



PUTUSAN
Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Pariaman yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. AFRIMON**, lahir di Muaro Labuh tanggal 25 April 1974, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, tinggal di Jalan Sam Ratulangi Kelurahan Jalan Baru Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman Provinsi Sumatera Barat, beralamat elektronik afrimon2024@gmail.com, selanjutnya disebut Penggugat 1;
- 2. DESI HELENA**, lahir di Payakumbuh tanggal 10 Juni 1979, jenis kelamin perempuan, pekerjaan mengurus rumah tangga, kewarganegaraan Indonesia, tinggal di Jalan Sam Ratulangi Kelurahan Jalan Baru Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman Provinsi Sumatera Barat, beralamat elektronik desihelena@gmail.com, selanjutnya disebut Penggugat 2;

Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Armaidah Tahar, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman Nomor 230/SK/Pdt/VIII/2024/PN Pmn tanggal 12 Agustus 2024;

Lawan:

- 1. PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. KANTOR CABANG PARIAMAN**, berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor 21 Kelurahan Kampung Perak Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman Provinsi Sumatera Barat, beralamat elektronik hukum.bri.padang@gmail.com, selanjutnya disebut Tergugat A;

Tergugat A dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Firdaus Ibrahim, S.H., Surya Pratama, S.H., Rifaldo, S.H., Afli Swirya, S.H., Dedi Hermanto, Desmelia Revita, Alhakimin, dan Adil Perwira, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di

Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman Nomor 253/SK/Pdt/VIII/2024/PN Pmn tanggal 27 Agustus 2024;

2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. MENTERI KEUANGAN c.q. DIRJEN KEKAYAAN NEGARA c.q. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PADANG, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 79 Kelurahan Jati Baru Kecamatan Padang Timur Kota Padang Provinsi Sumatera Barat, beralamat elektronik hi.kpknlpadang@gmail.com, selanjutnya disebut Tergugat B;

Tergugat B dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahid Iwanudin, S.H., M.M., Mochamad Ramdani, S.E., M.Si., Silviana Oktarina, S.E., Yudiandra Satya Budhi, S.H., Resti Vita Masyuko, A.Md., Darmansyah, Ryan Erlangga, A.Md., dan Wansen Sitanggung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman Nomor 255/SK/Pdt/VIII/2024/PN Pmn tanggal 28 Agustus 2024;

3. PEMERINTAH c.q. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL INDONESIA PUSAT c.q. KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA BARAT c.q. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA PARIAMAN, beralamat di Jalan S.B. Alamsyah Nomor 48C Kelurahan Pondok II Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman Provinsi Sumatera Barat, beralamat elektronik bpnkotapariaman@yahoo.co.id, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Turut Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Roza Deswilita, S.H., Andri Cristyanto, S.H., Muhimah, S.ST., M. Ali Anafiah, S.H., Selviandri Ashadi, S.E., dan Leni Marselina, A.Md., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman Nomor 262/SK/Pdt/VIII/2024/PN Pmn tanggal 3 September 2024;

- (1.2) Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/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)



Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada tanggal 13 Agustus 2024 dalam Register Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik 2 bidang tanah beserta bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM):

- a. Nomor 494, luas 230 m² atas nama Desi Helena terletak di Kelurahan Jalan Baru Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman;
- b. Nomor 312, luas 94 m² atas nama Afrimon dan Desi Helena terletak di Kelurahan Kampung Pondok Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman;

Selanjutnya mohon disebut sebagai Objek perkara dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa terhadap objek perkara tersebut di atas Penggugat telah menjaminkan atau memboroghkan sebagai jaminan hutang (agunan) kepada Tergugat A selaku Kreditur untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pinjaman uang dari Tergugat A dengan Akta Perjanjian Kredit:

- a. Akta Perjanjian Kredit 29 tanggal 08-02-2013;
- b. Akta Adendum Kredit Nomor 120 tanggal 31-07-2015;
- c. Akta Restrukturisasi Kredit Nomor 160 tanggal 30-09-2016;
- d. Akta Adendum Restrukturisasi Kredit Nomor 77 tanggal 24-05-2018;
- e. Akta Adendum Restrukturisasi Kredit Nomor 206 tanggal 24-04-2020;

Dengan nilai pinjaman pertama dari Tergugat A sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 312, luas 94 m² atas nama Afrimon dan Desi Helena terletak di Kelurahan Kampung Pondok Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman pada tahun 2013;

Kemudian pada tahun 2015 Penggugat mendapatkan pinjaman lagi dari Tergugat A sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan SHM Nomor 494, luas 230 m² atas nama Desi Helena terletak di Kelurahan Jalan Baru, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman. Dengan angsuran

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbulannya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan sistem pembayaran dengan membayar bunga saja dari nilai hutang Penggugat tersebut. Pinjaman tersebut Penggugat pergunakan untuk usaha jual beli kaca;

3. Bahwa pada awal tahun 2018 Penggugat mulai membayar dengan sistem bayar pokok dan bunga sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) perbulan kepada Tergugat A dan Penggugat telah membayar selama 24 bulan yaitu: $24 \times \text{Rp}7.000.000,00 = \text{Rp}168.000.000,00$ (seratus enam puluh delapan juta rupiah);

4. Bahwa pada tahun 2020 sampai tahun 2022 usaha Penggugat mulai mengalami kemacetan karena faktor masuknya Covid 19, sehingga pembayaran cicilan Penggugat kepada Tergugat A juga mengalami kemacetan juga, bahkan sampai dengan saat ini ekonomi Penggugat juga macet;

5. Bahwa dengan tertunggaknya pembayaran angsuran kredit Penggugat kepada Tergugat A, maka Tergugat A telah memberikan Surat Peringatan kepada Penggugat beberapa kali untuk segera membayar tunggakan angsuran hutang Penggugat kepada Tergugat A, akan tetapi sampai saat ini Penggugat tidak mampu untuk membayar tunggakan dan sisa hutang tersebut, karena usaha Penggugat mengalami penurunan omset penjualan;

6. Bahwa terakhir Tergugat A telah memberikan Surat Peringatan III tanggal 08 September 2023 kepada Penggugat dengan nilai tunggakan hutang Penggugat kepada Tergugat A sebesar Rp693.801.827,00 (enam ratus Sembilan puluh tiga juta delapan ratus seribu delapan ratus dua puluh ujuh rupiah), meminta Tergugat A kepada Penggugat untuk segera melunasi nilai kewajiban tunggakan kepada Tergugat A, akan tetapi usaha Penggugat tidak kunjung pulih, maka Penggugat tidak sanggup melunasi kewajiban tersebut;

7. Bahwa pada tanggal 25 Juli 2024 Tergugat A dengan suratnya Nomor B.900-KC-III/ADK/07/2024 yang ditujukan kepada Penggugat untuk permintaan pengosongan Objek Lelang (objek perkara) yaitu rumah satu lantai beserta tanah dan bangunan serta sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM Nomor 494, luas 230 m² atas nama Desi Helena terletak di Kelurahan Jalan Baru Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman, dan Toko satu lantai beserta tanah dan bangunan serta sesuatu yang berada di

Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atasnya dengan SHM Nomor SHM Nomor 312, luas 94 m² atas nama Afrimon dan Desi Helena terletak di Kelurahan Kampung Pondok Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman;

8. Bahwa pada tanggal 25 Juli Tergugat A dengan suratnya Nomor B.901-KC-III/ADK/07/2024 yang ditujukan kepada Penggugat tentang Pemberitahuan Jadwal Melalui Internet, akan melakukan jadwal lelang terhadap kedua objek perkara milik Penggugat sesuai surat KPKNL, perihal penetapan Jadwal Lelang melalui Inrenet Nomor s.1087/KNL.0301/tanggal 19 Juli 2024, akan dilaksanakan lelang terhadap kedua objek perkara pada hari Selasa tanggal 20 Agustus 2024 jam 10.00 WIB bertempat di Kantor PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman, Jalan Merdeka Nomor 21 Kota Pariaman;

9. Bahwa Penggugat keberatan dengan penetapan limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat A yaitu rumah satu lantai beserta tanah dan bangunan serta sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM Nomor 494, luas 230 m² atas nama Desi Helena terletak di Kelurahan Jalan Baru Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman dengan nilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang dipajang oleh Tergugat A di kantornya, karena tidak sesuai dengan harga pasar saat ini, dimana bangunan rumah tersebut sudah Penggugat tambah, sehingga nilai pasar saat ini adalah ± Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dan hal ini sangat merugikan Penggugat, begitu juga terhadap objek perkara berupa toko satu lantai beserta tanah dan bangunan serta sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM Nomor SHM Nomor 312, luas 94 m² atas nama Afrimon dan Desi Helena terletak di Kelurahan Kampung Pondok Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman, Tergugat A menetapkan limit lelang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tidak sesuai dengan harga pasar saat ini, dimana menurut harga pasar nilainya adalah ± Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), hal ini juga sangat merugikan Penggugat maka perbuatan Tergugat A dan Tergugat B yang akan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek perkara dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Halaman 5 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/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

10. Bahwa untuk menghindari kerugian kepada Penggugat lebih lanjut, dan untuk menghindari agar objek perkara tidak dialihkan oleh Tergugat A dan Tergugat B, kepada pihak lainnya dan begitu juga Turut Tergugat untuk tidak memproses peralihan atas Objek perkara, maka melalui gugatan ini Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan untuk meletakkan sita tahan atas objek perkara (*conservatoir beslaag*);

11. Bahwa sebelum gugatan ini Penggugat ajukan, Penggugat telah berusaha mencari jalan penyelesaian dengan Tergugat secara kekeluargaan, akan tetapi menemui jalan buntu, untuk itulah guna mendapatkan kepastian hukum, tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain menempuh jalur hukum, dengan mengajukan gugatan ke pengadilan ini;

12. Bahwa gugatan ini Penggugat ajukan dengan alat-alat bukti yang kuat menurut hukum, untuk itu adalah adil dan patut gugatan Penggugat ini diterima sekalipun ada banding, kasasi maupun verzet (*uit voer baar bij voorraad*);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pariaman untuk memanggil kami kedua belah pihak yang berperkara pada hari dan tanggal yang ditentukan untuk itu, dengan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Tergugat A dan Tergugat B untuk menunda pelaksanaan lelang terhadap objek perkara sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap perkara ini (*inkracht van gewisjde*);
3. Menyatakan perbuatan Tergugat A dan Tergugat B yang menetapkan jadwal lelang atas objek perkara pada hari Selasa tanggal 20 Agustus 2024 dengan penetapan limit lelang atas Objek perkara sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) atas rumah satu lantai beserta tanah dan bangunan serta sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM Nomor 494, luas 230 m² atas nama Desi Helena terletak di Kelurahan Jalan Baru Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman dengan nilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) adalah harga yang tidak wajar yang merugikan Penggugat, perbuatan Tergugat A dan Tergugat B tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perbuatan Tergugat A dan Tergugat B yang menetapkan jadwal lelang atas objek perkara pada hari Selasa tanggal 20 Agustus 2024 dengan penetapan limit lelang atas objek perkara berupa toko satu lantai beserta tanah dan bangunan serta sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM Nomor 312, luas 94 m² atas nama Afrimon dan Desi Helena terletak di Kelurahan Kampung Pondok Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman, Tergugat A menetapkan limit lelang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan nilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) adalah harga yang tidak wajar yang merugikan Penggugat, perbuatan Tergugat A dan Tergugat B tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan tindakan pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat A melalui Tergugat B, atau jika juga dilakukan pelelangan oleh Tergugat A dan Tergugat B atas objek perkara adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas objek perkara ini dan termasuk sikap dan perbuatan Turut Tergugat dalam melegalisasi segala bentuk peralihan hak nantinya atas objek perkara kepada pihak ketiga lainnya;
6. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh atas putusan ini;
7. Menyatakan sita kuat dan berharga;
8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada banding, kasasi maupun verzet (*uit voerbaar bij voorraad*);
9. *Ex aequo et bono*, bilamana pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

(2.2) Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, dari pihak Para Penggugat menghadap kuasanya bernama Armaidah Tahar, S.H., dari pihak Tergugat A menghadap kuasanya bernama Rifaldo, S.H., dari pihak Tergugat B menghadap kuasanya bernama Darmansyah, S.H., dan dari pihak Turut Tergugat menghadap kuasanya bernama Roza Deswilita, S.H, dan Leni Marselena, A.Md.;

(2.3) Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dewi Yanti, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pariaman sebagai Mediator;

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/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

(2.4) Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 24 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.5) Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.6) Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.7) Menimbang, bahwa Penggugat telah membacakan gugatannya dan terhadap gugatan tersebut terdapat perubahan sebagai berikut:

I. Sebelumnya dalam gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) angka 8 (delapan) tertulis:

8. Bahwa pada tanggal 25 Juli Tergugat A dengan suratnya Nomor B.901-KC-III/ADK/07/2024 yang ditujukan kepada Penggugat tentang Pemberitahuan Jadwal Melalui Internet, akan melakukan jadwal lelang terhadap kedua objek perkara milik Penggugat sesuai surat KPKNL, perihal penetapan Jadwal Lelang melalui Inrenet Nomor s.1087/KNL.0301/tanggal 19 Juli 2024, akan dilaksanakan lelang terhadap kedua objek perkara pada hari Selasa tanggal 20 Agustus 2024 jam 10.00 WIB bertempat di Kantor PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman, Jalan Merdeka Nomor 21 Kota Pariaman;

Selanjutnya diubah menjadi sebagai berikut:

8. Bahwa pada tanggal 25 Juli 2024 Tergugat A dengan suratnya Nomor B.901-KC-III/ADK/07/2024 yang ditujukan kepada Penggugat tentang Pemberitahuan Jadwal Melalui Internet, akan melakukan jadwal lelang terhadap kedua objek perkara milik Penggugat sesuai surat KPKNL, perihal penetapan Jadwal Lelang melalui Inrenet Nomor 1087/KNL.0301/tanggal 19 Juli 2024, akan dilaksanakan lelang terhadap kedua objek perkara pada hari Selasa tanggal 20 Agustus 2024 jam 10.00 WIB bertempat di Kantor PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman, Jalan Merdeka Nomor 21 Kota Pariaman;

Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



II. Sebelumnya dalam petitum Penggugat pada halaman 5 (lima) dalam petitum Penggugat tertulis:

Tergugat A dan Tergugat B tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)

5. Menyatakan tindakan pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat A melalui Tergugat B, atau jika juga dilakukan pelelangan oleh Tergugat A dan Tergugat B atas objek perkara adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas objek perkara ini dan termasuk sikap dan perbuatan Turut Tergugat dalam melegalisasi segala bentuk peralihan hak nantinya atas objek perkara kepada pihak ketiga lainnya;
6. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh atas putusan ini;
7. Menyatakan sita kuat dan berharga;
8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada banding, kasasi maupun verzet (*uit voerbaar bij voorraad*);
9. *Ex aequo et bono*, bilamana pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Selanjutnya diubah menjadi sebagai berikut:

5. Menyatakan tindakan pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat A melalui Tergugat B, atau jika juga dilakukan pelelangan oleh Tergugat A dan Tergugat B atas objek perkara adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas objek perkara ini dan termasuk sikap dan perbuatan Turut Tergugat dalam melegalisasi segala bentuk peralihan hak nantinya atas objek perkara kepada pihak ketiga lainnya;
6. Menyatakan bilamana kedua bidang objek perkara telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat A dan Tergugat B dimana pemenang lelang tersebut telah ditetapkan oleh Tergugat A dan Tergugat B pada jadwal pelelangan, maka secara hukum tindakan Tergugat A dan Tergugat B yang telah menetapkan pemenang lelang tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;
7. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh atas putusan ini;

Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



8. Menyatakan sita kuat dan berharga;
9. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada banding, kasasi maupun verzet (*uit voerbaar bij voorraad*);
10. *Ex aequo et bono*, bilamana pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

(2.8) Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat A memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

I. Gugatan kekurangan para pihak (*plurium litis consortium*)

1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat A terjadi berdasarkan perjanjian yang dibuat secara notariil oleh notaris Rina Meilani, S.H., dan notaris Masut, S.H., M.Kn., berdasarkan Akta Perjanjian Kredit. Selanjutnya perjanjian tersebut diaddendum dikarenakan ada perpanjangan kredit maupun restrukturisasi kredit;

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menentukan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya". artinya setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Melihat dasar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat A terjadi berdasarkan perjanjian yang dibuat secara notariil sehingga peran notaris dalam terjadinya perjanjian ini menjadi penting;

Untuk itu agar fakta-fakta hukum dapat terungkap di dalam pengadilan dan untuk memenuhi rasa keadilan bagi para pihak seharusnya notaris Rina Meilani, S.H., dan notaris Masut, S.H., M.Kn., juga ikut dijadikan Tergugat didalam perkara ini. Hal tersebut selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1078 K/Sip/1972 yang menyatakan "Gugatan kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima";

2. Bahwa gugatan Penggugat yang tidak menyertakan notaris Rina Meilani, S.H., dan notaris Masut, S.H., M.Kn., sebagai pihak dalam perkara ini jelas merupakan gugatan yang kurang pihak. Berdasarkan hukum acara terhadap gugatan yang kekurangan pihak demikian harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



II. Keberatan terhadap pelaksanaan pelelangan sebelum pelelangan dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk Perlawanan dan bukan diajukan dalam bentuk gugatan

1. Bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan dengan materi pokok permasalahan seperti yang Penggugat kemukakan dalam gugatannya, dimana dalam petitumnya poin 5 Penggugat secara jelas-jelas menyatakan "Menyatakan tindakan pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat A melalui Tergugat B, atau jika juga dilakukan pelelangan oleh Tergugat A dan Tergugat B atas objek perkara adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas objek perkara ini....";

2. Bahwa permintaan tidak dilaksanakannya pelelangan tersebut diajukan sebelum pelaksanaan pelelangan, sehingga permintaan seperti tersebut di atas, sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah RI Nomor 697 K/Sip/1974 dan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia, seharusnya diajukan dalam bentuk suatu perlawanan dan bukannya gugatan. Selanjutnya karenanya sudah seharusnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

3. Bahwa permintaan dari Penggugat untuk tidak dilaksanakannya pelelangan tersebut juga dijelaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 yang menjelaskan bahwa "Dalam hal pemilik barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela dan dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan";

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

III. Gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (*obscur libel*)

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



menghalangi hak hukum Tergugat A untuk memperoleh pengembalian atas tunggakan kredit Penggugat yang telah terjadi;

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

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

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

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

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

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan/dikategorikan sebagai gugatan yang *obscuur libel* oleh majelis hakim;

Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/*obscuur libel* dimaksud sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 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 Nomor 663 K/Sip/1973 tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa:

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

Maka berdasarkan eksepsi tersebut di atas, gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga Tergugat A mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pariaman yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat/setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Maka, berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat A 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;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Tergugat A mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu-kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat A menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat A;
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat A akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Tergugat A telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sebagai berikut;

Halaman 13 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/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

5. Bahwa Penggugat untuk pertama kalinya adalah penerima fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) sebagaimana Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor 29 tanggal 08 Februari 2013 yang dibuat secara notariil oleh Rina Meilani, S.H., Notaris di Kota Pariaman, dengan jumlah kredit saat itu sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);

6. Bahwa kemudian terhadap Perjanjian Kredit tersebut dilakukan beberapa kali perubahan/addendum berupa perubahan jangka waktu kredit maupun restrukturisasi kredit yaitu:

- Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 32 tanggal 12 Desember 2013 yang dibuat secara notariil oleh Rina Meilani, S.H., Notaris di Kota Pariaman. Dalam Perjanjian ini, Penggugat mengajukan penggantian jaminan kredit;
- Akta Restrukturisasi Kredit Nomor 120 tanggal 31 Juli 2015 yang dibuat secara notariil oleh Rina Meilani, S.H., Notaris di Kota Pariaman. Dalam Perjanjian ini, Penggugat mengajukan keringanan angsuran kredit dikarenakan usaha Penggugat yang menurun;
- Akta Restrukturisasi Kredit Nomor 160 tanggal 30 September 2016 yang dibuat secara notariil oleh Rina Meilani, S.H., Notaris di Kota Pariaman. Dalam Perjanjian ini, Penggugat mengajukan kembali keringanan angsuran kredit dikarenakan usaha Penggugat yang belum membaik;
- Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 77 tanggal 24 Mei 2018 yang dibuat secara notariil oleh Rina Meilani, S.H., Notaris di Kota Pariaman. Dalam Perjanjian ini, Penggugat mengajukan kembali keringanan angsuran kredit dikarenakan usaha Penggugat yang belum membaik;
- Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 20b tanggal 24 Juni 2020 yang dibuat secara notariil oleh Masut, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Pariaman. Dalam Perjanjian ini, Penggugat mengajukan kembali keringanan angsuran kredit dikarenakan usaha Penggugat yang belum membaik;

Halaman 14 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/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)



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

- Sebidang tanah seluas 94 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, sesuai SHM Nomor 312/Kelurahan Kampung Pondok tanggal 28 Desember 2006 atas nama Afrimon dan Desi Helena, terletak di Kelurahan Kampung Pondok Kecamatan Pariaman tengah Kota Pariaman Provinsi Sumatera Barat;
- Sebidang tanah seluas 230 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, sesuai SHM Nomor 494/Kelurahan Jalan Baru tanggal 12 Oktober 2012 atas nama Desi Helena, terletak di Kelurahan Jalan Baru Kecamatan Pariaman tengah Kota Pariaman Provinsi Sumatera Barat;

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

- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pariaman yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 00087/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 75/2013 tanggal 07 Maret 2013 yang merupakan pengikatan terhadap SHM Nomor 312;
- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (1) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pariaman yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 00119/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 122/2013 tanggal 27 Maret 2013 yang merupakan pengikatan terhadap SHM Nomor 494;

8. Bahwa kemudian Penggugat tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya (wanprestasi) terhadap kesepakatan sebagaimana telah ditetapkan dalam perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak. Penggugat sudah bermasalah angsuran kreditnya sejak bulan Agustus tahun 2023 hingga sampai saat ini sehingga menyebabkan kredit Penggugat menjadi macet. Akibat macetnya kredit Penggugat menimbulkan kerugian bagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat A dengan jumlah yang tercatat sebesar Rp1.208.702.708,00 (satu miliar dua ratus delapan juta tujuh ratus dua ribu tujuh ratus delapan rupiah); Dengan tidak dipenuhinya kewajiban oleh Penggugat, maka Tergugat I telah memberikan peringatan secara tertulis kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan tunggakan pinjamannya yaitu melalui:

- Surat Peringatan Pertama Nomor B.1227.KC-III/ADK/08/2023 tertanggal 09 Agustus 2023;
- Surat Peringatan Kedua Nomor B.1305.KC-III/ADK/08/2023 tertanggal 25 Agustus 2023;
- Surat Peringatan Ketiga Nomor B.1392.KC-III/ADK/09/2023 tertanggal 08 September 2023;

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

9. Bahwa terjadinya lelang jaminan diakibatkan Penggugat telah ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat dimana Penggugat secara terang-terangan menyampaikan tidak sanggup membayar lagi kewajiban Penggugat kepada Tergugat A, adapun faktanya dalam perjanjian kredit tersebut serta perjanjian turunannya (*in casu* APHT dan Sertipikat Hak Tanggungan) sudah tegas diatur bahwa terhadap jaminan kredit dilakukan pengikatan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan, Penggugat telah menyerahkan jaminan SHM dan telah diikat sempurna dengan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai jaminan pengembalian hutang Penggugat sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-Undang Hak Tanggungan) yaitu:

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya"

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/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)



dari hasil penjualan tersebut”.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan peraturan pelaksana terkait lelang hak tanggungan dalam Pasal 3 point d menjelaskan bahwa “Lelang Eksekusi terdiri dari: Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)”.

Kemudian Pasal 9 ayat 1 juga menjelaskan “Penyelenggara Lelang terdiri atas:

- a) KPKNL,
- b) Balai Lelang,
- c) Kantor Pejabat Lelang Kelas II;

Dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang objek Hak Tanggungan oleh Tergugat A dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Padang/Tergugat B sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

10. Bahwa Tergugat A akan menegaskan lebih lanjut bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, telah didahului dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT. Adapun terhadap SHM yang menjadi jaminan kredit Penggugat, terdapat Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan sebagaimana telah Tergugat uraikan pada jawaban poin 7 sebelumnya, yang mana berdasarkan pasal 2 APHT sudah tegas dinyatakan bahwa:

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

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;

Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor 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 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di atas, serta ketentuan dalam APHT yang dibuat oleh Pemberi Hak Tanggungan sendiri dalam hal ini Penggugat, maka Tergugat A selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk melakukan penjualan agunan melalui lelang;

11. Bahwa terkait keberatan Penggugat yang menurut Penggugat harga lelang objek yang murah sudah dibantah oleh Tergugat A dalam tahap mediasi dan Tergugat A telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek jaminan. Namun fakta yang terjadi tidak ada upaya itikad baik untuk menjual sendiri agunan tersebut sehingga mediasipun menjadi gagal;

12. Bahwa uraian posita Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat A telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menentukan nilai limit lelang tidak sesuai dengan nilai yang ditentukan oleh Penggugat adalah fakta yang keliru dan tidak berdasar hukum. Terkait masalah nilai limit objek lelang berdasarkan Pasal 47 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang intinya terhadap penetapan limit lelang menjadi kewenangan 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 huruf a terhadap nilai objek jaminan dibawah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), pihak Bank dapat melakukan penilaian sendiri terhadap objek jaminan kredit;



13. Bahwa Tergugat A menanggapi dalil Penggugat dalam posita poin 10 terkait sita jaminan, menurut Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H., dalam bukunya *Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* (hal. 40-41), bahwa hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). karena tujuan dari hak jaminan pada umumnya dan khususnya hak tanggungan itu sendiri adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Selain itu Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang menyatakan bahwa “Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan Sita Jaminan/*Conservatoir Beslag*”. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan tersebut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pariaman yang memeriksa perkara ini untuk menolak posita dan petitum Penggugat tersebut;

14. 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 A menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan kredit milik Penggugat;

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

16. Bahwa mengingat ternyata dalil-dalil yang diuraikan Penggugat dalam positanya 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Maka Tergugat A mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pariaman untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan "Menolak gugatan penggugat yang demikian atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima";

(2.9) Menimbang, bahwa Tergugat B telah pula mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Para Penggugat tidak cermat, tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*)

a. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Turut Tergugat namun Penggugat tidak menjelaskan secara detail hal-hal apakah yang menjadi poin dari PMH yang dilakukan oleh Tergugat B;

b. Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan apa saja unsur PMH secara jelas dan poin apa yang dilanggar;

c. Bahwa permohonan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat A melalui Tergugat B bukanlah perbuatan melawan hukum;

d. Bahwa PMH sesuai dalam Pasal 1365 KUHPerdara haruslah bersifat akumulatif (seharusnya terpenuhi) sedangkan Penggugat menyampaikan dalil-dalil yang tidak jelas;

e. Bahwa dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, dapat diketahui unsur-unsur PMH sebagai berikut:

- ada perbuatan melawan hukum,
- ada kesalahan,
- ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan,
- ada kerugian;

f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat telah *obscuur libel* (tidak jelas atau kabur). Maka dari itu, Tergugat B memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pariaman yang memeriksa

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

2. Eksepsi gugatan *error in persona*

a. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menarik Tergugat B karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan menyatakan perbuatan Tergugat A dan Tergugat B yang menetapkan jadwal lelang atas objek perkara pada hari Selasa tanggal 20 Agustus 2024 dengan penetapan limit lelang atas objek perkara sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) atas rumah satu lantai beserta tanah dan bangunan serta sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM Nomor 494, luas 230 m² atas nama Desi Helena terletak di Kelurahan Jalan Baru Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman dengan nilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) adalah harga yang tidak wajar yang merugikan Penggugat, atas objek sengketa;

b. Bahwa Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat A dan Tergugat B yang menetapkan jadwal lelang atas objek perkara pada hari Selasa tanggal 20 Agustus 2024 dengan penetapan limit lelang atas objek perkara berupa toko satu lantai beserta tanah dan bangunan serta sesuatu yang berada di atasnya dengan SHM Nomor SHM Nomor 312, luas 94 m² atas nama Afrimon dan Desi Helena terletak di Kelurahan Kampung Pondok Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman, Tergugat A menetapkan limit lelang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) engan nilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) adalah harga yang tidak wajar yang merugikan Penggugat, perbuatan Tergugat A dan tergugat B adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

c. Bahwa perlu dipahami bersama, kedudukan Tergugat B dalam melaksanakan lelang atas objek perkara *a quo* adalah dalam rangka menjalankan tugas serta fungsi dan amanah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 *juncto* PMK Nomor 213/PMK.06/2020 *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023

Halaman 21 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tidak dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

d. Bahwa dalam pelaksanaan lelang barang jaminan utang Penggugat, Tergugat B hanya bertindak sebagai perantara lelang sebagaimana kewajiban hukum Tergugat B yang diamanatkan dalam ketentuan peraturan-perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *juncto* Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 122/2023);

e. Bahwa selanjutnya Pasal 25 PMK 122/2023 menyatakan, "*Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan Lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*";

f. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum tersebut, Tergugat B tidak boleh menolak untuk bertindak sebagai perantara lelang atas permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia, Kantor Cabang Pariaman (Tergugat A). Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat B yang hanya bertindak sebagai perantara lelang, jelas-jelas telah salah alamat (*error in persona*);

g. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan PT Bank Rakyat Indonesia, Kantor Cabang Pariaman Tanggal 17 Mei 2024, yang isinya berbunyi bertanggung jawab terhadap tuntutan perdata dan tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang adalah Bank Rakyat Indonesia Cabang Pariaman (Tergugat A), serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang dan Pejabat Lelang telah dibebaskan dari segala tuntutan, tuntutan ganti rugi dan/atau *dwangsom*/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari;

Halaman 22 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/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)



h. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/ / 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), *in casu* Tergugat A. Hal ini sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) huruf (k) dan (l) PMK Lelang, menyatakan bahwa:

(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

(k) gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang oleh Penjual;

(l) tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa (*dwangsom*), dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai h;

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

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat B menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;

2. Bahwa Tergugat B tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja;

3. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pengugat dalam mengajukan gugatan, khususnya terhadap Tergugat adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang Agunan Tanah yang selanjutnya disebut objek perkara;

Objek lelang dalam perkara *a quo* merupakan objek yang diikat Hak Tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat B menolak dalil dari Penggugat yang menyatakan tindakan pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat A melalui Tergugat B, atau jika juga dilakukan pelelangan oleh Tergugat A dan Tergugat B atas objek perkara adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas objek perkara ini dan termasuk sikap dan perbuatan Turut Tergugat dalam melegalisasi segala bentuk peralihan hak nantinya atas objek perkara kepada pihak ketiga lainnya;
5. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat B didasarkan pada ketentuan dan peraturan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1041:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 356/03.01/2024-01 tanggal 20 Agustus 2024 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
6. Bahwa objek lelang dalam perkara *a quo* adalah objek yang diikat Hak Tanggungan, dimana sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tegas menyatakan bahwa Kreditur Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *parate executie*. Dengan demikian, Kreditur Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan;
7. Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menyatakan, "*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*";
8. Bahwa selain itu, berdasarkan penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/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)



eksekutorial pada Sertipikat 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. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi objek *a quo* tidak melalui fiat pengadilan;

Tergugat B melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan PMK Nomor 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

9. Bahwa berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan *a quo*, Tergugat B berpedoman pada ketentuan PMK Nomor 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang);

10. Bahwa lelang *a quo* yang diajukan oleh Tergugat A dilatarbelakangi oleh adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur atas beberapa perjanjian kredit pada Tergugat, dibuktikan dengan adanya surat peringatan 3 (tiga) yaitu:

- Surat Nomor B.1227.KCIII/ADK/08/2023 tanggal 09 Agustus 2023 perihal Surat Peringatan I kepada 1. Afrimon dan 2. Desi Helena (Para Tergugat),
- Surat Nomor B.1385.KCIII/ADK/08/2023 tanggal 25 Agustus 2023 perihal Surat Peringatan II kepada 1. Afrimon dan 2. Desi Helena (Para Tergugat),
- Surat Nomor B.1392.KCIII/ADK/09/2023 tanggal 08 September 2023 perihal Surat Peringatan III kepada 1. Afrimon dan 2. Desi Helena (para Tergugat);

11. Bahwa terkait penilaian objek perkara merupakan kewenangan dan tanggung jawab penjual, hal ini berdasarkan pasal 55 angka 2 PMK 122/2023 yang menyatakan: "Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual";

12. Bahwa nilai jual objek perkara ditetapkan oleh Penjual (Tergugat A) berdasarkan penilaian dari Penilai atau Penaksir, sementara dalil Para

Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Penggugat yang menyandingkan besaran nilai limit objek perkara tanpa didasari hasil penilaian namun hanya asumsi semata dari Para Penggugat;

13. Bahwa oleh karenanya dalil Penggugat mengenai nilai limit yang rendah dan proses lelang merupakan PMH karena merugikan Penggugat adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

14. Bahwa berdasarkan apa yang disampaikan Para Penggugat dalam dalil-dalilnya, Tergugat B berpendapat bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat A sebelumnya adalah berlangsung berdasarkan adanya perjanjian antara kedua belah pihak, yang mana kedua pihak dalam menyelesaikan permasalahannya satu dan lain hal haruslah tunduk pada asas bahwa perjanjian yang sudah disepakati berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang bersangkutan (*pacta sun servanda*). Selanjutnya jika benar (*quad noon*) hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat A adalah telah diikatnya suatu Perjanjian Kredit yang mana Penggugat berlaku sebagai debitur dan Tergugat A berlaku sebagai kreditur yang telah dikuatkan dalam pengikatan Hak Tanggungan, maka segala sesuatu yang menyangkut hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat A telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan), yang mana sesuai Pasal 20 UU Hak Tanggungan dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan yang pertama berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2, obyek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului dari pada kreditur-krediturnya;

15. Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan)

Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



menyatakan, “*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”;

16. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Tergugat melalui surat Nomor B.503-KC/III/ADK/05/2024 tanggal 17 Mei 2024 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat B;

17. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan Tergugat A tersebut telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 25 PMK 122/2023 menyatakan:

“*Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan Lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*”;

18. Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka Tergugat B menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-1087/KNL.0301/2023 tanggal 19 Juli 2024 tentang Penetapan Jadwal Lelang;

19. Bahwa terhadap rencana lelang tersebut, Tergugat mengumumkan kepada khalayak umum melalui selebaran pada tanggal 22 Juli 2024 dan Surat Kabar Harian Singgalang tanggal 06 Agustus 2024 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang melalui Internet pada alamat <https://portal.lelang.go.id/>, sehingga Azas Publisitas sudah terpenuhi;

20. Bahwa Tergugat juga telah memberitahukan secara langsung kepada:

- Penggugat (Afrimon/Desi Helena) terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yaitu melalui Surat Nomor B.901-KC-III/ADK/07/2024 tanggal 25 Juli 2024 perihal Pemberitahuan Jadwal Lelang melalui internet kepada Penggugat;



21. Bahwa untuk sahnya pelelangan, Tergugat juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pariaman dengan Nomor:

- SKPT Nomor 2624/2024 tanggal 12 Agustus 2024, dengan catatan:
 - Dibebani Hak Tanggungan 00119/2013 Peringkat I di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk;
- SKPT Nomor 2797/2024 tanggal 16 Agustus 2024, dengan catatan:
 - Dibebani Hak Tanggungan 00087/2013 Peringkat I di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk;

22. Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan sebagai objek lelang berupa:

- Satu bidang tanah seluas 230 meter persegi berikut bangunan dan tururannya terletak di Kelurahan Jalan Baru Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman Provinsi Sumatera Barat sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 494/Jalan Baru tercatat atas nama Desi Helena;
- Satu bidang tanah seluas 94 meter persegi berikut bangunan dan turunannya terletak di Kelurahan Kampung Pondok Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman Provinsi Sumatera Barat sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 312/Kampung Pondok tercatat atas nama 1. Afrimon 2. Desi Helena;

Dimana semua barang jaminan dalam lelang *a quo* Tidak Ada Penawaran /TAP dan telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 356/03.01/2024-01 tanggal 20 Agustus 2024 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum;

23. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat B telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terhadap dalil-dalil Penggugat sehubungan dengan proses lelang objek perkara *a quo* sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim;

Tergugat B tidak melakukan tindakan yang memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan eskekusi objek *a quo* dan tidak tepat dalam menerapkan hukum, hal ini dapat tergugat sampaikan pendapat sebagai berikut:

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



a) Menurut Pasal 6 UU Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa” Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

b) Bahwa sesuai Pasal 20 UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara sebagai berikut:

1) Berdasarkan Pasal 6 (vide Pasal 20 ayat 1 huruf a), maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;

2) Berdasarkan titel eksekutorial (vide Pasal 20 ayat 1 huruf b *juncto* Pasal 14 ayat 2 dan 3), maka pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan menggunakan titel eksekutorial, oleh karena pelaksanaannya dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dengan menggunakan hukum acara perdata sebagaimana dimaksud oleh Pasal 224 HIR;

Bahwa lelang dengan titel eksekutorial diperlukan dalam hal obyek jaminan kredit terdapat masalah hukum, contoh adanya gugatan terkait hak kepemilikan dari pihak ketiga;

3) Dengan adanya kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (vide Pasal 20 ayat 2), maka dapat dilaksanakan penjualan dibawah tangan;

c) Bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji. Dengan demikian, maka pelaksanaan lelang dimaksud merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*);

d) Dengan demikian, maka pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama tanpa memerlukan adanya *fiat executie* terlebih

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



dahulu adalah sah menurut hukum dan bukan Perbuatan Melawan Hukum;

25. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Harus ada perbuatan,
- 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum,
- 3) Harus ada unsur kesalahan,
- 4) Harus ada kerugian yang diderita,
- 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk itu, dikarenakan gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

26. Bahwa tidak ada satupun dalil dari Penggugat yang membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat B bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan Tergugat B atas permintaan Tergugat A telah berdasar hukum. Dengan demikian, lelang yang dilakukan Tergugat A adalah sah secara hukum;

Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

"Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan";

27. Bahwa Tergugat B juga menolak dalil Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalil yang mengada-ada, berdasar pada asumsi-asumsi pribadi dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, serta hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan

Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat B mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat B untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat B tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 356/03.01/2024-01 tanggal 20 Agustus 2024 adalah sah dan berdasarkan hukum;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

(2.10) Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

Error In Persona, keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat (*Exceptio in Persona*)

Bahwa setelah membaca gugatan yang diajukan oleh Penggugat, adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai perkara dalam Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur dengan objek perkara yang dijadikan sebagai jaminan hutang (agunan) kepada Tergugat A selaku Kreditur sebagaimana diterangkan Penggugat dalam gugatannya;

Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat telah keliru dan tidak beralasan menjadikan Turut Tergugat sebagai salah satu pihak dalam perkara ini karena

Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/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

Turut Tergugat tidak mempunyai keterkaitan dengan permasalahan sebagaimana disebutkan oleh Penggugat tersebut;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah Turut Tergugat sampaikan dalam eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;

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

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

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

(2.11) Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Replik dan Kuasa Tergugat A serta Kuasa Tergugat B telah pula mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara, sedangkan Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

(2.12) Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui kuasanya untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pariaman kepada Afrimon dan Desi Helena, Nomor B.900-KC-III/ADK/07/2024 tanggal 25 Juli 2024 tentang Permintaan Pengosongan Objek Lelang, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pariaman kepada Afrimon dan Desi Helena, Nomor B.901-KC-III/ADK/07/2024 tanggal 25 Juli 2024 tentang Pemberitahuan Jadwal Lelang Melalui Internet, diberi materai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda P-2;

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/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)



3. Fotokopi Surat dari Kantor Advokat/Pengacara dan Bantuan Hukum Armaidah Tahar, S.H., & Associates kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang, Nomor 01/AVT/AT/VIII/2024 tanggal 14 Agustus 2024 tentang Mohon Penangguhan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas SHM Nomor 494/Kelurahan Jalan Baru dan SHM 312/Kelurahan Kampung Pondok, diberi materai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda P-3;

4. Fotokopi Surat dari Kantor Advokat/Pengacara dan Bantuan Hukum Armaidah Tahar, S.H., & Associates kepada Pimpinan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Tbk (Persero) Cabang Pariaman, Nomor 02/AVT/AT/VIII/2024 tanggal 14 Agustus 2024 tentang Mohon Penangguhan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas SHM Nomor 494/Kelurahan Jalan Baru dan SHM 312/Kelurahan Kampung Pondok, diberi materai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda P-4;

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

1. Rina Roswita, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat merupakan tetangga Saksi yang berjarak 2 (dua) rumah dari rumah Saksi;
- Bahwa Saksi telah menempati rumah Saksi sejak tahun 2008;
- Bahwa rumah yang ditempati Para Penggugat merupakan rumah permanen yang telah direnovasi dari rumah dasar yang dibeli ke developer;
- Bahwa luas tanah rumah Para Penggugat adalah 12,5 m x 25 m;
- Bahwa harga pasaran rumah Para Penggugat sekitar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) karena lokasinya strategis, dekat dengan rumah sakit, sekolah, dan pusat pemerintahan;
- Bahwa rumah Para Penggugat dalam proses lelang oleh Bank Rakyat Indonesia karena Para Penggugat macet dalam membayar hutangnya ke Bank Rakyat Indonesia sejak adanya wabah corona;

Halaman 33 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



- Bahwa Saksi hanya mengetahui bahwa Para Penggugat memiliki hutang di Bank Rakyat Indonesia namun Saksi tidak mengetahui jumlahnya;
- 2. Dia Rini, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi memiliki toko di sebelah toko milik Para Penggugat yang terletak di pusat pertokoan di Jalan Diponegoro Kota Pariaman;
 - Bahwa Saksi telah memiliki toko Saksi tersebut selama lebih kurang 15 (lima belas) tahun, ketika Saksi membeli toko tersebut Para Penggugat sudah memiliki tokonya;
 - Bahwa sekarang ini Para Penggugat berjualan etalase kaca di tokonya;
 - Bahwa harga pasaran toko di pusat pertokoan Kota Pariaman tersebut sekitar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), Saksi mengetahuinya karena ada yang menawar toko Saksi seharga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui Para Penggugat memiliki hutang di Bank Rakyat Indonesia, namun Saksi tidak mengetahui jumlah hutangnya;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa toko milik Para Penggugat dilelang oleh Bank Rakyat Indonesia, namun Saksi tidak mengetahui prosesnya;
 - Bahwa sekarang Para Penggugat masih menguasai tokonya;

(2.14) Menimbang, bahwa Tergugat A untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 29 tanggal 8 Februari 2013 antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman dengan Afrimon dan Desi Helena, yang dibuat secara notaril oleh notaris Rina Meilani, S.H., diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-1;
2. Fotokopi Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor 32 tanggal 12 Desember 2013 antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman dengan Afrimon dan Desi Helena, yang dibuat secara notaril oleh notaris Rina Meilani, S.H., diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-2;
3. Fotokopi Akta Restrukturisasi Kredit Nomor 120 tanggal 31 Juli 2015 antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman dengan

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Afrimon dan Desi Helena, yang dibuat secara notaril oleh notaris Rina Meilani, S.H., diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-3;

4. Fotokopi Akta Restrukturisasi Kredit Nomor 160 tanggal 30 September 2016 antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman dengan Afrimon dan Desi Helena, yang dibuat secara notaril oleh notaris Rina Meilani, S.H., diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-4;

5. Fotokopi Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 77 tanggal 24 Mei 2018 antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman dengan Afrimon dan Desi Helena, yang dibuat secara notaril oleh notaris Rina Meilani, S.H., diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-5;

6. Fotokopi Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 20b tanggal 24 Juni 2020 antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman dengan Afrimon dan Desi Helena, yang dibuat secara notaril oleh notaris Masut, S.H., M.Kn., diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-6;

7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 312/Kelurahan Kampung Pondok tanggal 28 Desember 2006 atas nama Afrimon dan Desi Helena, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-7;

8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 494/Kelurahan Jalan Baru tanggal 12 Oktober 2012 atas nama Desi Helena, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-8;

9. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00087/2013 tanggal 26 Maret 2013 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Pemegang Hak Tanggunga atas sebidang tanah menurut SHM Nomor 312/Kelurahan Kampung Pondok, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-9;

10. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00119/2013 tanggal 15 April 2013 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Pemegang Hak Tanggunga atas sebidang tanah menurut SHM Nomor

Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



494/Kelurahan Jalan Baru, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-10;

11. Fotokopi Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman kepada Afrimon dan Desi Helena, Nomor B.1227.KC.III/ADK/08/ 2023 tanggal 9 Agustus 2023 tentang Surat Peringatan I, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-11.A;

12. Fotokopi Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman kepada Afrimon dan Desi Helena, Nomor B.1305.KC.III/ADK/08/ 2023 tanggal 25 Agustus 2023 tentang Surat Peringatan II, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-11.B;

13. Fotokopi Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman kepada Afrimon dan Desi Helena, Nomor B.1392.KC.III/ADK/09/ 2023 tanggal 8 September 2023 tentang Surat Peringatan III, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.A-11.C;

(2.15) Menimbang, bahwa Tergugat B untuk membuktikan dalil jawabannya juga telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman kepada Afrimon dan Desi Helena, Nomor B.1227.KC.III/ADK/08/2023 tanggal 9 Agustus 2023 tentang Surat Peringatan I, diberi materai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda T.B-1a;

2. Fotokopi Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman kepada Afrimon dan Desi Helena, Nomor B.1305.KC.III/ADK/08/2023 tanggal 25 Agustus 2023 tentang Surat Peringatan II, diberi materai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda T.B-1b;

3. Fotokopi Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman kepada Afrimon dan Desi Helena, Nomor B.1392.KC.III/ADK/09/2023 tanggal 8 September 2023 tentang Surat Peringatan III, diberi materai cukup, tanpa aslinya, diberi tanda T.B-1c;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang, Nomor B.503-KC/III/ADK/05/2024 tanggal 17 Mei 2024 tentang Permohonan Lelang Eksekusi Berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.B-2;
5. Fotokopi Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman, Nomor S-1087/KNL.0301/2024 tanggal 19 Juli 2024 tentang Penetapan Jadwal Lelang, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.B-3;
6. Fotokopi Surat Pernyataan dari Fery Widodo selaku Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman, tanggal 17 Mei 2024, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.B-4;
7. Fotokopi Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman kepada Afrimon dan Desi Helena, Nomor B.901-KC/III/ADK/07/2024 tanggal 25 Juli 2024 tentang Pemberitahuan Jadwal Lelang Melalui Internet, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.B-5;
8. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pariaman, Nomor 2624/2024 tanggal 12 Agustus 2024, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.B-6a;
9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pariaman, Nomor 2797/2024 tanggal 16 Agustus 2024, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.B-6b;
10. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman melalui Selebaran/Tempelan, tanggal 22 Juli 2024, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.B-7a;
11. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pariaman melalui

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/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

Surat Kabar Harian Singgalang, tanggal 6 Agustus 2024, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.B-7b;

12. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 356/03.01/2024-01 tanggal 20 Agustus 2024, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.B-8;

(2.16) Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Nomor 494/Kelurahan Jalan Baru tanggal 12 Oktober 2012 atas nama Desi Helena, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TT.1;

2. Fotokopi Buku Tanah Nomor 312/Kelurahan Kampung Pondok tanggal 28 Desember 2006 atas nama Afrimon dan Desi Helena, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TT.2;

(2.17) Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

(2.18) Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) Dalam Eksepsi:

(3.1.1) Menimbang, bahwa materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat A adalah terhadap 3 (tiga) hal, *pertama* tentang gugatan Para Penggugat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*), *kedua* tentang keberatan Para Penggugat seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan karena pelelangan belum dilaksanakan, dan *ketiga* tentang gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*). Tergugat B mengajukan eksepsi dengan materi tentang gugatan Para Penggugat tidak cermat dan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*). Sedangkan Turut Tergugat mengajukan eksepsi tentang gugatan Para Penggugat *error in persona* karena keliru menarik pihak yang didudukkan sebagai Tergugat;

Halaman 38 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.1.2) Menimbang, bahwa dari beberapa materi eksepsi tersebut akan dipertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat A poin kedua mengenai kekeliruan Para Penggugat mengajukan keberatan atas pelaksanaan pelelangan, Tergugat A berpendapat bahwa seharusnya Para Penggugat mengajukan keberatan atas lelang eksekusi dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan;

(3.1.3) Menimbang, bahwa Penggugat menanggapi dalam repliknya dengan berpendapat bahwa sebelum jadwal pelaksanaan lelang, Para Penggugat telah mengirimkan surat permohonan untuk penangguhan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Padang tertanggal 14 Agustus 2024;

(3.1.4) Menimbang, bahwa atas eksepsi di atas Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

(3.1.5) Menimbang, bahwa mencermati gugatan Para Penggugat, pada pokoknya Para Penggugat menuntut agar Tergugat A dan Tergugat B menunda pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah seluas 230 m² (dua ratus tiga puluh meter persegi) beserta rumah satu lantai yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Jalan Baru Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman sebagaimana menurut Sertifikat Hak Milik Nomor 494 atas nama Desi Helena, dan sebidang tanah seluas 94 m² (sembilan puluh empat meter persegi) beserta bangunan toko yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Kampung Pondok Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman sebagaimana menurut Sertifikat Hak Milik Nomor 312 atas nama Afrimon dan Desi Helena. Alasan Para Penggugat mengajukan gugatan penundaan pelaksanaan lelang atas 2 (dua) objek tersebut karena nilai lelang yang ditetapkan tidak sesuai dengan harga pasar. Menurut Para Penggugat, harga pasar terhadap tanah seluas 230 m² (dua ratus tiga puluh meter persegi) dan bangunan rumah yang ada di atasnya menurut Sertifikat Hak Milik Nomor 494/Kelurahan Jalan Batu adalah senilai lebih kurang Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sedangkan nilai lelang yang ditetapkan adalah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dan harga pasar terhadap tanah seluas 94 m² (sembilan puluh empat meter persegi) dan bangunan toko yang ada di atasnya menurut Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

312/KelurahanKampung Pondok adalah senilai lebih kurang Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sedangkan nilai lelang yang ditetapkan adalah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sehingga perbuatan Tergugat A dan Tergugat B yang melakukan pelelangan dengan nilai lelang sebagai yang ditetapkan telah merugikan Para Penggugat dan dikualifisier sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

(3.1.6) Menimbang, bahwa dalam eksepsinya tersebut Tergugat A menanggapi bahwa permintaan Para Penggugat untuk tidak dilaksanakannya lelang oleh Tergugat A dan Tergugat B diajukan sebelum lelang dilaksanakan sehingga berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Republik Indonesia Nomor 697 K/Sip/1974 dan Hukum Acara Perdata seharusnya diajukan dalam bentuk suatu perlawanan dan bukannya gugatan. Hal ini juga dijelaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 yang menjelaskan bahwa "Dalam hal pemilik barang yang dilelang tidak mau menyerahkan barangnya secara sukarela dan dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan";

(3.1.7) Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat dan dalil eksepsi Tergugat A tersebut, Majelis Hakim memberikan pendapat dengan pertimbangan sebagai berikut:

(3.1.8) Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan), dalam Pasal 6 menguraikan bahwa "apabila debitur 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 ketentuan ini maka pengajuan lelang oleh Tergugat A kepada Tergugat B merupakan lelang eksekusi atas tanah seluas 230 m² (dua ratus tiga puluh meter persegi) beserta rumah satu lantai yang ada di atasnya sebagaimana menurut Sertifikat Hak Milik Nomor 494/Kelurahan Jalan Baru atas nama Desi Helena dan tanah seluas 94 m² (sembilan puluh empat meter persegi) beserta bangunan toko yang ada di atasnya sebagaimana

Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut Sertifikat Hak Milik Nomor 312/Kelurahan Kampung Pondok atas nama Afrimon dan Desi Helena yang sebelumnya telah dijadikan agunan oleh Para Penggugat kepada Tergugat A dengan pemberian Hak Tanggungan;

(3.1.9) Menimbang, bahwa oleh karena lelang atas tanah beserta bangunan rumah satu lantai menurut Sertifikat Hak Milik Nomor 494/Kelurahan Jalan Baru dan tanah beserta bangunan toko menurut Sertifikat Hak Milik Nomor 312/Kelurahan Kampung Pondok merupakan proses eksekusi, sehingga upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Para Penggugat jika keberatan dengan pengajuan lelang yang dilakukan oleh Tergugat A kepada Tergugat B sebelum lelang terlaksana adalah dalam bentuk perlawanan, dan bukan dalam bentuk gugatan, dengan demikian eksepsi Tergugat A ini dinyatakan dapat diterima;

(3.1.10) Menimbang, bahwa dengan dinyatakan dapat diterimanya eksepsi Tergugat A maka eksepsi lainnya menjadi tidak relevan untuk dipertimbangkan;

(3.2) Dalam Pokok Perkara:

(3.2.1) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

(3.2.2) Menimbang, bahwa dengan dinyatakan dapat diterimanya eksepsi Tergugat A maka untuk pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, dengan demikian gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

(3.2.3) Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg kepada Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *ini*;

(3.2.4) Mengingat serta memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg.), dan peraturan perundang-perundangan lainnya yang berkaitan dengan perkara *ini*;

4. MENGADILI:

(4.1) Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat A dapat diterima;

(4.2) Dalam Pokok Perkara:

Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp407.000,00 (empat ratus tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pariaman, pada hari Senin tanggal 23 Desember 2024, oleh kami Dadi Suryandi S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Safwanuddin Siregar, S.H., M.H., dan Ramlah Mutiah, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Wenny Rahma Desti, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Safwanuddin Siregar, S.H., M.H.

Dadi Suryandi, S.H., M.H.

Ramlah Mutiah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wenny Rahma Desti, S.H.

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 53/Pdt.G/2024/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

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	:	Rp30.000,00
2.	Pemberkasan	:	Rp75.000,00
3.	Panggilan:		Rp117.000,00
4.	PNBP panggilan pertama	:	Rp40.000,00
5.	Sumpah	:	Rp100.000,00
6.	Materai	:	Rp10.000,00
7.	Redaksi	:	Rp10.000,00
			: Rp407.000,00

(empat ratus tujuh ribu rupiah)

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)