintahan yang merugikan warga masyarakat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa tindakan administrasi pemerintahan yang merugikan warga masyarakat tersebut pada prinsipnya merupakan perbuatan melawan/melanggar hukum oleh pemerintah atau dikenal dengan istilah *onrechtmatige overheidsdaad* dimana warga masyarakat dapat mengajukan gugatan terhadapnya, hal ini sebagaimana termuat dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan paragraf kelima yang menjelaskan warga Masyarakat juga dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan Badan dan/atau Pejabat pemerintahan kepada Peradilan Tata Usaha Negara, karena Undang-Undang ini merupakan hukum materiil dari sistem Peradilan Tata Usaha Negara. Selain dari pada penjelasan tersebut, dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Diktum Bagian E Kamar Tata Usaha Negara disebutkan bahwa perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP), 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.

7. Bahwa sejalan dengan ketentuan hukum yang disebutkan diatas. Mahkamah Agung telah menerbitkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) dimana dalam pasal 1 angka 4 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 tersebut telah dengan tegas

Halaman 11 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



disebutkan bahwa: “Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;

8. Bahwa mengenai seluruh petitum atau tuntutan dalam gugatan yang diajukan oleh Para Pelawan, Tergugat I menemukan setidaknya 3 (tiga) petitum yang meminta agar suatu tindakan administratif dari Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan untuk dinyatakan sebagai sesuatu perbuatan melawan hukum dan ada 1 (satu) petitum yang mengandung tuntutan agar suatu tindakan administratif dari Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan untuk dinyatakan sebagai sesuatu perbuatan melawan hukum yang kesemuanya dikutip sebagai berikut :

Petitum angka 3 (tiga) menuntut:

“Menyatakan Perbuatan Tergugat 1 dan **Tergugat 2 (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang)** yang telah melakukan pelelangan tanah milik Penggugat yang merupakan Hak Tanggungan (Jaminan Hutang) kepada Tergugat 1 secara sepihak dianggap dan dikualifikasikan sebagai **Tindakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)**

Petitum angka 4 (empat) menuntut:

“Menyatakan perbuatan Tergugat 1 dan **Tergugat 2 (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang)** yang telah melakukan lelang tanah milik Penggugat dengan harga yang jauh dibawah nilai jual objek pajak (NJOP) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Pariaman berdasarkan peraturan daerah yang jelas dan terang telah merugikan Penggugat merupakan **Tindakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)**

Petitum angka 6 (empat) menuntut:

“Menyatakan perbuatan **Tergugat 4 (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pariaman)** yang melakukan proses balik nama (Peralihan Hak) tanah Penggugat kepada Tergugat 3



merupakan **Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)**

9. Bahwa Tergugat I berkesimpulan jika Penggugat secara tegas telah meminta pertanggungjawaban hukum dari Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan atas suatu tindakan administrasi yang dianggapnya sebagai suatu perbuatan melanggar/melawan hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), sehingga dari kesimpulan tersebut dan dengan menghubungkannya pada beberapa ketentuan hukum, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat sepanjang mengenai petitum yang dimuat tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

10. Bahwa pada Gugatan Penggugat terdapat petitum berkaitan dengan perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sehingga dalam pasal 11 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 tersebut telah dengan tegas disebutkan bahwa:

*"Perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili".*

## **EKSEPSI II**

### **Gugatan Terhadap Penjualan Lelang yang Diajukan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima;**

1. Bahwa di dalam Risalah Lelang Nomor: 221/08/2022 tanggal 16 Juni 2022, pada intinya dinyatakan bahwa **telah laku/terjual** dengan perantara Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang terhadap barang berupa 3 (tiga) bidang tanah berikut turutannya, sesuai SHM No. 518 tercatat an. Deki Aprianto, seluas 1.211 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, SHM No. 519 tercatat an. Deki Aprianto, seluas 1.532 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, dan SHM No. 347 tercatat an. Deki Aprianto, seluas 600 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat;





Selanjutnya dalam risalah lelang tersebut ditetapkanlah Sdr. Ridwan Arief (Tergugat 3) sebagai penawar tertinggi sekaligus disahkan sebagai pembeli lelang atas barang yang dilelang tersebut.

2. Bahwa dengan telah dilakukannya penjualan lelang/eksekusi dan dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah dalam pelelangan yang terbuka untuk umum, maka sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/ 1974 tanggal 31 Agustus 1977 bahwa: **"keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya"**. Lebih lanjut sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 disebutkan bahwa: **"suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan / eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima"** ;
3. Bahwa berdasarkan kepada kedua Yurisprudensi tersebut diatas, oleh karena Penggugat mengajukan gugatan terhadap lelang tersebut setelah Tergugat I melakukan lelang atas objek sengketa dimana Tergugat 3 dinyatakan sebagai pemenang lelang (pembeli lelang) maka gugatan yang demikian tidak dapat diterima, dimana seharusnya upaya yang dilakukan adalah berupa perlawanan sebelum lelang dilakukan;

### **EKSEPSI III**

#### **Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

1. Bahwa setelah Tergugat I cermati Gugatan Penggugat, terlihat jelas bahwa Gugatan a quo merupakan gugatan yang mengada-ada tanpa didasari hukum melainkan hanya itikad buruk dari Penggugat untuk membatalkan upaya parate eksekusi yang merupakan hak hukum Tergugat I;
2. Bahwa bukti gugatan Penggugat a quo merupakan gugatan yang tidak berdasar sehingga mengakibatkan gugatannya menjadi tidak jelas dan kabur dapat dilihat dalam gugatan Penggugat yang tidak jelas menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, dalam gugatannya secara mengada-ada Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum terkait prosedur lelang tanpa menyebutkan secara rinci prosedur mana yang dimaksud serta ketentuan mana yang dilanggar, sesuai praktek



peradilan suatu gugatan 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.

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

3. Bahwa dalam petitum gugatan poin 4 disebutkan dari lima objek sengketa tersebut ada 3 (tiga) telah laku lelang dengan harga yang jauh dibawah nilai objek pajak (NJOP) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Pariaman, namun di dalam posita dari gugatan Penggugat tidak disebutkan berapa nilai objek pajak yang dimaksud sebagaimana yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Pariaman, artinya petitum Penggugat tidak didukung oleh posita yang jelas sehingga Penggugat memiliki dasar untuk mengajukan petitum dimaksud;

4. Bahwa berdasarkan Yurispruensi 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".*

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 sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo untuk menyatakan Gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima mengingat disusunnya gugatan a quo nyatanya tidak didasari kepastian ataupun kenyataan sebenarnya;

#### **EKSEPSI IV**

**Gugatan Para Penggugat Kurang Lengkap Karena Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan tentang Perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris Rita Yusneli, S.H, dan addendum perjanjian kredit pada Notaris Rina Meilani, S.H dan Indra Sakti, S.H serta perjanjian tambahan (*accessoir*) yakni Perjanjian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris Rita Yusneli, S.H dan Rina Meilani, S.H terhadap objek agunan Penggugat/Debitur yang telah dilelang dengan perantara Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang;
2. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya keseluruhan Notaris tersebut diatas sebagai pihak Tergugat, maka jelas gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kekurangan pihak dan tidak memenuhi syarat formal gugatan sesuai hukum acara yang berlaku dan dapat mengakibatkan gugatan cacat hukum yang disebut sebagai plurium litis consortium;

**M a k a :** berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pariaman 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 tidak 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 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 bahwasannya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sebagai berikut ;
5. Bahwa Penggugat Sdri. Deki Aprianto adalah penerima fasilitas kredit modal kerja (KMK) dari Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 33 tanggal 29 September 2010 dengan jumlah kredit awal

Halaman 16 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman;

6. Bahwa kemudian terhadap Perjanjian Kredit tersebut dilakukan beberapa kali perubahan/addendum, baik perubahan dalam hal perpanjangan jangka waktu maupun penambahan jumlah kredit/suplesi, yaitu:

- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 34 tanggal 18 Oktober 2011 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 28 September 2012 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 32 tanggal 16 Juli 2013 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 28 Agustus 2014 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 135 tanggal 30 Juni 2015 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 177 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 76 tanggal 31 Juli 2017 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 61 tanggal 31 Juli 2018 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat secara Notariil oleh Indra Sakti, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;

Dengan adanya penambahan kredit/suplesi maka total fasilitas kredit yang diterima Penggugat menjadi sebesar Rp2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah)

7. Bahwa untuk menjamin kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan



oleh Tergugat I dapat dibayar lunas, maka Penggugat telah mengagunkan beberapa sertifikat hak atas tanah, yaitu :

- a. Sebidang tanah SHM No. 346/Kelurahan Jati Hilir, Kec Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto;
- b. Sebidang tanah SHM No. 347/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto;
- c. Sebidang tanah SHM No. 518/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto;
- d. Sebidang tanah SHM No. 519/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto;
- e. Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 464/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. H. Risman;

Selanjutnya terhadap SHM-SHM tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, antara lain :

- a. SHT No.00265/2015 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 346/Kel Jati Hilir;
- b. SHT No.00266/2015 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 347/Kel Jati Hilir;
- c. SHT No.403/2011 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 518/Kel Jati Hilir;
- d. SHT No.402/2011 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir;
- e. SHT No.268/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir;
- f. SHT No.268/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir;
- g. SHT No.00300/2013 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 464/Kel Jati Hilir;
- h. SHT No.00267/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 464/Kel Jati Hilir;

8. Bahwa kemudian Penggugat tidak melaksanakan apa yang menjadi





kewajibannya (wanprestasi) terhadap kesepakatan sebagaimana telah ditetapkan dalam Akta Perjanjian Kredit maupun Addendum Perjanjian Kredit terakhir.

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 I (Pertama) No: B.20470-KC.III/ADK/11/2021 tertanggal 02 November 2021;
- Surat Peringatan II (Kedua) No: B.2408-KC.III/ADK/12/2021 tertanggal 15 Desember 2021;
- Surat Peringatan III (Ketiga) No: B.334-KC.III/ADK/03/2022 tertanggal 11 Maret 2022;

Namun terhadap ketiga Surat Peringatan tersebut, tidak ada respon ataupun upaya dari Penggugat untuk memenuhi kewajibannya;

9. Bahwa dengan tidak adanya langkah nyata dari Penggugat terkait peringatan-peringatan sebagaimana disebutkan poin 8 di atas, maka Tergugat I sebagai kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan atas SHM-SHM yang diagunkan tersebut memiliki hak untuk mendapatkan pengembalian atas kredit yang telah diterima Penggugat dengan melakukan lelang parate eksekusi atas agunan-agunan dimaksud sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengatur bahwa:

*"apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

berdasarkan fakta dan ketentuan tersebut di atas, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan yang sesuai hukum dan dilindungi undang-undang telah melaksanakan hak hukumnya dengan mengajukan parate eksekusi terhadap agunan Penggugat yang kreditnya telah macet;

10. Bahwa Tergugat I akan menegaskan lebih lanjut bahwa dalam penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan, didahului dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT. Adapun terhadap SHM yang menjadi jaminan kredit Penggugat terdapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan sebagaimana telah Tergugat uraikan pada jawaban poin 7 sebelumnya, yang mana berdasarkan pasal 2 poin 6 APHT-APHT sudah tegas dinyatakan bahwa :

*“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas, dan;
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

Memperhatikan ketentuan dalam UU Hak Tanggungan tersebut di atas, serta ketentuan dalam APHT yang dibuat oleh Pemberi Hak Tanggungan sendiri dalam hal ini Penggugat, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk melakukan penjualan agunan melalui lelang tanpa persetujuan oleh Debitur;

11. Bahwa upaya parate eksekusi didapatkan pembeli yang sah yakni Tergugat 3 dengan Risalah lelang Nomor :221/08/2022 tanggal 16 Juni 2022, pada intinya dinyatakan bahwa 3 dari 5 objek gugatan **telah laku/terjual** dengan perantara Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang;
12. Bahwa alih-alih memenuhi kewajibannya sisa hutangnya, tetapi sebaliknya

Halaman 20 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### Disclaimer

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



Penggugat dengan itikad buruk malah mengajukan Gugatan kepada Tergugat I dengan menggunakan dalil-dalil yang tidak berdasar bahkan dibuat-dibuat dengan cara mengkaburkan fakta yang sebenarnya terjadi serta mengutip peraturan-peraturan secara tidak lengkap dengan penafsiran sendiri. Selanjutnya Tergugat I akan menguraikan beberapa dalil Penggugat pada Gugatannya yang nyatanya tidak benar dan tidak berdasar sama sekali.

13. Bahwa Tergugat I menanggapi poin 6 dalam posita Penggugat yang menyatakan proses lelang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan adalah keliru dan tidak berdasar hukum. Pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I terhadap agunan kredit Penggugat melalui Tergugat 2 (KPKNL) telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dimana Tergugat memenuhi semua syarat pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016. Karena jika Tergugat tidak memenuhi syarat dan prosedur sesuai Peraturan tersebut, maka Tergugat 2 (KPKNL) sebagai pejabat pelaksana lelang tidak akan menerima permohonan dan melaksanakan lelang atas objek agunan tersebut, seperti fakta yang telah terjadi.

14. Bahwa kemudian Tergugat I menanggapi dalil Penggugat poin 10 dalam positanya yang menyatakan bahwa harga objek lelang tidak sesuai dengan NJOP. Terkait masalah nilai limit objek lelang berdasarkan Pasal 47 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang intinya terhadap penetapan limit lelang menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual dalam hal ini adalah Tergugat I yang ditetapkan berdasarkan:

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. harga perkiraan sendiri.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 49 ayat 1 huruf a terhadap nilai objek jaminan dibawah Rp5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) tidak dibutuhkan penilaian dari tim penilai, artinya pihak Bank dapat melakukan penilaian sendiri terhadap objek jaminan kredit. Apabila dalil Penggugat yang menyatakan harga objek perkara berbeda dengan nilai jual objek pajak (NJOP) kenapa Penggugat tidak menjual sendiri objek agunan tersebut, padahal Tergugat I telah memberikan kesempatan bertahun-tahun kepada Penggugat untuk



menjual sendiri objek jaminan namun faktanya Penggugat tidak ada keinginan untuk menjual objek tersebut.

15. Bahwa Berdasarkan uraian poin-poin diatas, dapat Tergugat I sampaikan kembali bahwa pelaksanaan lelang prinsipnya merupakan Hak Preferen yang dimiliki Tergugat I yang dilindungi Undang-undang sehingga dengan macetnya kredit Penggugat selama bertahun-tahun, tidak ada alasan dan dasar bagi Penggugat untuk menghalangi upaya pengembalian kredit macet tersebut.

16. 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 seluruh agunan kredit milik Penggugat;

17. Bahwa mengingat dalil-dalil yang diuraikan Penggugat dalam posisinya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada 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 tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Maka memperhatikan uraian yang Tergugat I sampaikan di atas, Tergugat I dengan segala hormat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pariaman yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## Jawaban Tergugat II:

1. Bahwa lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat (Debitur) pada Tergugat I (Kreditur) berupa 3 bidang tanah yaitu SHM Nomor 518/Jati Hilir luas 1.211 m an. Deki Aprianto, SHM Nomor 519/Jati Hilir luas 1.532 m2 an. Deki Aprianto dan SHM Nomor 347/Jati Hilir luas 600 m2 an. Deki Aprianto (objek perkara) dilaksanakan sesuai PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK Lelang), yang telah laku terjual kepada Tergugat III (Pembeli Lelang) sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 221/08/2022 tanggal 16 Juni 2022;
2. Bahwa Penggugat Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian kredit No 33 tanggal 29 September 2010 jo Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 34 tanggal 18 Oktober 2011 jo Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 32 tanggal 16 Juli 2013 Jo Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 135 tanggal 30 Juni 2015 Jo Restrukturisasi kredit Nomor 02/KC. 111/SH.01 / 10/2019 tanggal 31 Oktober 2019 (selanjutnya disebut Akta Kredit), yang terbukti dengan adanya Surat Peringatan I No: B.2074-KC.III/ADK/11/2021 tanggal 2 November 2021, Surat Peringatan II No: B.2408- KC.III/ADK/12/2021 tanggal 15 Desember 2021 dan Surat Peringatan III No: B.334- KC.III/ADK/03/2022 tanggal 11 Maret 2022, yang ketiganya telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat.
3. Dalil Penggugat yang menyatakan tidak mengetahui adanya surat pemberitahuan penetapan jadwal lelang dari Tergugat II jelas keliru dan tidak beralasan hukum, karena sesuai PMK Lelang surat penetapan jadwal lelang hanya ditujukan kepada Penjual (in casu Tergugat I) dan tidak ada ketentuan/kewajiban Tergugat II untuk menyampaikan surat tersebut kepada Penggugat. Namun faktanya dan sesuai PMK Lelang, pemberitahuan lelang telah disampaikan oleh Tergugat I telah kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor: 655/KC- III/ADK/05/2022 tanggal 18 Mei 2022, dan diumumkan secara luas melalui Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 18 Mei 2021 dan Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Singgalang tanggal 2 Juni 2022.
4. Dalil Penggugat mengenai nilai limit tidak sesuai NJOP adalah keliru dan tidak beralasan hukum, karena Penggugat tidak memberikan data pembanding yang valid, sedangkan Tergugat I yang bertanggungjawab atas penetapan nilai limit lelang telah melakukan penilaian objek perkara melalui Penaksir/Penilai Internal dan dituangkan dalam Surat Penetapan Harga Limit Eksekusi Hak Tanggungan Nomor:B.433/KC- 111/ADK/03/2022 tanggal 30 Maret 2022 sebagaimana disyaratkan Pasal 49 PMK Lelang.
5. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang di kemungkan oleh Penggugat yang terkait dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
2. Eksepsi Error In Persona

Halaman 23 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

### Disclaimer

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





Penggugat telah keliru menarik KPKNL Padang sebagai pihak dalam perkara a quo:

- 2.1 Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara a quo yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II. Untuk itu perlu Tergugat II sampaikan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara a quo adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Agunan Kredit Nomor: B.428/KC-I I/ADK/03/2022 tanggal 30 Maret 2022 yang diajukan oleh Tergugat I.
- 2.2 Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan No. B.427/KC-III/ADK/03/2022 tanggal 30 Maret 2022 dengan klausul sebagaimana dikutip bunyi:  
“angka 4: Bahwa PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kanca Pariaman dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dan KPKNL Padang baik sekarang maupun di kemudian hari terhadap segala gugatan perdata atau tuntutan pidana yang timbul sebagai akibat pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 UUHT ini; angka 7: Bahwa PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kanca Pariaman dengan ini bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.”
- 2.3 Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK Lelang) yang menyebutkan yaitu:  
“Penjual bertanggung jawab terhadap:  
k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan  
l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.”
- 2.4 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang a quo ada pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Padang sebagai pihak Tergugat II dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.



- 2.5 Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Padang masih tetap ditarik dalam perkara a quo, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat pelaksanaan tugas dan fungsi strategis KPKNL Padang selaku Pengelola Aset dan Keuangan Negara. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Padang sebagai pihak dalam perkara a quo.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan dalam pokok perkara ini;
3. Akar permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas perjanjian kredit;
  - 3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah point of view dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi concern. Sesuai dengan dalil Penggugat pada posita angka 4 yaitu tidak dapat membayar kewajiban utangnya kepada Tergugat I, maka akar permasalahannya adalah Penggugat wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit No.33 tanggal 29 September 2010 jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 34 tanggal 18 Oktober 2011 jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit No.32 tanggal 16 Juli 2013 jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 135 tanggal 30 Juni 2015 jo. Restrukturisasi Kredit Nomor 02/KC.III/SH.01/10/2019 tanggal 31 Oktober 2019 (Akta Kredit).
  - 3.2 Bahwa diketahui para pihak dalam Akta Kredit a quo adalah Penggugat/Debitur dan Tergugat I/Kreditur, dan yang dipermasalahkan adalah barang jaminan berupa sebidang tanah SHM Nomor 518/Jati



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hilir luas 1.211 m<sup>2</sup>, SHM Nomor 519/Jati Hilir luas 1.532 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 347/Jati Hilir luas 600 m<sup>2</sup> kesemuanya an. Deki Aprianto.

- 3.3 Bahwa faktanya, Penggugat tidak dapat menyelesaikan pembayaran kewajiban utangnya kepada Tergugat I sebagaimana diakui Penggugat dalam posita angka 4. Hal tersebut jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Akta Kredit a quo (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Akta Kredit.
- 3.4 Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan a quo yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
- 3.5 Bahwa mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (playing victim) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Akta Kredit a quo. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.
- 3.6 Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN. Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:
- Alinea kedua halaman 92 putusan  
"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;"
  - Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

Halaman 26 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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)



“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDPA/1/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/X 1/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDPA/II/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/IV/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1235;

“bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

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

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

4. Tentang Fakta Hukum Objek Perkara A Quo adalah Barang Jaminan Kredit yang diikat Hak Tanggungan;

4.1 Bahwa objek perkara a quo sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan utang Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No.33 tanggal 29 September 2010



jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 34 tanggal 18 Oktober 2011 jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit No.32 tanggal 16 Juli 2013 jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit No.135 tanggal 30 Juni 2015 jo. Restrukturisasi Kredit Nomor 02/KC.III/SH.01/10/2019 tanggal 31 Oktober 2019, dan telah diikat hak tanggungan sesuai SHT Peringkat I No. 403/2011 jo. SHT Peringkat II No. 00267/2015, SHT Peringkat I No. 402/2011 jo. SHT Peringkat II No. 00268/2015, dan SHT No. 00266/2015.

- 4.2 Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
- 4.3 Bahwa in casu telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Akta Kredit a quo, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan berhak melakukan eksekusi melalui Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
- 4.4 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 cidera 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.
- 4.5 Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan utang Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- 4.6 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara a quo telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawah hukum. Oleh karenanya, dalil-dalil petitum dan posita





Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara a quo adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

5. Tentang Dalil Penggugat Bahwa Penggugat tidak mengetahui adanya surat pemberitahuan penetapan jawal lelang dari Tergugat II;

5.1 Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak mengetahui surat pemberitahuan penetapan jadwal lelang dari Tergugat II, karenanya lelang a quo termasuk perbuatan melawan hukum.

5.2 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat tersebut dengan alasan sebagai berikut:

a. Sesuai ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf a jo. Lampiran angka 3 PMK Lelang, salah satu kewenangan Tergugat II dalam proses lelang adalah menetapkan jadwal lelang dengan menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang, untuk selanjutnya disampaikan kepada Penjual/Tergugat I. Dalam ketentuan PMK Lelang sama sekali tidak mengatur bahwa Surat Penetapan Jadwal Lelang disampaikan kepada Debitur/Penggugat karena tidak ada korelasi hukum antara Tergugat II dan Penggugat. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang tidak mengetahui adanya Surat Penetapan Jadwal Lelang adalah dalil yang tidak perlu dipermasalahkan dan diperdebatkan, karena bukan suatu alasan yang dapat membenarkan dalil-dalilnya.

b. Lebih lanjut, pemberitahuan lelang kepada Debitur/Penggugat telah diatur dalam ketentuan huruf B Angka 5) huruf b) poin (1) Lampiran PMK Lelang, yang harus dipenuhi oleh Penjual/Tergugat I. Pemberitahuan lelang tersebut telah dilaksanakan oleh Tergugat I dengan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor: 655/KC-III/ADK/05/2022 tanggal 18 Mei 2022 yang disampaikan kepada Penggugat. Hal syarat publisitas tersebut diperkuat dengan ketentuan Pasal 53 PMK Lelang yang mensyaratkan Pengumuman Lelang, yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 18 Mei 2021 dan Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Singgalang tanggal 2 Juni 2022. Pengumuman tersebut secara patut diketahui oleh masyarakat khususnya Penggugat sebagai pihak berkepentingan, yang terbukti dengan adanya keikutsertaan Tergugat III sebagai masyarakat dalam lelang a quo. Sementara Penggugat



yang beralih tidak mengetahui lelang a quo adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.

- 5.3 Bahwa berdasarkan hal tersebut, sekaligus mematahkan dalil posita angka 5 dan 6 gugatan karena jelas mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, dan sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.
6. Tentang Dalil Penggugat Atas Nilai Limit Lelang Tidak Sesuai NJOP
  - 6.1 Bahwa Penggugat mendalilkan nilai limit lelang tidak sesuai dengan NJOP. Namun Penggugat tidak memberikan data dan informasi yang valid sebagai pembanding terhadap hasil penilaian Tergugat I melalui Penaksir/Penilai Internal.
  - 6.2 Bahwa faktanya Tergugat I telah melakukan penilaian atas objek perkara a quo melalui proses penilaian dari Penaksir/Penilai Internal dan dituangkan dalam Surat Penetapan Harga Limit Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.433/KC- 11I/ADK/03/2022 tanggal 30 Maret 2022, sebagaimana disyaratkan Pasal 49 PMK Lelang. Oleh karenanya nilai limit yang menjadi tanggung jawab Tergugat I telah dilaksanakan sesuai PMK Lelang.
  - 6.3 Bahwa hal tersebut mematahkan dalil posita angka 10 dan 11 gugatan, karena jelas mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.
7. Lelang melalui Tergugat II adalah media / wadah penjual barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli
  - 7.1 Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
  - 7.2 Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:
    - 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 beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
    - 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.

7.3 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.

7.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara a quo melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II 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.

8. Pembeli dalam pelelangan umum adalah pembeli yang beretikad baik yang di lindungi oleh Hukum

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

- 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.
- putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanqqal 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.
- putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanqqal 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.



- 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.
- SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."

8.2 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.

9. Tentang Dalil Penggugat Mengenai Perbuatan Melawan Hukum;

9.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat II, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan a quo Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

9.2 Bahwa prosedur lelang atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan- undangan yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan- aturan hukum yang berlaku.

9.3 Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah dilengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- a. Akta Perjanjian Kredit No.33 tanggal 29 September 2010 jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 34 tanggal 18 Oktober 2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit No.32 tanggal 16 Juli 2013 jo. Akta Addendum Perjanjian Kredit No.135 tanggal 30 Juni 2015 jo. Restrukturisasi Kredit Nomor 02/KC.III/SH.01/10/2019 tanggal 31 Oktober 2019;

- b. SHT Peringkat I No. 403/2011 jo. SHT Peringkat II No. 00267/2015, SHT Peringkat I No. 402/2011 jo. SHT Peringkat II No. 00268/2015, dan SHT No. 00266/2015;
- c. Surat Peringatan I No: B.2074-KC.III/ADK/11/2021 tanggal 2 November 2021, Surat Peringatan II No: B.2408-KC.III/ADK/12/2021 tanggal 15 Desember 2021 dan Surat Peringatan III No: B.334-KC.III/ADK/03/2022 tanggal 11 Maret 2022;
- d. Surat Pernyataan No. B.427/KC-III/ADK/03/2022 tanggal 30 Maret 2022;
- e. Surat Penetapan Harga Limit Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.433/KC- 11I/ADK/03/2022 tanggal 30 Maret 2022;
- f. SKPT No. 3015/2022 tanggal 15 Juni 2022, SKPT No. 3004/2022 tanggal 13 Juni 2022, dan SKPT No. 3023/2022 tanggal 15 Juni 2022 kesemuanya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pariaman;
- g. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor: 655/KC-III/ADK/05/2022 tanggal 18 Mei 2022;
- h. Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 18 Mei 2021 dan Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Singgalang tanggal 2 Juni 2022.

9.4 Berdasarkan kelengkapan dokumen persyaratan lelang tersebut, maka secara formil lelang telah terpenuhi dan tidak boleh ditolak oleh Tergugat II (Pasal 11 PMK Lelang) dan harus ditindaklanjuti dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor:S-364/KNL.0301/2022 tanggal 9 Mei 2022 yang ditujukan kepada Tergugat I.

9.5 Bahwa dalam lelang a quo, barang jaminan utang (objek perkara) Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Tergugat III (Pembeli Lelang) dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 221/08/2022 tanggal 16 Juni 2022 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum.

Halaman 33 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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)





- 9.6 Bahwa selanjutnya apabila faktanya objek perkara a quo telah dibalik nama oleh Tergugat III ke Kantor Pertanahan Kota Pariaman (Tergugat IV) adalah karena telah terjadi peralihan hak yang sah melalui lelang kepada Tergugat III. Hal tersebut membuktikan bahwa dasar perolehan dan peralihan hak objek perkara kepada Tergugat III sebagai dasar proses balik nama adalah sah.
- 9.7 Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard) oleh Majelis Hakim.
10. Tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasar hukum
- 10.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
- 10.2 Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut cacat formil karena sama sekali tidak diuraikan dalam posita gugatan, sehingga dapat berakibat tuntutan tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yaitu tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut.
- 10.3 Bahwa secara materil, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
- 10.4 Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat.
- 10.5 Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
- putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:



Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

- putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:  
Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.
- putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT. Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

10.6 Bahwa berdasarkan hal tersebut, sekaligus mematahkan dalil posita angka 11 dan petitum angka 8 gugatan oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, dan sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim untuk menolak dalil a quo.

11. Permohonan Sita Jaminan tidak berdasarkan hukum.

11.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita angka 12 dan petitum angka 9 gugatan yang memohon untuk dilakukan sita jaminan terhadap objek perkara a quo.

11.2 Bahwa dalil Penggugat tersebut bertentangan dengan prinsip hukum jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Dalam ketentuan pasal tersebut mengatur bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur Preferen atas harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan (*droit de preference*). Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, maka sita jaminan tidak dapat diterapkan atau dilaksanakan terhadap barang jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan. Dengan demikian telah terbukti bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat adalah keliru dan tidak berdasarkan sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

12. Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) tidak berdasarkan Hukum.

12.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita angka 12 dan petitum angka 10 gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, atau verzet.



12.2 Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R.

jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono- gini)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

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

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

12.5 Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka uitvoerbaar bij voorraad yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.



13. Konsekwensi Hukum dan tanggung jawab dalam permasalahan A Quo

13.1 Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

13.2 Bahwa demikian hal nya dalam perkara a quo, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Akta Kredit a quo.

13.3 Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Akta Kredit a quo, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara a quo sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat II dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat II. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasi nya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat.

13.4 Bahwa proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah berpedoman pada PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (PMK Lelang) dengan terpenuhinya dokumen- dokumen syarat lelang khususnya Surat Pemberitahuan dan Pengumuman Lelang, penetapan nilai limit lelang oleh Penaksir/Penilai Internal, dan penerbitan Risalah Lelang yang merupakan rangkaian proses taat dan tertib hukum, sehingga sama sekali tidak masuk dalam ranah perbuatan melawan hukum.

13.5 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi tercapainya keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Pariaman yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang a quo dan Risalah Lelang Nomor 221/08/2022 tanggal 16 Juni 2022 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

## Jawaban Tergugat 3

### A. DALAM EKSEPSI :

#### EKSEPSI I

**Pengadilan Negeri Pariaman tidak berwenang mengadili perkara a quo (Kompetensi Absolut)**

1. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (*vide Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*);
2. Bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

Halaman 38 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat. (*vide pasal 87*)

3. Bahwa selanjutnya merujuk pada ketentuan pasal 1 butir 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan telah disebutkan bahwa Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

4. Bahwa dengan mencermati ketentuan peraturan perundang-undangan diatas, maka secara yuridis tindakan faktual sebagaimana disebutkan pada pasal 87 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sejatinya adalah tindakan administrasi pemerintahan dimana pada prinsipnya merupakan perluasan kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara, atau dengan kata lain bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk mengadili tindakan administrasi pemerintahan yang merugikan warga masyarakat;

5. Bahwa tindakan administrasi pemerintahan yang merugikan warga masyarakat tersebut pada prinsipnya merupakan perbuatan melawan/melanggar hukum oleh pemerintah atau dikenal dengan istilah *onrechtmatige overheidsdaad* dimana warga masyarakat dapat mengajukan gugatan terhadapnya, hal ini sebagaimana termuat dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan paragraf kelima yang menjelaskan warga Masyarakat juga dapat mengajukan gugatan

Halaman 39 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Keputusan dan/atau Tindakan Badan dan/atau Pejabat pemerintahan kepada Peradilan Tata Usaha Negara, karena Undang-Undang ini merupakan hukum materiil dari sistem Peradilan Tata Usaha Negara. Selain dari pada penjelasan tersebut, dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Diktum Bagian E Kamar Tata Usaha Negara disebutkan bahwa perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP), 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.

7. Bahwa sejalan dengan ketentuan hukum yang disebutkan diatas. Mahkamah Agung telah menerbitkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) dimana dalam pasal 1 angka 4 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 tersebut telah dengan tegas disebutkan bahwa: "*Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*";

Halaman 40 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



8. Bahwa mengenai seluruh petitum atau tuntutan dalam gugatan yang diajukan oleh Para Pelawan, Tergugat I menemukan setidaknya 3 (tiga) petitum yang meminta agar suatu tindakan administratif dari Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan untuk dinyatakan sebagai sesuatu perbuatan melawan hukum, dan ada 1 (satu) petitum yang mengandung tuntutan agar suatu tindakan administratif dari Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan untuk dinyatakan sebagai sesuatu perbuatan melawan hukum yang kesemuanya dikutip sebagai berikut :

Petitum angka 3 (tiga) menuntut:

*"Menyatakan Perbutan Tergugat 1 dan **Tergugat 2 (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang)** yang telah melakukan pelelangan tanah milik Penggugat yang merupakan Hak Tanggungan (Jaminan Hutang) kepada Tergugat 1 secara sepihak dianggap dan dikualifikasir sebagai **Tindakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)***

Petitum angka 4 (empat) menuntut:

*"Menyatakan perbuatan Tergugat 1 dan **Tergugat 2 (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang)** yang telah melakukan lelang tanah milik Penggugat dengan harga yang jauh dibawah nilai jual objek pajak (NJOP) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Pariaman berdasarkan peraturan daerah yang jelas dan terang telah merugikan Penggugat merupakan **Tindakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)***

Petitum angka 6 (empat) menuntut:

*"Menyatakan perbuatan **Tergugat 4 (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pariaman)** yang melakukan proses balik nama (Peralihan Hak) tanah Penggugat kepada Tergugat 3 merupakan **Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad)***



9. Bahwa Tergugat I berkesimpulan jika Penggugat secara tegas telah meminta pertanggungjawaban hukum dari Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan atas suatu tindakan administrasi yang dianggapnya sebagai suatu perbuatan melanggar/melawan hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), sehingga dari kesimpulan tersebut dan dengan menghubungkannya pada beberapa ketentuan hukum, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat sepanjang mengenai petitum yang dimuat tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

10. Bahwa pada Gugatan Penggugat terdapat petitum berkaitan dengan perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sehingga dalam pasal 11 PERMA Nomor 2 Tahun 2019 tersebut telah dengan tegas disebutkan bahwa:

*"Perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili".*

## **EKSEPSI II**

### **Gugatan Terhadap Penjualan Lelang yang Diajukan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima**

1. Bahwa di dalam Risalah Lelang Nomor : 221/08/2022 tanggal 16 Juni 2022, pada intinya dinyatakan bahwa **telah laku/terjual** dengan perantara Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang terhadap barang berupa 3 (tiga) bidang tanah berikut turutannya, sesuai SHM No. 518 tercatat an. Deki Aprianto, seluas 1.211 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, SHM No. 519 tercatat an. Deki Aprianto, seluas 1.532 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, dan SHM No. 347 tercatat an. Deki Aprianto, seluas 600 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat; Selanjutnya dalam risalah lelang tersebut ditetapkanlah Sdr. Ridwan Arief (Tergugat 3) sebagai penawar tertinggi sekaligus disahkan sebagai pembeli lelang atas barang yang dilelang tersebut.



2. Bahwa dengan telah dilakukannya penjualan lelang/eksekusi dan dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah dalam pelelangan yang terbuka untuk umum, maka sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/ 1974 tanggal 31 Agustus 1977 bahwa: **"keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya"**. Lebih lanjut sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 disebutkan bahwa: **"suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan / eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima"** ;

3. Bahwa berdasarkan kepada kedua Yurisprudensi tersebut diatas, oleh karena Penggugat mengajukan gugatan terhadap lelang tersebut setelah Tergugat I melakukan lelang atas objek sengketa dimana Tergugat 3 dinyatakan sebagai pemenang lelang (pembeli lelang) maka gugatan yang demikian tidak dapat diterima, dimana seharusnya upaya yang dilakukan adalah berupa perlawanan sebelum lelang dilakukan;

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

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia tidak berpendapat lain, dengan ini Tergugat III mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat III menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat III;
4. Bahwa Tergugat III adalah pemenang lelang yang sah dan telah melakukan prosedur sesuai dengan Undang-undang yang berlaku dan sudah memenuhi syarat lelang;





5. Bahwa Tergugat III merasa dirugikan dalam hal ini tidak dapat menguasai atau balik nama objek sengketa;

Maka memperhatikan uraian yang Tergugat III sampaikan di atas, Tergugat III dengan segala hormat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pariaman yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima agar Tergugat III dapat melanjutkan proses balik nama dan menguasai objek perkara;

**Jawaban Tergugat 4**

**I. DALAM EKSEPSI**

**Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*)**

Bahwa setelah membaca gugatan yang diajukan oleh Penggugat, adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah permasalahan wanprestasi atas perjanjian kredit antara Penggugat terhadap Tergugat 1 dan permasalahan terkait dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat 2 atas obyek perkara a quo. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat telah keliru dan tidak beralasan menjadikan Tergugat 4 sebagai salah satu pihak dalam perkara ini karena Tergugat 4 tidak mempunyai keterkaitan dengan permasalahan sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya.

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah Tergugat 4 sampaikan dalam Eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat 4 menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 4, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini.
3. Bahwa objek perkara a quo yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor. 346/Kelurahan Jati Hilir, Sertipikat Hak Milik Nomor. 347/Kelurahan Jati Hilir, Sertipikat Hak Milik Nomor. 518/Kelurahan Jati Hilir dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 519/Kelurahan Jati Hilir, sampai saat ini masih tercatat atas nama Deki Aprianto (Penggugat).

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

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat 4

**DALAM POKOK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat 4 mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Demikian Jawaban Tergugat 4 dalam perkara ini untuk dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim yang terhormat dalam menetapkan putusan.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 29 Desember 2022 dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV mengajukan Duplik tanggal 6 Desember 2022, sedangkan Kuasa Tergugat III tidak mengajukan jawaban maupun duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak **Penggugat** telah mengajukan bukti surat yang telah diperiksa dan diberi materai sebagai berikut:

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No 519 dan SU 0024/Jati Hilir/2011 tanggal 13 April 2011 dengan luas 1.532 M2 yang terletak di Kel Jati Hilir, Kec Pariaman Tengah, Kota Pariaman, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No 518 dan SU 0023/Jati Hilir/2011 tanggal 13 April 2011 dengan luas 1.211 M2 yang terletak di Kel Jati Hilir, Kec Pariaman Tengah, Kota Pariaman, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No 347 dan SU 241/Jati Hilir/2008 tanggal 28 September 2008 dengan luas 600 M2 yang terletak di Kel Jati Hilir, Kec Pariaman Tengah, Kota Pariaman telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No 346 dan SU 231/Jati Hilir/2008 tanggal 26 September 2008 dengan luas 590 M2 yang terletak di Kel Jati Hilir, Kec Pariaman Tengah, Kota Pariaman, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P.4;
5. Foto copy Sertipikat Hak Milik (SHM) No 464 dan SU 32/Jati Hilir/2010 tanggal 10 Maret 2010 dengan luas 191 M2 yang terletak di Kel Jati Hilir, Kec Pariaman Tengah, Kota Pariaman, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P.5;
6. Foto copy Surat Pemblokiran pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pariaman tanggal 15 Juli 2022 yang diajukan melalui Penasehat hukum sebelumnya, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P.6;

Halaman 45 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Kwitansi pembelian tanah yang menjadi pembanding harga terhadap nilai jual tanah di dekat objek perkara tanggal 14 Desember 2020, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P.7;
8. Foto copy Kwitansi pembelian tanah yang menjadi pembanding harga terhadap nilai jual tanah di dekat objek perkara tanggal 19 April 2022 telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P.8;

Menimbang, bahwa penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, pihak

**Tergugat 1** telah mengajukan bukti surat-surat yang telah diperiksa dan diberi materai sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 29 September 2010 yang dibuat secara notariil oleh Rita Yusneli S.H., M. Kn, Notaris di Pariaman, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1-1;
2. Foto copy Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 47 tanggal 26 Juni 2020 yang dibuat secara notariil oleh Masut, S.H. Notaris di Pariaman, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1-2;
3. Foto copy SHM No. 346/Kelurahan Jati Hilir, Kec Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1-3;
4. Foto copy SHM No. 347/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1-4;
5. Foto copy SHM No. 518/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1-5;
6. Foto copy SHM No. 519/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1-6;
7. Foto copy SHM No. 464/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota

Halaman 46 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn



Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. H. Risman, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T 1- 7;

8. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 00265/2015 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 346/Kel Jati Hilir, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1 - 8
9. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 00266/2015 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 347/Kel Jati Hilir, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1 – 9;
10. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 403/2011 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 518/Kel Jati Hilir, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1 – 10;
11. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 402/2011 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1 – 11;
12. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 00268/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1 - 12
13. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 00300/2013 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 464/Kel Jati Hilir, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1 - 13
14. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 00267/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 518/Kel Jati Hilir, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1 – 14;
15. Foto copy Surat Peringatan Pertama (B.2074-KC.III/ADK/11/2021 tertanggal 02 November 2021), telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1 – 15;
16. Foto copy Surat Peringatan Kedua (B.2408-KC.III/ADK/12/2021 tertanggal 15 Desember 2021), telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1 – 16;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copy Surat Peringatan Ketiga (B.334-KC.III/ADK/03/2022 tertanggal 11 Maret 2022), telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1 – 17;
18. Foto copy Salinan Risalah Lelang Nomor: 221/08/2022 tanggal 16 Juni 2022, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T1 – 18;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, pihak **Tergugat 2** telah mengajukan bukti surat-surat yang telah diperiksa dan diberi materai sebagai berikut:

1. Foto copy Risalah Lelang Nomor 221/08/2022 tanggal 16 Juni 2022, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 1;
2. Foto copy Surat Permohonan Lelang Agunan Kredit Nomor: B.428/KC-III/ADK/03/2022 tanggal 30 Maret 2022, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II - 2
3. Foto copy Surat Pernyataan No. B.427/KC-III/ADK/03/2022 tanggal 30 Maret 2022, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 3;
4. Foto copy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor:S-364/KNL.0301/2022 tanggal 9 Mei 2022, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 4;
5. Foto copy Surat Penetapan Harga Limit Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: B.433/KC-III/ADK/03/2022 tanggal 30 Maret 2022, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 5;
6. Foto copy SKPT No. 3015/2022 tanggal 15 Juni 2022, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 6a;
7. Foto copy SKPT No. 3004/2022 tanggal 13 Juni 2022, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 6b;
8. Foto copy SKPT No. 3023/2022 tanggal 15 Juni 2022, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 6c;

Halaman 48 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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. Foto copy SHM Nomor 518/Jati Hilir luas 1.211 m<sup>2</sup> an. Deki Aprianto, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II - 7a;
10. Foto copy SHM Nomor 519/Jati Hilir luas 1.532 m<sup>2</sup> an. Deki Aprianto, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 7b;
11. Foto copy SHM Nomor 347/Jati Hilir luas 600 m<sup>2</sup> an. Deki Aprianto, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 7c;
12. Foto copy SHT Peringkat I No. 403/2011 jo. SHT Peringkat II No. 00267/2015, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II - 8a;
13. Foto copy SHT Peringkat I No. 402/2011 jo. SHT Peringkat II No. 00268/2015, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 8b;
14. Foto copy SHT No. 00266/2015, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 8c;
15. Foto copy Surat Peringatan I No: B.2074-KC.III/ADK/11/2021 tanggal 2 November 2021, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 9a;
16. Foto copy Surat Peringatan II No: B.2408-KC.III/ADK/12/2021 tanggal 15 Desember 2021, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 9b;
17. Foto copy Surat Peringatan III No: B.334-KC.III/ADK/03/2022 tanggal 11 Maret 2022, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 9c;
18. Foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor: 655/KC-III/ADK/05/2022 tanggal 18 Mei 2022, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 10;
19. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 18 Mei 2021, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 11a;
20. Foto copy Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Singgalang tanggal 2 Juni 2022, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti, T II – 11b;

Halaman 49 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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)



Menimbang, bahwa Tergugat 2 tidak mengajukan saksi, untuk Tergugat 3 dan Tergugat 4 tidak mengajukan bukti surat dan bukti saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengajukan Kesimpulan tanggal 31 Januari 2023;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 dalam jawabannya, selain menyangkal gugatan Penggugat telah pula mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut di atas, dimana eksepsi Tergugat 1 adalah sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Pariaman Tidak Berwenang Untuk Menqadili Perkara A Quo (Kompetensi Absolut);  
Bahwa yang berwenang dalam penyelesaian perkara ini adalah berupa tindakan administrasi pemerintah yang merugikan warna masyarakat dan masyarakat dapat mengajukan gugatan tentang administrasi dan juga dapat mengajukan terhadap putusan atau tindakan badan pemerintah kepada Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan pengadilan negeri;
2. Gugatan Terhadap Penjualan Lelang yang Diajukan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima;  
Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap lelang tersebut setelah Tergugat I melakukan lelang atas objek sengketa dimana Tergugat 3 dinyatakan sebagai pemenang lelang (pembeli lelang) maka gugatan yang demikian tidak dapat diterima, dimana seharusnya upaya yang dilakukan adalah berupa perlawanan sebelum lelang dilakukan;
3. Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*):  
Bahwa Gugatan Penggugat, terlihat jelas bahwa Gugatan a quo merupakan gugatan yang mengada-ada tanpa didasari hukum melainkan hanya itikad buruk dari Penggugat untuk membatalkan upaya parate eksekusi yang merupakan hak hukum Tergugat I;
4. Gugatan Para Penggugat Kurang Lengkap Karena Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatan Penggugat mempermasalahkan tentang perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris Rita Yusneli, S.H dan Indra Sakti, S.H dengan memberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris tersebut, seharusnya Notaris Rita Yusneli, S.H dan Indra Sakti, S.H diikutsertakannya keseluruhan Notaris tersebut;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat menanggapi eksepsi Tergugat 1 sebagai berikut:

- 1. Terhadap Pengadilan Negeri Pariaman Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara A Quo**, dimana Penggugat menanggapi bahwa gugatan diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum akibat dilakukan pelelangan oleh Tergugat 1 melalui Tergugat 2 dengan harga tidak sesuai dengan nilai tanah saat sekarang ini, seharusnya Pengadilan Negeri Kelas IB Pariaman lah yang berhak dan memiliki kewenangan dalam mengadili perkara yang di ajukan Penggugat

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat 1 terkait dengan eksepsi ke 1 (satu) tentang Pengadilan Negeri Pariaman Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara A Quo (Kompetensi Absolut) sudah di putus dengan putusan sela yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Tergugat II sepanjang mengenai kewenangan mengadili (*kompetensi Absolute*);
  2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pariaman berwenang mengadili Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn;
  3. Memerintahkan kedua belah pihak dalam Perkara Nomor 31/Pdt.G/2022/PN.Pmn, melanjutkan persidangan;
  4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;
- Dengan demikian esepsi ke 1 (satu) Tergugat 1 tersebut dinyatakan di tolak;

- 2. Gugatan Terhadap Penjualan Lelang yang Diajukan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima**, dalam replik Penggugat menyatakan bahwa eksepsi Tergugat 1 dan Tergugat 3 dalam eksepsinya jelas telah memasuki ranah dari pokok perkara, dengan hal tersebut menimbulkan pertanyaan apakah eksekusi lelang yang seperti hal tersebut yang di lindungi oleh Undang-Undang yang mana hanya menguntungkan satu pihak saja khususnya Tergugat 1 selaku kreditur;

Halaman 51 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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)



Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat 1 pada angka 2 terkait dengan eksekusi yang dilaksanakan tidak dapat diterima, hal ini setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama Eksepsi tersebut telah menyangkut pokok perkara yang akan di buktikan lagi maka terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

**3. Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*):**

Bahwa dalam replik Penggugat menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah menyangkut fisik dari objek perkara akan tetapi gugatan yang diajukan atas tidakan atau perbuatan yang dilakukan yang mengakibatkan serta menimbulkan kerugian sehingga Penggugat

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat 1 pada angka 3 terkait dengan Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas, menurut pendapat Majelis Hakim, gugatan Penggugat sudah memperhatikan dan menentukan alur gugatan dan akibat apa yang di rasakan Penggugat yang menurut Penggugat merugikan pihaknya, dan juga sudah menunjuk objek gugatan Penggugat itu sendiri, sehingga maka terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

**4. Gugatan Para Penggugat Kurang Lengkap Karena Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*), dalam replik Penggugat menyatakan bahwa hanya Penggugatlah yang harus berwenang dalam menentukan siapa –siapa yang akan di gugatnya, dan didasari kepada hal tersebut tidak mungkin Penggugat menjadikan para Tergugat 2 dan 4 selaku pihak apabila tidak memiliki hubungan hukum dari permasalahan yang Penggugat ajukan ke Pengadilan Kelas IB Pariaman**

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat 1 pada angka 4 terkait dengan Gugatan Para Penggugat Kurang Lengkap Karena Kekurangan Pihak, menurut pendapat Majelis Hakim berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 305 / K / Sip / 1971 tanggal 16 Juni 1971 menyatakan bahwa Hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat karena hal tersebut bertentangan dengan asas perdata bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya sehingga berdasarkan asas hukum perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa siapa saja yang ingin di gugat oleh Penggugat sepenuhnya merupakan kewenangan dari Penggugat untuk menentukannya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk melihat dan mengetahui perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat 1 atau sejauh mana peranan dari Tergugat 1 maka hal tersebut telah memasuki pokok perkara sehingga haruslah di sertai dengan bukti-bukti dan memerlukan suatu pemeriksaan yang lebih mendalam dalam acara pembuktian bersamaan dengan pokok materi perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tersebut Gugatan Kurang Pihak dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa, eksepsi Tergugat 2 yang menyatakan bahwa:

1. Penggugat telah keliru menarik KPKNL Padang sebagai pihak dalam perkara a quo;

Bahwa terhadap eksepsi ini Penggugat dalam Repliknya menyatakan bahwa hanya Penggugatlah yang harus berwenang dalam menentukan siapa –siapa yang akan di gugatnya, dan didasari kepada hal tersebut tidak mungkin Penggugat menjadikan para Tergugat 2 dan 4 selaku pihak apabila tidak memiliki hubungan hukum dari permasalahan yang Penggugat ajukan ke Pengadilan Kelas IB Pariaman

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat 2 pada angka 4 terkait dengan Gugatan Para Penggugat Kurang Lengkap Karena Kekurangan Pihak, menurut pendapat Majelis Hakim berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 305 / K / Sip / 1971 tanggal 16 Juni 1971 menyatakan bahwa Hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat karena hal tersebut bertentangan dengan asas perdata bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya sehingga berdasarkan asas hukum perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa siapa saja yang ingin di gugat oleh Penggugat sepenuhnya merupakan kewenangan dari Penggugat untuk menentukannya;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Tergugat 2 dan Tergugat 4 terkait dengan persoalan lelang yang dilakukan oleh Tergugat 2 yang erat hubungannya dengan sertifikat yang dimiliki oleh Penggugat terhadap sertifikat penggugat yang menjadi hak tanggungan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat 2 terkait dengan Penggugat telah keliru menarik KPKNL Padang sebagai pihak dalam perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa:





1. Pengadilan Negeri Pariaman Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara A Quo (Kompetensi Absolut);
2. Gugatan Terhadap Penjualan Lelang yang Diajukan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat 3 tersebut dan terhadap Replik Penggugat dan sebagaimana yang telah Majelis Hakim Uraikan diatas maka Eksepsi tersebut telah di putus dengan putusan sela sebagaimana amar putusan sela yang telah Majelis Hakim bacakan pada tanggal 12 Oktober 2022, dengan demikian eksepsi Tergugat 3 tersebut dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat 3 yang menyatakan bahwa Gugatan Terhadap Penjualan Lelang yang Diajukan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat 3 pada angka 2 terkait dengan eksekusi yang dilaksanakan tidak dapat diterima, hal ini setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama Eksepsi tersebut telah menyangkut pokok perkara yang akan di buktikan lagi maka terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa: Gugatan Penggugat salah Alamat (Error In Persona);

Menimbang, bahwa Terhadap eksepsi Tergugat 4 terkait dengan Gugatan Penggugat salah Alamat dan juga terhadap replik Penggugat itu sendiri Maka Majelis Hakim memperimbangkan bahwa eksepsi ini sama dengan Eksepsi dari tergugat 1, sehingga Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut yang mana Penggugat lah yang dapat menentukan pihak mana yang ingin di gugat sesuai dengan kepentingan hukum yang menurut Penggugat terkait dengan hukum yang dilanggar. Dengan demikian eksepsi Tergugat 4 di nyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi para Tergugat tersebut di atas setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama Eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut bahwa Penggugat telah meminjam yang kepada Tergugat 1 sejumlah Rp2.000.000.000,00- (dua milyar rupiah), yang berawal sekitar tahun 2009 dengan pinjaman sebesar Rp200.000.000,00- (dua ratus juta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah), kemudian sehingga sekitar tahun 2011 Tergugat 1 bersedia memberikan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00- (satu milyar limaratus juta rupiah) hingga pinjaman yang dilakukan oleh Penggugat pada tahun 2013 menjadi sebesar Rp 2.000.000.000,00- (dua milyar rupiah);

Bahwa pinjaman tersebut dengan agunan/jaminan kredit berupa Sertifikat SHM No 464 dengan luas tanah 191M2 tercatat atas nama Risman, SHM 346 dengan luas tanah 590 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto, SHM 347 dengan luas tanah 600 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto, SHM 518 dengan luas 1.211 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto, SHM 519 dengan luas tanah 1.532 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto yang semuanya terletak Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman;

Bahwa Penggugat telah memenuhi kewajiban dari awal 2013 berupa pembayaran bunga berjalan sebesar Rp22.993.986.00- (dua puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan ratus delapan puluh enam rupiah) setiap bulannya, dan pembayaran tersebut terakhir dibayarkan pada tahun 2020 yang mana total yang telah dilakukan terhadap kewajiban yang dimaksud sebesar Rp 1.931.494.824 (satu milyar sembilan ratus tiga puluh satu juta empat ratus sembilan puluh empat ribu delapan ratus dua puluh empat rupiah);

Bahwa Penggugat dengan adanya masa pandemi menyebabkan usaha dan bisnis Penggugat (debitur) mengalami masa sulit serta ada yang sama sekali tidak dapat dijalankan sehingga kewajiban terhadap pinjaman yang harus dibayarkan kepada Tergugat 1 terkendala (macet) dan hal tersebut diawali pada tahun 2020 sampai saat sekarang;

Bahwa Tergugat 1 telah memberikan Restrak (keringanan) kepada Penggugat pada masa pandemi yang dimaksud, akan tetapi Penggugat yang telah berusaha dan berupaya semaksimal mungkin untuk melaksanakan kewajiban dalam hal pembayaran pinjaman tersebut tidak juga dapat dilaksanakan dengan baik, dan terhadap keringanan (restrak) yang dimaksud Penggugat telah berupaya memenuhi kewajiban sebesar ± Rp 45.000.000,00- (empat puluh lima juta rupiah);

Bahwa Tergugat 1 secara sepihak melakukan pelelangan terhadap jaminan utang (hak tanggungan) milik Penggugat yang berada di tangan Tergugat 1 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) PADANG (Tergugat 2) dan tanggal 18 Mei 2022 Tergugat 1 menyatakan perihal Pengosongan Bagunan yang akan di lelang, tanpa Penggugat menerima Surat Pemberitahuan Penetapan jadwal lelang, terhadap hal tersebut sangat

Halaman 55 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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

merugikan Penggugat dan tidak sesuai dengan beban kewajiban yang harus di bayarkan oleh Penggugat dengan nilai harta Penggugat yang akan dilakukan lelang tersebut, dimana jika dihitung nilai dari hak tanggungan Penggugat tersebut memiliki total Rp 5.300.000.000,00- (lima milyar tiga ratus juta rupiah) sehingga perbuatan Tergugat 1 melalui Tergugat 2 yang dengan sepihak memaksakan pelelangan terhadap hak milik Penggugat yang berada di tangan Tergugat 1 tersebut dapat dianggap dan dikualifikasikan sebagai Tindakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pada pokoknya **Tergugat 1** menyangkal dan mendalilkan bahwa Tergugat 1 tidak melakukan perbuatan melawan hukum, justru Penggugat telah melakukan wanprestasi karena telah menunggak pembayaran fasilitas kredit modal kerja dalam Perjanjian Kredit dilakukan beberapa kali perubahan/addendum, baik perubahan dalam hal perpanjangan jangka waktu maupun penambahan jumlah kredit/suplesi, yaitu:

- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 34 tanggal 18 Oktober 2011 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 28 September 2012 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 32 tanggal 16 Juli 2013 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 28 Agustus 2014 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 135 tanggal 30 Juni 2015 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 177 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 76 tanggal 31 Juli 2017 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;

Halaman 56 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 61 tanggal 31 Juli 2018 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
- Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat secara Notariil oleh Indra Sakti, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;

Bahwa dengan adanya penambahan kredit/suplesi maka total fasilitas kredit yang diterima Penggugat menjadi sebesar Rp2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah);

Bahwa terhadap pinjaman kredit Penggugat tersebut, untuk menjamin kepastian kredit Penggugat, penggugat telah mengagunkan beberapa sertifikat hak atas tanah, yaitu:

- a. Sebidang tanah SHM No. 346/Kelurahan Jati Hilir, Kec Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto;
- b. Sebidang tanah SHM No. 347/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto;
- c. Sebidang tanah SHM No. 518/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto;
- d. Sebidang tanah SHM No. 519/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto;
- e. Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 464/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. H. Risman;

Bahwa tidak dipenuhinya kewajiban oleh Penggugat, maka Tergugat I telah memberikan peringatan secara tertulis kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan tunggakan pinjamannya yaitu melalui Surat Peringatan I (Pertama) No: B.20470-KC.III/ADK/11/2021 tertanggal 02 November 2021, Surat Peringatan II (Kedua) No: B.2408-KC.III/ADK/12/2021 tertanggal 15 Desember 2021, Surat Peringatan III (Ketiga) No: B.334-KC.III/ADK/03/2022 tertanggal 11 Maret 2022 dari ketiga surat peringatan tersebut tidak ada respon dari Penggugat Maka Tergugat 1 sebagai kreditur dan pemegang hak Tanggungan melakukan lelang Parate Eksekusi atas agunan-agunan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pada pokoknya **Tergugat 2** menyangkal bahwa terhadap jaminan objek perkara yang telah dengan hak tanggungan dikarenakan debitur telah nyata-nyata wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angsuran kredit Tergugat selaku kreditur mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Bahwa upaya parate eksekusi di dapatlah pembeli yang sah yakni Tergugat 3 dengan Risalah lelang Nomor: 221/08/2022 tanggal 16 Juni 2022, pada intinya dinyatakan bahwa 3 dari 5 objek gugatan telah laku/terjual dengan perantara Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang;

Bahwa Tergugat I dalam pelaksanaan lelang prinsipnya merupakan Hak Preferen yang dimiliki Tergugat I yang dilindungi Undang-undang sehingga dengan macetnya kredit Penggugat selama bertahun-tahun, tidak ada alasan dan dasar bagi Penggugat untuk menghalangi upaya pengembalian kredit macet tersebut;

Bahwa Tergugat 2 dalam jawabannya menyangkal terhadap dalil yang diajukan penggugat dalam gugatannya terkait dengan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat 2;

Bahwa Tergugat 2 dalam hal ini telah melakukan lelang sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku sesuai dengan peraturan dan juga terhadap Penggugat yang telah wanprestasi dengan tidak dapatnya Penggugat menyelesaikan pembayaran kewajiban hutangnya kepada Tergugat 1, sehingga dengan prosedur dan persyaratan yang telah di penuhi oleh Tergugat 1 untuk meminta Tergugat 2 melakukan lelang terhadap hak tanggungan penggugat tersebut, maka Tergugat 2 melaksanakan tugas sebagaimana mestinya, karena Tergugat 2 adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi si pembeli;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pada pokoknya **Tergugat 3** menyangkal dan mendalilkan bahwa Tergugat 3 telah di rugikan oleh Penggugat dengan Tergugat 3 tidak dapat menguasai atau balik nama terhadap objek yang telah Tergugat 3 beli;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pada pokoknya **Tergugat 4** menyangkal dan mendalilkan bahwa objek perkara a quo yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor. 346/Kelurahan Jati Hilir, Sertipikat Hak Milik Nomor. 347/Kelurahan Jati Hilir, Sertipikat Hak Milik Nomor. 518/Kelurahan Jati Hilir dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 519/Kelurahan Jati Hilir, sampai saat ini masih tercatat atas nama Deki Aprianto (Penggugat);

Halaman 58 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat, jawaban Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4, jawab- jawab dan alat bukti dari kedua belah pihak yang berperkara, maka Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum yang tidak disangkal, yang mana kesemuanya sama-sama telah diakui para pihak sebagai berikut:

- Bahwa benar Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat I sejumlah Rp 2.000.000.000,00- (dua milyar rupiah), dengan ketentuan sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit:
  - Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 34 tanggal 18 Oktober 2011 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit;
  - Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 28 September 2012 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
  - Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 32 tanggal 16 Juli 2013 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit;
  - Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 28 Agustus 2014 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
  - Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 135 tanggal 30 Juni 2015 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit;
  - Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 177 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
  - Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 76 tanggal 31 Juli 2017 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
  - Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 61 tanggal 31 Juli 2018 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;
  - Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat secara Notariil oleh Indra Sakti, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;

Halaman 59 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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

- Bahwa untuk menjamin kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I dapat dibayar lunas, maka Penggugat telah mengagunkan beberapa sertifikat hak atas tanah, yaitu
  - Sebidang tanah SHM No. 346/Kelurahan Jati Hilir, Kec Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto;
  - Sebidang tanah SHM No. 347/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto;
  - Sebidang tanah SHM No. 518/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto;
  - Sebidang tanah SHM No. 519/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto;
  - Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 464/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. H. Risman;
- Bahwa SHM-SHM tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, antara lain:
  - SHT No.00265/2015 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 346/Kel Jati Hilir;
  - SHT No.00266/2015 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 347/Kel Jati Hilir;
  - SHT No.403/2011 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 518/Kel Jati Hilir;
  - SHT No.402/2011 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir;
  - SHT No.268/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir;
  - SHT No.268/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir;
  - SHT No.00300/2013 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 464/Kel Jati Hilir;
  - SHT No.00267/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 464/Kel Jati Hilir;

Halaman 60 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

### 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)



- Bahwa Penggugat telah menunggak pembayaran cicilan kredit tersebut sehingga Tergugat I memberikan surat pemberitahuan tunggakan kredit dan surat peringatan yaitu:
  - Surat Peringatan I (Pertama) No: B.20470-KC.III/ADK/11/2021 tertanggal 02 November 2021;
  - Surat Peringatan II (Kedua) No: B.2408-KC.III/ADK/12/2021 tertanggal 15 Desember 2021;
  - Surat Peringatan III (Ketiga) No: B.334-KC.III/ADK/03/2022 tertanggal 11 Maret 2022;
- Bahwa untuk mengatasi masalah kredit macet tersebut Tergugat I akan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit (objek perkara) kepada Tergugat 2 untuk pengembalian atas kredit yang telah diterima oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut diatas yang secara tegas telah diakui atau tidak dibantah oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4, maka menurut hukum merupakan alat bukti yang sempurna sebagaimana berdasarkan Pasal 311 RBg Jo. Yurisprudensi MA Nomor 1735 K/Sip/1976, tanggal 15 Februari 1978, yang menyatakan sebagai berikut:

*"Pengakuan Tergugat terhadap gugatan yang ditujukan kepadanya merupakan bukti yang sempurna".*

Menimbang, bahwa oleh karena ada bahagian dari dalil-dalil gugatan Pengugat yang disangkal oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 dan hal inilah yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak yang harus dibuktikan yaitu:

- Apakah perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang telah melakukan perbuatan lelang terhadap tanah milik Penggugat secara sepihak dengan harga yang jauh dibawah nilai jual objek pajak (NJOP) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Pariaman adalah suatu perbuatan tanpa Hak melawan hukum?
- Apakah perbuatan Tergugat 3 yang telah memenangkan lelang tanah Penggugat adalah Tindakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*)?
- Apakah perbuatan Tergugat 4 yang telah melakukan proses balik nama (Peralihan Hak) tanah Penggugat merupakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*)?



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg, Penggugat maupun Para Tergugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.8 Sedangkan untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat 1 mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda T1-1 sampai dengan T1-18, Tergugat 2 mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-11b;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mencermati alat bukti tersebut:

Terhadap bukti surat P.4 dan P.5 berupa fotocopy dari fotocopy terhadap bukti tersebut sama dengan bukti surat bertanda T.1-3, T.1-7 yang sesuai aslinya dan terhadap bukti bertanda P.5, dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, karena meskipun bukti surat-surat tersebut berupa fotocopy dan tanpa aslinya, namun dikuatkan keabsahannya dengan bukti surat lain yang ada aslinya dan keterangan Saksi sebagaimana berdasarkan Yurisprudensi MA Nomor. 112 K/Pdt/1996;

**Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan/ sengketa tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:**

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak serta yang saling bersesuaian sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan bukti surat P.4 dan P.5 dan juga berdasarkan bukti T 1- 1, T 1- 2, T.1-3, T.1-7 bahwa penggugat dan Tergugat I telah membuat suatu Perjanjian Kredit Modal Kerja dengan hak tanggungan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat 1 berupa SHM No. 346/Kelurahan Jati Hilir, Kec Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto, SHM No. 347/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto, SHM No. 518/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto, SHM No. 519/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. Deki Afrianto, SHM No. 464/Kelurahan Jati Hilir, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat, a.n. H. Risman, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor No. 34 tanggal 18 Oktober 2011 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 31

Halaman 62 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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

tanggal 28 September 2012 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 32 tanggal 16 Juli 2013 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 28 Agustus 2014 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 135 tanggal 30 Juni 2015 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 177 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 76 tanggal 31 Juli 2017 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 61 tanggal 31 Juli 2018 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat secara Notariil oleh Indra Sakti, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, yang mana Penggugat (debitur) telah meminjam uang sejumlah Rp 2.000.000.000,00- (dua milyar rupiah), kepada Tergugat I (kreditur). Adapun tujuan pinjaman uang tersebut untuk usaha Penggugat;

Bahwa kemudian untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I, maka agunan/jaminan hutangnya berupa objek perkara yang telah bersertifikat hak milik No.00265/2015 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 346/Kel Jati Hilir, No.00266/2015 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 347/Kel Jati Hilir, No.403/2011 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 518/Kel Jati Hilir, No.402/2011 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir, No.268/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir, No.268/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir, No.00300/2013 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 464/Kel Jati Hilir, No.00267/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 464/Kel Jati Hilir, (berdasarkan bukti surat P.1, P.2, P.3, P.4, P.5 dan T1-3, T1-4, T1-5, T1-6 dan T1-7;

Bahwa Penggugat yang telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebagaimana berdasarkan Nomor No. 34 tanggal 18 Oktober 2011 yang dibuat

Halaman 63 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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

secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 28 September 2012 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 32 tanggal 16 Juli 2013 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 28 Agustus 2014 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 135 tanggal 30 Juni 2015 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 177 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 76 tanggal 31 Juli 2017 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 61 tanggal 31 Juli 2018 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat secara Notaris oleh Indra Sakti, S.H Notaris di Pariaman (bukti T.1-8, T.1-9, T.1-10, T.1-11, T.1-12, T.1-13 dan T.1-14);

Bahwa berdasarkan bukti surat T.1-15 sampai dengan T.1-17 yang saling bersesuaian bahwa Penggugat telah menunggak angsuran kewajiban kredit dengan di keluarkannya surat pernyataan wanprestasi/Default) sesuai bukti Surat T.1-15 sampai dengan T.1-17 tersebut namun Penggugat tetap belum membayar kewajiban kreditnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan fakta-fakta hukum tersebut diatas, setelah memeriksa dan mencermati semua alat bukti tersebut, menurut Majelis Hakim bahwa bentuk perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I berupa perjanjian kredit untuk modal usaha Penggugat, yang mana perjanjian kredit modal usaha tersebut sah menurut hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat-syarat sah suatu perjanjian yaitu:

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal;

Halaman 64 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semua syarat sah perjanjian tersebut sudah terpenuhi pada perjanjian kredit *aquo* yaitu adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang sama-sama cakap menurut hukum untuk mengikatkan diri pada perjanjian kredit untuk modal usaha berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat secara Notariil oleh Indra Sakti, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit penggugat yang terakhir dengan total pinjaman Tergugat I sebagai kreditur memberikan uang pinjaman sejumlah Rp 2.000.000.000,00- (dua milyar rupiah), sebagai debitur berkewajiban membayar cicilan kredit dengan total kewajiban Penggugat kepada Tergugat 1, hal mana perjanjian kredit modal usaha tersebut suatu sebab hal yang halal atau tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut juga telah memenuhi persyaratan suatu kredit sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor. 7 tahun 1992 tentang Perbankan yaitu:

- Adanya penyediaan dana kredit dalam hal ini dilakukan oleh pihak Bank BRI (Tergugat I);
- Adanya kesepakatan pinjam meminjam antara pihak Bank (Tergugat I) dengan pihak lain (Penggugat), hal ini diwujudkan dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 34 tanggal 18 Oktober 2011 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit, Akta Kredit No. 31 tanggal 28 September 2012 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Kredit No. 32 tanggal 16 Juli 2013 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit, Akta Kredit No. 33 tanggal 28 Agustus 2014 yang dibuat secara Notariil oleh Rita Yusneli, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Kredit No. 135 tanggal 30 Juni 2015 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan dan suplesi kredit, Akta Kredit No. 177 tanggal 30 Juni 2016 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Kredit No. 76 tanggal 31 Juli 2017 yang dibuat secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, Akta Kredit No. 61 tanggal 31 Juli 2018 yang dibuat

Halaman 65 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara Notariil oleh Rina Meilani, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit dan Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 31 tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat secara Notariil oleh Indra Sakti, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;

- Ada kewajiban peminjam dalam hal ini Penggugat (debitur) untuk melunasi utangnya sesuai yang diperjanjikan, dengan cara membayar cicilan;
- Adanya jangka waktu kredit tertentu yaitu pelunasan pinjaman kredit tersebut jatuh tempo pada tanggal 26 Juni 2021;
- Adanya pemberian bunga kredit, yang mana suku bunga atas pinjaman kredit tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap barang agunan/jaminan kredit yang telah dibebani hak tanggungan untuk menjamin pembayaran/ pelunasan kredit tersebut, menurut Majelis Hakim bahwa proses pembebanan hak tanggungan terhadap jaminan kredit tersebut telah sesuai prosedur hukum menurut ketentuan Pasal 10 sampai dengan Pasal 15 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu setelah adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dengan dibuatnya Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I sepakat untuk menjamin pembayaran/ pelunasan kredit tersebut dilakukan pemberian hak tanggungan oleh Penggugat kepada Tergugat I kemudian pihak BPN Pariaman menerbitkan SHT No.00265/2015 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 346/Kel Jati Hilir, SHT No.00266/2015 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 347/Kel Jati Hilir, SHT No.403/2011 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 518/Kel Jati Hilir, SHT No.402/2011 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir, SHT No.268/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir, SHT No.268/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir, SHT No.00300/2013 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 464/Kel Jati Hilir, SHT No.00267/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 464/Kel Jati Hilir;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bahwa perbuatan Penggugat yang telah menunggak angsuran kewajiban kredit sejak 26 Juni 2020 sampai dengan 26 Juni 2021 tersebut sudah termasuk kategori wanprestasi, karena Penggugat telah lalai memenuhi prestasi yaitu kewajiban membayar angsuran kredit yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit

Halaman 66 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, yang mana apa yang telah diperjanjikan tersebut harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1233 Jo. Pasal 1234 KUHPerdara. Meskipun Penggugat berdalih kelalaian memenuhi prestasi tersebut dikarenakan Penggugat dalam masa sulit sakit sehingga Penggugat tidak bisa sama sekali tidak dapat dijalankan sehingga kewajiban terhadap pinjaman yang harus di bayarkan kepada Tergugat sebagaimana surat perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I tersebut, hal tersebut Penggugat sudah termasuk kategori wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan wanprestasi, maka pihak Tergugat I berhak mengakhiri jangka waktu kredit tersebut dan melaksanakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum kepada Tergugat II agar hasil penjualan tersebut digunakan untuk pelunasan hutang Penggugat, karena jaminan kredit tersebut telah dibebani hak tanggungan dengan SHT No.00265/2015 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 346/Kel Jati Hilir, SHT No.00266/2015 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 347/Kel Jati Hilir, SHT No.403/2011 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 518/Kel Jati Hilir, SHT No.402/2011 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir, SHT No.268/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir, SHT No.268/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 519/Kel Jati Hilir, SHT No.00300/2013 yang merupakan pengikatan HT I (Pertama) terhadap SHM No. 464/Kel Jati Hilir, SHT No.00267/2015 yang merupakan pengikatan HT II (Kedua) terhadap SHM No. 464/Kel Jati Hilir, yang mana pada Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang berarti mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

Menimbang, bahwa apabila ada permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, pihak Tergugat II tidak boleh menolak permohonan Tergugat I tersebut, karena Tergugat II berwenang melaksanakan lelang eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana berdasarkan Pasal 5 jo. Pasal 8 Ayat (2) Jo. Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor.106/PMK.06/2013 tentang

Halaman 67 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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

Perubahan atas Peraturan Menkeu No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga menilai dan berpendapat bahwa tindakan Tergugat I yang memberikan peringatan akan mengambil tindakan penyegelan dan akan melelang objek jaminan melalui Tergugat II apabila Penggugat tidak melunasi tunggakan angsuran kredit dan Tergugat I juga memeriksa dan memantau objek perkara sebagai jaminan kredit tersebut bukanlah suatu perbuatan melawan hukum maupun tidak beritikad baik dan tidak membina nasabahnya, karena Penggugat telah terbukti menunggak pembayaran cicilan hutangnya kepada Tergugat I, yang juga diakui oleh Penggugat dalam gugatannya yang menerangkan Pengugat menunggak pembayaran cicilan kredit tersebut karena adanya Pandemi yang menyebabkan usaha dan bisnis Penggugat mengalami masa sulit, hal ini menunjukkan Penggugat selaku debitur tidak mampu membayar cicilan kreditnya kepada Tergugat I, maka tindakan Tergugat I tersebut dapat dibenarkan, karena sebelumnya telah diperjanjikan oleh Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 31 tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat secara Notariil oleh Indra Sakti, S.H Notaris di Pariaman dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit, oleh karena itu keberatan Penggugat tersebut tidak beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berpendapat bahwa tindakan Tergugat I yang membebaskan denda setiap keterlambatan pembayaran angsuran kredit yang dilakukan oleh Penggugat bukanlah suatu perbuatan melawan hukum, karena sebelumnya telah diperjanjikan dan disepakati antara Penggugat dan suaminya dengan Tergugat I mengenai pengenaan denda 2% diatas suku bunga atas tidak membayar atau keterlambatan dalam pembayaran angsuran kredit;

Menimbang, bahwa Terhadap gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat 3 telah memenangkan lelang tanah Penggugat terhadap SHM No 518 dengan luas 1.211 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto, SHM 519 dengan luas tanah 1.532 M2 tercatat atas nama Deki Aprianto yang harganya tidak berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP) dianggap dan dikualifikasir sebagai Tindakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Tergugat 3 menyatakan bahwa Tergugat 3 adalah pemenang lelang yang sah dan telah melakukan prosedur sesuai dengan prosedur sesuai dengan Undang-undang yang berlaku dan

Halaman 68 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah memenuhi syarat lelang, dengan demikian gugatan penggugat terkait dengan Tergugat 3 tersebut tidak berdasar dan dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa Terhadap gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat 4 telah yang melakukan proses balik nama (Peralihan Hak) tanah Penggugat kepada Tergugat 4 merupakan dan Perbuatan tanpa Hak Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad), Bahwa Tergugat 4 dalam jawabannya menerangkan bahwa objek perkara a quo yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor. 346/Kelurahan Jati Hilir, Sertipikat Hak Milik Nomor. 347/Kelurahan Jati Hilir, Sertipikat Hak Milik Nomor. 518/Kelurahan Jati Hilir dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 519/Kelurahan Jati Hilir, sampai saat ini masih tercatat atas nama Deki Aprianto (Penggugat), dengan demikian menurut Majelis Hakim gugatan penggugat terkait dengan Tergugat 4 tersebut tidak berdasar dan dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pihak Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan pihak Tergugat 1, Terggugat 2, Terggugat 3 dan Terggugat 4 dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan mempertimbangkan tersebut diatas maka petitum angka 1 sampai dengan pertitum angka 10 gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat 1, Terggugat 2, Terggugat 3 dan Terggugat 4 dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, maka menurut Majelis Hakim bahwa Tergugat 1, Terggugat 2, Terggugat 3 dan Terggugat 4 adalah pihak yang menang, maka sudah sepatutnya menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum Jo. Ketentuan dalam RBg dan Pasal 1320 Jo. Pasal 1233 Jo. Pasal 1234 KUHPerdara Jo. Undang-Undang Nomor. 10 tahun 1998 Jo. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor.106/PMK.06/2013 serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan; —

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat 1, Terggugat 2, Terggugat 3 dan Terggugat 4;

Halaman 69 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn

#### 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

## Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.446.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi, pada hari Selasa, tanggal 28 Februari 2023, oleh kami Zulfadly, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua Majelis serta Dewi Yanti, S.H., dan Feri Anda, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan di hadirinya oleh Desmawati, S.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara Elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari itu juga.

## Hakim-Hakim Anggota:

## Hakim Ketua,

Dewi Yanti, S.H.

Zulfadly, S.H., M.H

Feri Anda, S.H., M.H

## Panitera Pengganti,

Desmawati, S.H

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Pemberkasan	Rp.	70.000,-
3. PNBP Panggilan Pertama	Rp.	50.000,-
4. Biaya Panggilan	Rp.	1.276.000,-
5. Materai	Rp.	10.000,-
6. Redaksi	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	1.446.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Halaman 70 dari 71 Putusan Perdata Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Pmn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)