



**PUTUSAN**  
**Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Ratna Yulis**, Tempat lahir Bukittinggi, pada tanggal 3 Mei 1977, Agama Islam, Pendidikan Terakhir SLTA, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Soekarni Hatta Gang Swadaya Nomor 50 RT/RW 006/001, Kelurahan Campago Ipuah, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan (MKS) Kota Bukittinggi, Sumatera Barat, sebagai **Penggugat I**;
  2. **Musmulyadi**, Tempat lahir Sigli, tanggal lahir 28 Februari 1977, Agama Islam, Pendidikan Terakhir SLTA, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Soekarno Hatta Gang Swadaya Nomor 50 RT/RW 006/001, Kelurahan Campago Ipuah, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan (MKS) Kota Bukittinggi, Sumatera Barat, sebagai **Penggugat II**;
  3. **Rizky Akbarrullah**, Tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 2 September 2002, Agama Islam, Pendidikan Terakhir SLTA, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Soekarno Hatta Gang Swadaya Nomor 50 RT/RW 006/001, Kelurahan Campago Ipuah, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan (MKS) Kota Bukittinggi, Sumatera Barat, sebagai **Penggugat III**;
- Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Dalam hal ini Penggugat I sampai dengan Penggugat III memberikan kuasa kepada 1. Riyan Permana Putra, S.H., M.H., 2. Gusti Prima Maulana, S.H., 3. Herman Ardi S.H., M.H, dan 4. Dedi Afrizal, S.H yang berkantor pada Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Riyan Permana Putra, S.H., M.H. & Rekan yang beralamat di Jalan Mr. Asaat, Kelurahan Campago Guguak Bulek, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan (MKS), Kota Bukittinggi, Sumatera Barat, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 501/SK/KP.RPP-B/III/2024 tanggal 20 Maret 2024, surat kuasa tersebut telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi di bawah register Nomor 71/Pdt.SK/2024/PN Bkt, tanggal 24 April 2024;

**Lawan:**

1. **PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Cq. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Kantor Cabang Bukittinggi**, yang beralamat di Jalan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perintis Kemerdekaan Nomor 15 Bukittinggi, Sumatera Barat, selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat I**;

Dalam hal ini Khairul Salam selaku Pemimpin Wilayah 02 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dalam hal ini bertindak dalam Jabatannya tersebut berdasarkan Keputusan Direksi Nomor KP/284.2/DIR/R tanggal 15 Juni 2023 dan Surat Kuasa Direksi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk tanggal 12 Juni 2023 Nomor 17 dan berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan beserta perubahan sebagaimana termaktub dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Liar Biasa PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Nomor 05 tanggal 4 Maret 2024 selanjutnya memberikan Kuasa kepada 1. Defri Dermawan, S.H.,M.M, 2. Rifki M. Alqaf,S.H.,M.H, 3. Ruth Joan Wishapri, S.H, 4. Alfira Ellena Marshaina, S.H, 5. Andre Ramadhan dan 6. Muhammad Idris, masing-masing adalah Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dengan alamat korespondensi PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bukittinggi berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor W02/5.1/0463/R tanggal 25 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi tanggal 16 Mei 2024 di bawah Register Nomor 82/Pdt.SK/2024/PN Bkt, dan Surat Tugas Nomor W02/5.1/0504/R selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**2. Pemerintahan RI Cq. Kementerian Keuangan RI, Cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara Cq. Kepala Kantor Wilayah III Pekanbaru Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi**, yang beralamat di Jalan M.Yamin,S.H, Nomor 60, Aur Kuning Bukittinggi Sumatera Barat, sebagai Tergugat II;

Dalam hal ini Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan, Lantai 3, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1, Jakarta Pusat memberi Kuasa kepada 1. Andi Soegiri, S.H.,M.M, 2. Yudiandra Satya Budhi,S.H, 3. Intania Nextar Weningmukti,S.E.,M.Bus (Acc), 4. Alizar,S.H, dan 5. Arlis,S.E, bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintahan RI Cq. Kementerian Keuangan RI, Cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara Cq. Kepala Kantor Wilayah III Pekanbaru Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi, yang beralamat di Jalan M.Yamin,S.H, Nomor 60, Kelurahan Aur Kuning, Kecamatan Aur Birugo, Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-10/MK.6/WKN.03/2024 tanggal 22 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi tanggal 16 Mei

Halaman 2 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024 di bawah Register Nomor 80/Pdt.SK/2024/PN Bkt, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Tergugat I dan Tergugat II untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 2 April 2024 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri yang bekerja sebagai wiraswasta;
2. Bahwa Penggugat III adalah merupakan anak dari Penggugat I dan Penggugat II.
3. Bahwa untuk menunjang dan untuk menambah modal usaha dagang Penggugat I dan Penggugat II tersebut, pada tahun 2021 telah mengajukan pinjaman/(kredit) kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bukittinggi dengan nomor : 412/BTG/PK-GRIYA/2021;
4. Bahwa Perjanjian Kredit yang disepakati oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I adalah selama 10 (sepuluh) tahun dari tahun 2021, dengan angunan/jaminan kredit 1 (satu) unit tanah dan bangunan dengan luas tanah 97 m2 dan luas bangunan 123.54 m2 berlokasi di Jalan Mr. Asaat, Kelurahan Campago Guguak Bulek, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan (MKS), Kota Bukittinggi, Sumatera Barat dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 atas Nama M. Yusuf dan akan dibaliknamakan atas nama Ratna Yulis dan IMB Nomor SK-IMB-137502/28072020-02 tanggal 4 Juni 2020 atas nama M. Yusuf, serta akan diikat Hak Tanggungan 1 (Pertama) senilai Rp. 1.900.000.000,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah). Dan SHM tersebut sudah dibaliknamakan menjadi nama Ratna Yulis (Penggugat I) dengan berdasarkan akta jual beli nomor 134/2021 tanggal 05/08/2021 yang dibuat oleh H. Akbar, S.H., M.Kn. dimana Penggugat I dan Penggugat II

Halaman 3 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih ada NIAT untuk melunasinya, yaitu dengan cara memberikan keringanan dalam pembayarannya oleh Tergugat I dimaksud;

5. Bahwa karena Penggugat I dan Penggugat II belum dapat melunasi kredit kepada Tergugat I, disebabkan adanya kemacetan dalam usaha dagang yang disebabkan mundurnya angka pembelian dari daerah tersebut serta diperparah oleh Covid - 19, maka Penggugat I dan Penggugat II datang menemui Tergugat I dengan maksud untuk membicarakan tentang kemacetan dalam pembayaran angsuran kredit sekaligus mohon untuk dicarikan jalan keluarnya atau diberikan kesempatan dengan Restrukturisasi Kredit dengan memperkecil angsuran pembayaran kredit untuk sementara, serta akan menjual sendiri jaminan kredit tersebut. Namun oleh Tergugat I maksud tersebut tidak mendapat tanggapan atau tidak menerima dan ditolak oleh Tergugat I, malahan mengatakan akan diberikan ultimatum dengan tuduhan Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan penunggakan dalam angsuran kredit dan merupakan kredit macet dan Penggugat I dan Penggugat II harus melunasi semua tunggakan tersebut. Dan tiba-tiba diberikan pengumuman lelang sepihak oleh Tergugat I sedangkan sebelumnya Tergugat I telah mengizinkan untuk menjual sendiri;
6. Bahwa Tergugat I selaku Bank yang membatu usaha kecil dan menengah seharusnya memberikan pembinaan kepada Nasabahnya malahan beriktikad tidak baik (te kuader trou) dengan alasan adanya penyimpangan kredit yang merupakan kredit macet dengan memaksa Penggugat I dan Penggugat II dengan kata kalau tidak dibayar angsuran rumah akan dilakukan penyegelan dan dilelang;
7. Bahwa secara melawan hukum Tergugat I datang ke rumah toko (ruko) Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan tindakan sewenang-wenang Tergugat I terhadap diri Penggugat I dan Penggugat II. Dimana waktu itu Tergugat I datang langsung mengatakan bahwa ruko akan disegel dihadapan umum, oleh sebab itu sebelum Tergugat I melakukan penyelegelan atau berbuat sesuatu terhadap Jaminan tersebut Tergugat I terlebih dahulu melakukan Somasi dan dilanjutkan dengan SP I s/d SP III namun hal ini tidak dilakukan;
8. Bahwa karena Penggugat I telah bertemu Tergugat I dengan iktikad baik namun ditolak, maka oleh sebab itu Penggugat I dan Penggugat II melalui Pengadilan Memohon kepada Majelis Hakim untuk dapat

Halaman 4 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan keringanan dalam pembayaran angsuran kredit dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Hutang Pokok : Rp. 1.536.750.000 (Ini berdasarkan keterangan dari Tergugat I melalui WA).
- b. Angsuran yang telah distor sebanyak 7 kali berjumlah Rp. 136.500.000,-
- c. Penggugat I dan Penggugat II bersedia melunasi sisa seluruh angsuran setelah adanya proses penjualan objek jaminan kredit yang sesuai aturan yang berlaku tidak sepihak dan tidak melawan hukum.

Menurut kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003 dikatakan bahwa:

Barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang, Bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijamin ke bank TANPA SEIZIN pemilik; Dengan kata lain, bank tidak berhak menjual tanah yang dijamin kepada bank, walaupun ada surat kuasa untuk menjual tanpa seizin dan setahu pemilik tanah karena barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang.

Pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak tidak diperbolehkan oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982, oleh karena itu perbuatan pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal demi hukum

Jadi berdasarkan dasar hukum di atas, jelas bahwa Bank TIDAK BISA/TIDAK BERHAK menjual sendiri objek jaminan milik Debitur dengan surat kuasa mutlak menjual dari debitur bila debitur wanprestasi.

9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini telah mengambil kewenangan tanpa terlebih dahulu melakukan pembinaan terhadap Penggugat I dan Penggugat II, maka sebelum Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan pelelangan jaminan berupa sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat I terlebih dahulu mengajukan gugatan melalui Pengadilan Umum tentang ada kredit macet sesuai dengan Undang-Undang Nomor 14 tahun 1870 Pasal 10 ayat (1) bahwa mengenai kredit macet hanya Peradilan Umum yang dapat dipergunakan sebagai lembaga penyelesaian kredit macet.

Kredit macet merupakan sengketa dibidang hukum perdata. Apabila bank dengan nasabahnya tidak dapat menyelesaikan sendiri sengketanya dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, maka perbuatan

Halaman 5 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I dan Penggugat II tersebut telah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah mengambil tindakan sendiri.

Menurut kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003 dikatakan bahwa:

Barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang, Bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijamin ke bank TANPA SEIZIN pemilik; Dengan kata lain, bank tidak berhak menjual tanah yang dijamin kepada bank, walaupun ada surat kuasa untuk menjual tanpa seizin dan setau pemilik tanah karena barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang.

Pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak tidak diperbolehkan oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982, oleh karena itu perbuatan pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal demi hukum

Jadi berdasarkan dasar hukum di atas, jelas bahwa Bank TIDAK BISA/TIDAK BERHAK menjual sendiri objek jaminan milik Debitur dengan surat kuasa mutlak menjual dari debitur bila debitur wanprestasi.

10. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 12 April 2023 yang akan dilakukan lelang pada tanggal 3 Mei 2023 tempat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi adalah tidak beriktikad tidak baik. Maka Pengumuman Lelang Eksekusi tersebut sudah merupakan pengumuman sepihak dan bertentangan dengan aturan yang ada, akibatnya Penggugat I dan Penggugat II telah dirugikan baik moril maupun materil;

11. Bahwa Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditetapkan pada tanggal 3 Mei 2023 oleh Tergugat I melalui Tergugat II bertentangan dengan Undang-Undang yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad) dan batal demi hukum karena :

- Pelelangan tersebut baru bisa dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan setelah diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak, sedangkan Pengumuman Lelang Eksekusi yang dilaksanakan tanggal 3 Mei 2023 berarti kurang dari 1 (satu) bulan berjalan;
- Harus diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah setempat, serta tidak ada pihak yang berkeberatan. Sedangkan pemberitahuan belum ada sama sekali dan tidak

Halaman 6 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kesempatan pihak Penggugat/orang lain yang menyatakan keberatan dengan waktu yang sempit;

- c. Maka Pengumuman Lelang Eksekusi tanggal 3 Mei 2023 yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I dengan Tergugat II KPKNL harus dinyatakan batal demi hukum, Vide Pasal 20 UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 20 ayat 2 : atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

12. Bahwa setelah kredit Penggugat I dan Penggugat II dikatakan macet oleh Tergugat I dan melalui Tergugat II untuk melakukan lelang eksekusi atas Hak Tanggungan Penggugat I dan Penggugat II, bahwa masalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II sudah bertentangan dengan aturan hukum dan tidak lagi mengikat untuk dilakukan dikarenakan adalah : Berdasarkan Putusan nomor : 77/PUU-IX/2011. Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia yang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir, menjatuhkan putusan dalam perkara pengujian Undang Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 Tentang Urusan Piutang Negara terhadap Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dimana dalam putusan tersebut telah berbunyi : (telah dituangkan dalam berita acara putusan perkara tersebut) :

1. Frasa "atau badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 peraturan ini : dalam Pasal 4 ayat (I) Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) adalah bertentangan dengan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ;
2. Frasa "atau badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 pertauran ini : dalam Pasal 4 ayat (I) Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Frasa "atau badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 pertauran ini : dalam Pasal 4 ayat (4) Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan lembaran Negara

Halaman 7 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



Republik Indonesia Nomor 2124) adalah bertentangan dengan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

4. Frasa "atau badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 pertauran ini : dalam Pasal 4 ayat (4) Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republic Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dst..... ;

Kesimpulan :

1. PP. 14/2005 kemudian direvisi menjadi PP. 33/2006 akibat adanya hambatan dalam implementasinya karena masih harus melibatkan PUPN, berdasarkan PP. 33/2006, maka sejak tanggal 6 Oktober 2006 penyelesaian kredit macet dapat dilakukan secara mandiri oleh Bank BUMN sesuai mekanisme korporasi berdasarkan UU PT dan UU BUMN, PUPN cq DJPLN/KP2LN selanjutnya tidak berhak menangani Piutang Bank BUMN;

**Dalam Provisi:**

Mohon kepada Yth Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat menangguhkan dan menunda eksekusi lelang atas sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 dengan luas tanah 97 m2 dan luas bangunan 123.54 m2 berlokasi di Jalan Mr. Asaat, Kelurahan Campago Guguak Bulek, Kecamatan Mandiingin Koto Selayan (MKS), Kota Bukittinggi, Sumatera Barat dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 atas Nama M. Yusuf dan akan dibaliknamakan atas nama Ratna Yulis dan IMB Nomor SK-IMB-137502/28072020-02 tanggal 4 Juni 2020 atas nama M. Yusuf, serta akan diikat Hak Tanggungan 1 (Pertama) senilai Rp. 1.900.000.000,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah). Dan SHM tersebut sudah dibaliknamakan menjadi nama Ratna Yulis (PenggugatI) dengan berdasarkan akta jual beli nomor 134/2021 tanggal 05/08/2021 yang dibuat oleh H. Akbar, S.H., M.Kn., sebagai agunan atau jaminan kredit kepada Tergugat I sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dan semua upaya telah Penggugat I dan Penggugat II lakukan, namun tidak berhasil, oleh karenanya Penggugat I dan Penggugat II ajukan gugatan ini dihadapan Bapak/Ibu, untuk mana diharapkan Bapak/ Ibu memanggil kami kedua belah pihak pada hari tanggal





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditentukan guna memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II mohonkan kiranya Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutus yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri yang mengajukan Perjanjian Kredit (PK) atau nasabah Bank BNI Cabang Bukittinggi tahun 2021 dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun;
3. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II masih mempunyai NIAT untuk membayar kredit pada Bank BNI Cabang Bukittinggi dengan memberikan keringanan dalam pembayarannya;
4. Menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 dengan luas tanah 97 m2 dan luas bangunan 123.54 m2 berlokasi di Jalan Mr. Asaat, Kelurahan Campago Guguak Bulek, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan (MKS), Kota Bukittinggi, Sumatera Barat dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 atas Nama M. Yusuf dan akan dibaliknamakan atas nama Ratna Yulis dan IMB Nomor SK-IMB-137502/28072020-02 tanggal 4 Juni 2020 atas nama M. Yusuf, serta akan diikat Hak Tanggungan 1 (Pertama) senilai Rp. 1.900.000.000,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah). Dan SHM tersebut sudah dibaliknamakan menjadi nama Ratna Yulis (PenggugatI) dengan berdasarkan akta jual beli nomor 134/2021 tanggal 05/08/2021 yang dibuat oleh H. Akbar, S.H., M.Kn. sah demi hukum;
5. Menyatakan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara sepihak kepada Penggugat I dan Penggugat II yang diadakan pada tanggal 3 Mei 2023 oleh Tergugat I dan Tergugat II, dimana hal ini tidak beriktikad baik seharusnya Tergugat I terlebih dahulu memberikan :
  - a. Pelelangan tersebut baru bisa dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan setelah diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak, sedangkan Pengumuman Lelang Eksekusi yang dilaksanakan tanggal 3 Mei 2023 berarti kurang dari 1 (satu) bulan berjalan;
  - b. Harus diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah setempat, serta tidak ada pihak yang berkeberatan. Sedangkan pemberitahuan belum ada sama sekali

Halaman 9 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



dan tidak memberikan kesempatan pihak Penggugat/orang lain yang menyatakan keberatan dengan waktu yang sempit;

- c. Maka Pengumuman Lelang Eksekusi tanggal 3 Mei 2023 yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I dengan Tergugat II KPKNL harus dinyatakan batal demi hukum, Vide Pasal 20 UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 20 ayat 2 : atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
6. Menyatakan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tertanggal 12 April 2023 akan dilakukan pelaksanaan lelang tanggal 3 Mei 2023 tempat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi adalah tidak beriktikad baik. Maka pengumuman lelang eksekusi tersebut sudah merupakan pengumuman sepihak dan bertentangan dengan aturan yang ada, akibatnya Penggugat I dan Penggugat II telah dirugikan baik moril maupun materil;
7. Bahwa Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditetapkan pada tanggal 3 Mei 2023 oleh Tergugat I melalui Tergugat II bertentangan dengan Undang-Undang yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad) dan batal demi hukum karena:
  - a. Pelelangan tersebut baru bisa dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan setelah diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak, sedangkan Pengumuman Lelang Eksekusi yang dilaksanakan tanggal 3 Mei 2023 berarti kurang dari 1 (satu) bulan berjalan;
  - b. Harus diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah setempat, serta tidak ada pihak yang berkeberatan. Sedangkan pemberitahuan belum ada sama sekali dan tidak memberikan kesempatan pihak Penggugat/orang lain yang menyatakan keberatan dengan waktu yang sempit;
  - c. Maka Pengumuman Lelang Eksekusi tanggal 3 Mei 2023 yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I dengan Tergugat II KPKNL harus dinyatakan batal demi hukum, Vide Pasal 20 UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 20 ayat 2 : atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan

Halaman 10 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

8. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang tidak beriktikad baik yang mengakibatkan Penggugat I dan Penggugat II telah merasa dirugikan baik moril maupun materil. Dan Pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah DAN TIDAK MENGIKAT;
9. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan angsuran pembayaran sebanyak 7 kali pembayaran dengan total jumlahnya sebesar Rp. 136.500.000,- (Seratus Tiga Puluh Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
10. Menghukum Para Tergugat untuk patuh dan taat dalam putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR :**

Apabila mejelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang se adil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Para Tergugat masing-masing hadir Kuasanya;

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 Indra Satria Putra, S.H., M.H, Panitera pada Pengadilan Negeri Bukittinggi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil namun Majelis Hakim tetap menyarankan untuk tetap melakukan upaya perdamaian;

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

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

**DALAM EKSEPSI**

Gugatan Kabur Atau Tidak Jelas (*Obscure Libellum*)

Bahwa dalam gugatan yang telah PENGGUGAT ajukan di hadapan Pengadilan Negeri Bukittinggi atas tuduhan Perbuatan Melawan Hukum terhadap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I adalah TIDAK JELAS, TIDAK CERMAT dan TIDAK TEPAT, karena PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* tidak dapat menyebutkan dasar hukum dan unsur Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah TERGUGAT I langgar, dengan tidak disebutkannya dasar hukum dan unsur Perbuatan Melawan Hukum maka gugatan PENGGUGAT dikategorikan sebagai gugatan kabur atau tidak jelas;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 250/K/SIP/1984 telah menyatakan:

*"Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) dasar gugatan, dikategorikan sebagai GUGATAN KABUR."*

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 582 K/SIP/1973 telah menyatakan:

*"Karena Petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*

oleh karena itu TERGUGAT I mohon kepada Majelis yang memutus perkara *a quo* untuk dapat menyatakan Gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak dapat diterima.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah TERGUGAT I kemukakan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.
3. Bahwa benar PENGGUGAT memiliki hutang kepada TERGUGAT I berdasarkan permohonan kredit yang pada awalnya diajukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, namun TERGUGAT I sangat menyayangkan pinjaman yang TERGUGAT I berikan kepada PENGGUGAT tidak dilunasi, padahal TERGUGAT I dengan itikad baik telah mengingatkan PENGGUGAT agar melunasi pinjamannya dalam Surat Tunggakan Kredit Ke 1 No. BTG/05/256 tanggal 22 Juni 2022, Surat Teguran Tunggakan Kredit Ke 2 No. BTG/11/1420 tanggal 13 Juli 2022 dan Surat Teguran Kredit Ke 3 No. BTG/05/1184 tanggal 1 Agustus 2022 untuk mengingatkan PENGGUGAT namun tetap tidak ada itikad baik dari PENGGUGAT untuk langkah konkret dalam menyelesaikan hutangnya.
4. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik dari PENGGUGAT untuk melunasi hutang-hutangnya Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 412/BTG/PK-

Halaman 12 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt

### 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)



Griya/2021 Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) tentang Kejadian Cidera Janji (Wanprestasi) maka merujuk kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Degan Tanah (UUHT) dapat dilakukan hal-hal sebagai berikut:

Pasal 6 UUHT secara jelas menyebutkan:

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

Bahwa kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT harus memenuhi ketentuan yang lebih lanjut diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yang berbunyi: *"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji"*

Bahwa Pemberian kewenangan untuk menjual sendiri atas obyek hak tanggungan melalui pelelangan ini sesuai dengan tujuan dikeluarkannya UUHT. Penjelasan umum UUHT angka 9 menyatakan,

*"salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam UndangUndang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)."*

Bahwa pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat melakukan parate eksekusi, yaitu menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan Ketua Pengadilan Negeri.

Halaman 13 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt





Bahwa dengan demikian lelang yang dilakukan TERGUGAT I melalui TERGUGAT II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak ada dasar hukum bagi PENGGUGAT untuk membatalkan lelang eksekusi terhadap objek sengketa.

5. Bahwa Tergugat I perlu menegaskan kepada Penggugat, dalam hal penetapan limit lelang Tergugat I telah menggunakan jasa dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan dengan nomor laporan 00228/2.0027-12/PI/07/0130/1/IX/2022, dengan demikian sudah sangat jelas perhitungan Nilai Limit tidak ditetapkan seperti perkiraan-perkiraan, prediksi-prediksi, asumsi-asumsi dan argumentasi sepihak tidak berdasar yang Penggugat sebutkan dalam gugatan *a quo*, namun didasarkan pada hasil penilaian Independen dari KJPP, yaitu Pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

Maka TERGUGAT I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT I;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan seluruh perbuatan TERGUGAT I tidak menimbulkan kerugian materiil ataupun immaterial kepada PENGGUGAT;
3. Menyatakan TERGUGAT I merupakan pihak yang beritikad baik;
4. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Apabila Yang Mulia berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).



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

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat pada Bank BNI Cabang Bukittinggi (Tergugat I) berupa sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 97 m<sup>2</sup> berikut bangunan ruko beserta turutannya berlokasi di Jalan Mr. Asaat, Kelurahan Campago Guguak Bulek, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi Sumatera Barat sesuai SHM nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 a.n. M. Yusuf dan akan dibaliknamakan a.n. Ratna Yulis (selanjutnya disebut Objek Perkara), yang dilakukan melalui KPKNL Bukittinggi (Tergugat II) dengan status tidak laku terjual (TAP) yang menurut Penggugat dilakukan dengan melawan hukum.
3. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
  - a. Para Penggugat terbukti wanprestasi atas Surat Perjanjian Kredit Nomor 412/BTG/PK-GRIYA/2021 tanggal 28 Juni 2021 (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit).
  - b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang) dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor Nomor 94/09/2023 tanggal 03 Mei 2023.sebagai akta autentik.
4. Bahwa guna membantah dalil-dalil Para Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam Jawaban di bawah ini.

<b>DALAM EKSEPSI</b>
----------------------

<b>Eksepsi Gugatan Obscuur Libel</b>
--------------------------------------

1. Bahwa dalam Surat Gugatannya, penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas Objek Perkara sehingga menimbulkan adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan oleh Penggugat.

Halaman 15 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



2. Tergugat II menolak dalil Para Penggugat dalam Surat Gugatannya angka 11 huruf a dan b halaman 6 yang menyatakan:

*“a. Pelelangan tersebut baru bisa dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan setelah diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak, sedangkan Pengumuman Lelang Eksekusi yang dilaksanakan tanggal 3 Mei 2023 berarti kurang dari 1 (satu) bulan berjalan;*

*b. Harus diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah setempat, serta tidak ada pihak yang berkeberatan.....”*

3. Bahwa dalil tersebut sangatlah menyesatkan dan menjadikan gugatan kabur karena Para Penggugat tidak mendasarkan dalilnya pada dasar hukum yang berlaku, memperhatikan permohonan lelang *a quo* adalah tanggal 16 Februari 2023, maka peraturan yang digunakan adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).
4. Bahwa hal tersebut mengakibatkan Surat Gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak jelas dalam membangun argumentasinya, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).
5. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam Bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” halaman 515 menyatakan bahwa posita atau *fundamentum petendi* yang tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) merupakan dalil gugatan yang tidak memenuhi syarat formil sehingga gugatan dianggap tidak jelas.
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya Surat Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak jelas (*obscuur libel*) karena dasar hukum yang digunakan Para Penggugat dalam mengkonstruksikan Surat Gugatannya tidak jelas dan keliru.
7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut sudah sepatutnya Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

Halaman 16 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



1. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II adalah karena adanya Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Penerbitan SKPT Nomor BTG/5/341/R tanggal 16 Februari 2023 dari Tergugat I.
2. Bahwa terhadap surat tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor BTG/5/346/R tanggal 16 Februari 2023 sebagaimana mengutip bunyi angka 4 dan 5 sebagai berikut:
  - 4) Bahwa PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dan KPKNL Bukittinggi baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan perdata atau tuntutan pidana yang timbul sebagai akibat pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT ini.
  - 5) Bahwa PT bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paket.
3. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:

*"Penjual bertanggung jawab terhadap:*

  - k. *Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual: dan*
  - l. *Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/wangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f."*
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual (*in casu* Tergugat I). sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan KPKNL Bukittinggi (*in casu* Tergugat II) dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara dan

*Halaman 17 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapinya, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

## Para Penggugat Mengakui Telah Melakukan Wanprestasi

3. Bahwa Para Penggugat mengakui telah melakukan wanprestasi dengan menyatakan Para Penggugat kesulitan melakukan pembayaran angsuran kredit, sebagaimana dalil angka 5 halaman 3 yang menyatakan:

*"Bahwa karena Penggugat I dan Penggugat II belum dapat melunasi kredit kepada Tergugat I,.....;"*

4. Bahwa dengan diakui secara tegas oleh Para Penggugat dirinya melakukan wanprestasi maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

5. Bahwa dengan demikian maka dalil Para Penggugat angka 10 halaman 6 yang menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak beritikad baik, secara sepihak, serta bertentangan dengan aturan yang ada merupakan dalil yang keliru.

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka rencana pelaksanaan lelang telah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan secara hukum rencana pelaksanaan lelang telah memenuhi syarat formal subjek dan objek lelang.

## Para Penggugat Selaku Debitur Telah Diberikan Peringatan (Somasi) Secara Patut

7. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat angka 7 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan

Halaman 18 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt

### 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)





Tergugat I telah melakukan penyegehan tanpa pemberian somasi dan dilanjutkan dengan SP I s/d III kepada Para Tergugat.

8. Bahwa narasi yang dibangun Para Penggugat tersebut sangatlah menjerumuskan karena berdasarkan bukti dokumen yang dilampirkan dalam Permohonan Lelangnya, Tergugat I memberikan surat peringatan kepada Para Penggugat secara patut melalui surat berikut:

- a. Surat Teguran Tunggakan Kredit ke 1 Nomor BTG/05/256 tanggal 22 Juni 2022;
- b. Surat Teguran Tunggakan Kredit ke 2 Nomor BTG/11/1420 tanggal 13 Juli 2022;
- c. Surat Teguran Tunggakan Kredit ke 3 Nomor BTG/05/1184 tanggal 1 Agustus 2022.

9. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat peringatan tersebut, telah nyata-nyata mematahkan dalil Para Penggugat tersebut dan semakin membuktikan bahwa Para Penggugat mempunyai iktikad tidak baik dengan membuat dalil-dalil yang tidak benar dan keliru.

**Lelang Terhadap Objek Perkara Telah Sesuai Dengan Ketentuan  
Hukum Yang Berlaku**

10. Bahwa Tergugat II tegaskan bahwa lelang terhadap Objek Perkara telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

11. Bahwa kapasitas Tergugat II yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat II selaku Pejabat Lelang. Oleh karena itu, Tergugat II akan menguraikan tindakan terkait lelang yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

12. Bahwa tidak ada tindakan Penggugat untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat I, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.

*Halaman 19 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt*



Pasal 6

*"Apabila debitor cidera janji/wanprestasi, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu"*

13. Bahwa selanjutnya Tergugat I melakukan permohonan lelang kepada Tergugat II terhadap Objek Perkara melalui Surat Nomor BTG/5/341/R tanggal 16 Februari 2023 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Penerbitan SKPT.
14. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I dalam permohonan lelangnya, selanjutnya Tergugat II memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang. Setelah kelengkapan dokumen dinyatakan telah lengkap secara administratif, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang atas Objek Perkara. Hal tersebut telah sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang mengatur sebagai berikut:
- "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas I tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".*
15. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen pendukung syarat lelang yang diajukan oleh Tergugat, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui Surat Nomor S-217/KNL.0302/2023 tanggal 27 Maret 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Tergugat I.
16. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/tempelan tanggal 3 April 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Padang Ekspres yang terbit tanggal 18 April 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
17. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui surat Nomor Btg/05/1185 tanggal 12 April 2023 hal Pemberitahuan Lelang kepada Sdri. Ratna Yulis.

18. Bahwa pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 1131/2023 tanggal 04 April 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi untuk keperluan lelang Eksekusi Pasal 6 (UUHT).

19. Bahwa dalam pelaksanaan lelang a quo tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 94/09/2023 tanggal 03 Mei 2023.

20. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, maka pelaksanaan lelang atas Objek Perkara yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

21. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 21 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut, Para Penggugat tidak mengajukan Replik walaupun sudah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak mengajukan Replik maka terhadap Duplik ditiadakan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Para Penggugat di persidangan ini tidak ada mengajukan Pembuktian dalam Perkara ini, baik bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I di persidangan ini telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 412/BTG/PK-GRIYA/2021, tanggal 28 Juni 2021, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.I.1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1735 an Ratna Yulis, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya diberi tanda bukti T.I.2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No 00402/2021, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.I.3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Surat Teguran Tunggakan Kredit Ke – 1 Nomor. BTG/05/256, tanggal 22 Juni 2022, dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.I.4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Surat Teguran Tunggakan Kredit Ke – 2 Nomor. BTG/11/1420, tanggal 13 Juli 2022, dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.I.5;
6. Fotokopi dari Fotokopi Surat Teguran Tunggakan Kredit Ke – 3 Nomor. BTG/05/1184, tanggal 1 Agustus 2022, dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.I.6;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan Saksi walaupun sudah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat II di persidangan ini telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 94/09/2023 tanggal 3 Mei 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.1;
2. Fotokopi Surat Nomor S – 217/KNL.0302/2023 tanggal 27 Maret 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.2;

Halaman 22 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt

#### 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

3. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Penerbitan SKTP Nomor BTG/5/341/R tanggal 16 Februari 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Tanggung Jawab Kreditur Nomor BTG/5/346/R tanggal 16 Februari 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.4;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor BTG/05/1256 tanggal 22 Juni 2022 Perihal Teguran Tunggakan Kredit ke 1, telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.5a;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor BTG/11/1420 tanggal 13 Juli 2022 Perihal Teguran Tunggakan Kredit ke 2, telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.5b;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor BTG/05/1184 tanggal 1 Agustus 2022 Perihal Teguran Tunggakan Kredit ke 3, telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.5c;
8. Fotokopi Pengumuman (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 3 April 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.6a;
9. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar "Harian Padang Ekspres" tanggal 18 April 2023 melalui Selebaran Tanggal 18 April 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.6b;
10. Fotokopi Surat Nomor Btg/05/1185 Tanggal 12 April 2023 perihal Pemberitahuan Lelang Kepada Sdri. Ratna Yulis, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.7;
11. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor berkas 1131/2023 tanggal 4 April 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertahanan Kota Bukittinggi untuk Keperluan Lelang, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.8;
12. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak milik Nomor 1735 tanggal 18 Maret 2020 dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.9;
13. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00402/2021, dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.10;

Halaman 23 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt

#### 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

14. Fotokopi dari Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 412/BTG/PK-GRIYA/2021 tanggal 28 Juni 2021 dan telah diberi meterai secukupnya, diberi tanda bukti T.II.11;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan Saksi walaupun sudah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Penggugat tidak mengajukan kesimpulan sampai dengan batas waktu pengajuan kesimpulan di sistem informasi Pengadilan sehingga Majelis Hakim menilai Para Penggugat tidak mempergunakan kesempatan untuk mengajukan kesimpulan sementara Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 16 Oktober 2024 yang mana isi kesimpulan tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari tuntutan provisi Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat menangguk dan menunda eksekusi lelang atas sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 dengan luas tanah 97 m2 dan luas bangunan 123.54 m2 berlokasi di Jalan Mr. Asaat, Kelurahan Campago Guguak Bulek, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan (MKS), Kota Bukittinggi, Sumatera Barat dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 atas Nama M. Yusuf dan akan dibaliknamakan atas nama Ratna Yulis dan IMB Nomor SK-IMB-137502/28072020-02 tanggal 4 Juni 2020 atas nama M. Yusuf, serta akan diikat Hak Tanggungan 1 (Pertama) senilai Rp. 1.900.000.000,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah). Dan SHM tersebut sudah dibaliknamakan menjadi nama Ratna Yulis (PenggugatI) dengan berdasarkan akta jual beli nomor 134/2021 tanggal 05/08/2021 yang dibuat oleh H. Akbar, S.H., M.Kn.,

Halaman 24 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai agunan atau jaminan kredit kepada Tergugat I sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan kajian teoritik ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 53 Rv, maka putusan provisi adalah putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa Putusan Provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara (Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2009 halaman 87);

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Reg.No.1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973, tuntutan provisional hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, namun tuntutan provisional yang menyangkut pokok perkara (*boden geschil*) tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, pengertian dari tuntutan provisi adalah tuntutan yang berisi agar dilakukan tindakan pendahuluan oleh Majelis Hakim namun bukan menyangkut pokok perkara. Terhadap tuntutan provisi Para Penggugat Konvensi tersebut, Majelis berpendapat bahwa tuntutan tersebut sudah merupakan tuntutan terhadap pokok perkaranya yaitu berkaitan dengan menangguhkan dan menunda eksekusi lelang atas sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 dengan luas tanah 97 m2 dan luas bangunan 123.54 m2 berlokasi di Jalan Mr. Asaat, Kelurahan Campago Guguak Bulek, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan (MKS), Kota Bukittinggi, Sumatera Barat, sementara pokok perkaranya sendiri belum diperiksa, selain itu Majelis juga tidak menemukan ada alasan yang mendesak yang sifatnya segera untuk dikabulkannya tuntutan provisi tersebut oleh karena itu Majelis berpendapat tuntutan provisi Para Penggugat Konvensi tersebut haruslah dinyatakan di tolak;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan kabur atau tidak jelas (Obscuur libel);

Halaman 25 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.

Mohon dikeluarkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi Para Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

Ad. 1 Gugatan kabur atau tidak jelas (Obscuur libel);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya mendalilkan yang pada pokoknya bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas, tidak cermat dan tidak tepat karena Penggugat tidak dapat menyebutkan dasar hukum dan unsur Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah Tergugat I langgar sedangkan Tergugat II dalam eksepsinya mendalilkan yang pada pokoknya bahwa dalam surat gugatan Penggugat tidak menebutkan secara jelas batas-batas objek perkara sehingga menimbulkan adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan oleh Penggugat dan pada surat gugatan angka 11 huruf a dan b halaman 6 yang menyatakan:

- a. *Pelelangan tersebut baru bisa dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan setelah diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak, sedangkan Pengumuman Lelang Eksekusi yang dilaksanakan tanggal 3 Mei 2023 berarti kurang dari 1 (satu) bulan berjalan;*
- b. *Harus diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah setempat, serta tidak ada pihak yang berkeberatan....."*

Bahwa dalil tersebut sangatlah menyesatkan dan menjadikan gugatan kabur karena Para Penggugat tidak mendasarkan dalilnya pada dasar hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan formulasi surat gugatan dalam perkara perdata;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan formulasi surat gugatan adalah perumusan (formulation) surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat

Halaman 26 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata yang termuat dalam HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Rbg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) tidak menyebut syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam surat gugatan, namun Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya memberi syarat bagaimana surat gugatan itu disusun, yaitu:

1. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972);
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 21-11-1970 Nomor 492K/Sip/1970);
3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 13-5-1975 Nomor 151 K/Sip/1975);
4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah (Putusan Mahkamah Agung tanggal 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan praktik acara pengadilan pengertian Exceptio Obscur Libel meliputi :

1. Tidak jelas dasar hukum dalil gugatan/ Posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan;
2. Tidak jelasnya objek sengketa/ tidak disebut batas, luas tanah yang berbeda, tidak disebutkan letak, tidak sama batas dan luas dengan yang dikuasai tergugat;
3. Petitum Gugatan tidak jelas/ tidak rinci dan terdapat kontradiksi antara posita dengan petitum;
4. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum/ campur aduk dasar gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Penggugat tidak dapat menyebutkan dasar hukum dan unsur Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah Tergugat langgar dan dalam surat gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas batas-batas objek perkara sehingga menimbulkan adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan oleh Penggugat menurut hemat Majelis Hakim gugatan Para Penggugat telah menguraikan dan disusun dan telah memberikan

Halaman 27 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt

#### Disclaimer

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



gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan dan objek perkara merupakan yang termuat dalam sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 maka dengan demikian tidaklah menjadi kabur dan tidak jelasnya gugatan Para Penggugat sehingga eksepsi gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Ad.2. Mohon dikeluarkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya mendalikan yang pada pokoknya bahwa tindakan Penggugat yang melibatkan KPKNL Bukittinggi (*in casu* Tergugat II) dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dapat mengajukan gugatan adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh Penggugat atau Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Retnowulan Sutantio,S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata,S.H. dalam buku “Hukum Acara Perdata: dalam teori dan praktek” halaman 3, bahwa Penggugat adalah seorang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalikan bahwa Penggugat I dan Penggugat II merupakan suami isteri sedangkan Penggugat III merupakan anak dari Penggugat I dengan Penggugat II, bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I dengan angunan sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 dengan luas tanah 97 m2 dan luas bangunan 123.54 m2 berlokasi di Jalan Mr. Asaat, Kelurahan Campago Guguak Bulek, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan (MKS), Kota Bukittinggi, Sumatera Barat, bahwa oleh karena adanya kemacetan dalam pembayaran angsuran kredit oleh Para Penggugat sehingga Tergugat I melalui Tergugat II melaksanakan pelelangan jaminan angunan dengan membuat Pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan;

*Halaman 28 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat berhak menarik pihak manapun yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim, sehingga eksepsi Tergugat II memohon dikeluarkan sebagai pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat telah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara dengan pertimbangan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa Para Tergugat membantah gugatan tersebut dengan mengajukan jawabannya;

Menimbang, bahwa karena gugatan dibantah, maka berdasarkan asas proporsional yang diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdara (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dan Pasal 232 RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), maka Penggugat dan Tergugat dibebani kewajiban-kewajiban untuk membuktikan gugatannya dan jawaban-jawabannya;

Menimbang, bahwa kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan harus berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta – fakta yang diajukan para pihak, dan pembuktian hanya dapat ditegakkan berdasarkan dukungan fakta – fakta, sehingga pembuktian tidak dapat ditegakkan tanpa adanya fakta – fakta yang mendukungnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana pedoman atau aturan umum yang digariskan dalam pasal 163 HIR, pasal 283 RBG atau pasal 1865 KUH Perdata yang secara teknis yustisial dapat diringkas menjadi :

- Siapa yang mendalil sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya ;
- Siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dipikulkan beban pembuktian untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat didalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan pinjaman (kredit) kepada Tergugat I nomor 412/BTG/PK-GRIYA/2021 selama 10 (sepuluh ) tahun dari tahun 2021 dengan angunan jaminan kredit berupa

Halaman 29 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angunan sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 dengan luas tanah 97 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 123.54 m<sup>2</sup> berlokasi di Jalan Mr. Asaat, Kelurahan Campago Guguak Bulek, Kecamatan Mandiingin Koto Selayan (MKS), Kota Bukittinggi, Sumatera Barat dan karena kemacetan dalam pembayaran angsuran kredit dan memohon untuk diberikan kesempatan dengan restrukturisasi kredit dengan memperkecil angsuran dan akan menjual sendiri jaminan/angunan kredit tersebut dan terhadap hal tersebut Tergugat I menolak permohonan Para Penggugat dengan mengatakan akan diberikan ultimatum dengan tuduhan telah melakukan penunggakan dalam angsuran kredit yang merupakan kredit macet dan Tergugat I memberikan pengumuman lelang. Bahwa Perbuatan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah sewenang-wenang datang kerumah toko (ruko) Penggugat I dan Penggugat II dan mengatakan ruko akan disegel dihadapan umum dan Tergugat I tidak melakukan terlebih dahulu Somasi dan dilanjutkan dengan SP I sampai dengan SP III;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mendalilkan bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan aquo kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I. Bahwa benar Penggugat memiliki hutang kepada Tergugat I berdasarkan permohonan kredit yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I. Bahwa pinjaman yang Tergugat I berikan tidak dilunasi oleh Penggugat dan Tergugat I telah mengingatkan Penggugat untuk melunasi pinjamannya dengan Surat Tunggakan Kredit Ke 1 No. BTG/05/256 tanggal 22 Juni 2022, Surat Teguran Tunggakan Kredit Ke 2 No. BTG/11/1420 tanggal 13 Juli 2022 dan Surat Teguran Kredit Ke 3 No. BTG/05/1184 tanggal 1 Agustus 2022 namun tetap tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya. Bahwa untuk melunasi hutang Penggugat tersebut maka sesuai dengan Perjanjian kredit nomor 412/BTG/PK-GRIYA/2021 maka Tergugat I melakukan lelang terhadap anggunan yang telah diberikah hak tanggungan pertama yang mempunyai hak untuk menjual sendiri atas objek hak tanggungan melalui pelelangan sesuai dengan dikeluarkannya UUHT dan dalam penetapan limit lelang Tergugat I telah menggunakan jasa dari kantor jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan rekan yaitu pihak yang telah memperoleh izin dari menteri dan memiliki kualifikasi dibidangnya;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya mendalilkan pada pokoknya bahwa bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat tersebut. Bahwa Para Penggugat mengakui telah melakukan

Halaman 30 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt

#### 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

wanprestasi maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkatian dengan tanah (UU Hak Tanggungan), Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Bahwa Para Penggugat selaku Debitur telah diberikan peringatan (Somasi) secara Patut. Bahwa lelang terhadap objek perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa antara Penggugat I dan Penggugat II telah melakukan perjanjian pinjam meminjam kepada Tergugat I berupa perjanjian kredit nomor 412/BTG/PK-GRIYA/2021;
2. Bahwa pinjaman kredit tersebut Penggugat I dan Penggugat I telah menyerahkan angunan berupa sertifikat Hak Milik Nomor 1735/Kelurahan Campago Guguak Bulek tanggal 18 Maret 2020 dengan luas tanah 97 m2 dan luas bangunan 123.54 m2 berlokasi di Jalan Mr. Asaat, Kelurahan Campago Guguak Bulek, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan (MKS), Kota Bukittinggi, Sumatera Barat yang telah diikat dengan hak tanggungan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat telah disangkal oleh Tergugat sebagaimana dalam jawab menjawab maka sebagaimana asas hukum "apabila suatu gugatan dibantah oleh Tergugat, Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat harus pula membuktikan dalil bantahannya/siapa mendalilkan harus membuktikan dalil gugatannya (Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 BW);

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam perkara ini menyatakan tidak mengajukan bukti surat atau Saksi maupun alat bukti apapun walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil jawaban/ bantahannya telah mengajukan bukti bertanda T.I.1 sampai dengan bukti bertanda T.I.6 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat bertanda T.II.1 sampai dengan bukti bertanda T.II.11 dan tidak mengajukan saksi;

Halaman 31 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan alat bukti dalam hal ini berupa alat bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti tersebut yang relevan dengan perkara *a quo* sedangkan mengenai bukti-bukti yang tidak relevansinya akan dikesampingkan (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yaitu apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang didasari dari perjanjian kredit antara Penggugat I dengan Tergugat I ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-undang", yang berbunyi:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Menimbang, bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 (empat) syarat (seperti ditulis Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, terbitan tahun 2003 halaman 117), yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut M.Yahya Harahap, SH Pasal 1365 KUHPerdata yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig* (unlawful):

- Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
- Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*)
- Atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- a. Kesepakatan Para Pihak;
- b. Kecakapan Para Pihak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Adanya Objek Perjanjian;

d. Sebab Yang Halal”.

Bahwa ke 4 (empat) syarat sah Perjanjian yang telah dijabarkan diatas memiliki 2 (dua) kategori, yakni:

a. Syarat Subjektif dan

b. Syarat Objektif;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dari Tergugat I yaitu bertanda T.I.1 bersesuaian dengan bukti dari Tergugat II yaitu bukti T.II.11 berupa Surat Perjanjian Kredit Nomor : 412/BTG/PK-GRIYA/2021, tanggal 28 Juni 2021 yang menerangkan bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit yaitu fasilitas kredit BNI Griya;

Menimbang, bahwa ketentuan dan syarat yang tercantum dalam perjanjian kredit mengikat dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 568 K/SIP/1983 tanggal 12 September 1983 yang kaedah hukumnya menyatakan perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai Undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis berpedapat bahwa antara Penggugat I dan Tergugat I telah ada suatu perjanjian kredit peminjaman uang berupa fasilitas kredit BNI Griya;

Menimbang, bahwa apakah pelelangan yang dilakukan terhadap angunan Para Penggugat oleh Tergugat I melalui Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan apakah Para Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi sehingga terjadi lelang angunan milik Para Penggugat oleh Tergugat I melalui Tergugat II;

Menimbang, bahwa terkait wanprestasi dalam Pasal 1238 KUHPdata yang menyatakan bahwa si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa bentuk-bentuk wanprestasi:

Halaman 33 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt

#### 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

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali: sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak waktunya: apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru: debitur yang memenuhi prestasi tetapi keliru apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dari Tergugat I yaitu bertanda T.I.1 bersesuaian dengan bukti dari Tergugat II yaitu bukti T.II.11 berupa Surat Perjanjian Kredit Nomor : 412/BTG/PK-GRIYA/2021, tanggal 28 Juni 2021 yang menerangkan bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam perjanjian kredit yaitu fasilitas kredit BNI Griya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.4 yang bersesuaian dengan bukti T.II.5a berupa Surat Teguran Tunggakan Kredit Ke-1 Nomor. BTG/05/256, tanggal 22 Juni 2022, bukti T.I.5 yang bersesuaian dengan bukti bukti T.II.5b berupa Surat Teguran Tunggakan Kredit Ke – 2 Nomor. BTG/11/1420, tanggal 13 Juli 2022 dan bukti T.I.6 yang bersesuaian dengan bukti bukti T.II.5c berupa Surat Teguran Tunggakan Kredit Ke – 3 Nomor. BTG/05/1184, tanggal 1 Agustus 2022 dimana bukti ini menerangkan bahwa Tergugat I telah melakukan Teguran kepada Penggugat I sebanyak tiga kali yaitu pada tanggal 22 Juni 2022, pada tanggal 13 Juli 2022 dan pada tanggal 1 Agustus 2022 dikarenakan Penggugat I tidak melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat I dengan Tergugat I sehingga Tergugat I melakukan teguran kepada Penggugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat I dengan tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan yaitu pembayaran hutang kepada Tergugat I dan Tergugat I sudah memberikan peringatan atau teguran kepada Penggugat I maka dengan demikian Penggugat I telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji;

Menimbang, bahwa apakah pelelangan yang dilakukan terhadap angunan Penggugat I oleh Tergugat I melalui Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum ?

Halaman 34 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang RI Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

*bahwa apabila debitor cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;*

Penjelasan dari Pasal 6 tersebut

*bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain, sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan;*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dari Tergugat I yaitu bukti T.I.2 dan bukti dari Tergugat II yaitu bukti T.II.9 berupa Sertipikat Hak Milik No. 1735 an Ratna Yulis dan bukti surat T.I.3 dan bukti T.II.10 berupa Sertipikat Hak Tanggungan No 00402/2021 dimana menjelaskan bahwa perjanjian kredit yang dilakukan oleh Penggugat I dengan Tergugat I tersebut Penggugat I telah memberikan angunan berupa sertifikat hak milik kepada Tergugat I dah telah dilekatkan dengan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas bahwa oleh karena Penggugat I telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji yaitu tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan maka Tergugat I mengajukan permohonan untuk melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti berupa T.II.1 berupa Risalah Lelang Nomor 94/09/2023 tanggal 3 Mei 2023, bukti T.II.2 berupa Surat Nomor S-217/KNL.0302/2023 tanggal 27 Maret 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang,

Halaman 35 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt



bukti T.II.3 berupa Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Penerbitan SKTP Nomor BTG/5/341/R tanggal 16 Februari 2023, bukti T.II.4 berupa Surat Pernyataan Tanggung Jawab Kreditur Nomor BTG/5/346/R tanggal 16 Februari 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas bahwa Tergugat II yang telah menerima permohonan untuk diadakan lelang eksekusi hak tanggungan dari Tergugat I dan Tergugat II telah melengkapi persyaratan untuk melaksanakan lelang tersebut maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa pelelangan yang dilakukan terhadap angunan Penggugat I oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan bukanlah termasuk kedalam perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Para Penggugat yang meminta untuk memberikan keringanan atau Restrukturisasi terhadap fasilitas kredit Penggugat dan ingin menjual sendiri jaminan kredit Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang berpotensi mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Kebijakan restrukturisasi kredit yang dilakukan pihak bank antara lain melalui:

1. Penurunan suku Bunga kredit
2. Perpanjangan jangka waktu kredit
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
5. Penambahan fasilitas kredit dan/ atau
6. Konversi kredit menjadi Pernyataan modal sementara

Terdapat beberapa persyaratan untuk mengajukan restrukturisasi kredit kepada bank yaitu:

1. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/ atau bunga kredit; dan
2. Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak mengajukan alat bukti terkait dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatannya yaitu mempersulit Penggugat I dengan tidak memberikan keringanan atau Restrukturisasi terhadap fasilitas kredit Penggugat I sebagaimana maksud Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang ada, tidak satupun fakta yang menerangkan Para Penggugat telah mengajukan permintaan restrukturisasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap kredit Para Penggugat tersebut, disamping itu proses restrukturisasi tentunya berdasarkan adanya penilaian kreditur apakah debitur memiliki prospek usaha yang dinilai mampu melunasi pinjaman setelah pengajuan restrukturisasi disetujui;

Menimbang, bahwa kewajiban bank untuk melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor tahun 1998 adalah dimaksudkan agar dalam pemberian fasilitas pembiayaan/pinjaman oleh bank kepada nasabah penerima fasilitas tidak menimbulkan kerugian kepada bank apabila nasabah tidak mampu mengembalikan pinjamannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat I karena tidak memberikan keringanan atau Restrukturisasi terhadap fasilitas kredit Penggugat I tidak dapat dibuktikan Para Penggugat sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg/Pasal 163 HIR atau Pasal 1885 KUH Perdata yang berbunyi : “barang siapa yang menyatakan bahwa ia mempunyai suatu hak atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya peristiwa itu “

Menurut M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika Jakarta, 2006, halaman 812, menyatakan bahwa “Apabila Penggugat tidak dapat mengajukan alat bukti yang cukup untuk memenuhi batas minimal pembuktian atau Tergugat mengajukan bukti lawan yang melumpuhkan atau menyingkirkan eksistensi dan nilai kekuatan pembuktian yang diajukan Penggugat maka secara teknis yustial, Penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukum yang harus ditanggungnya atau kegagalan membuktikan dalil gugatannya mesti ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Pokok gugatan Para Penggugat tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat, maka petitum-petitum Para Penggugat tidak relevan untuk dipertimbangkan sehingga petitum Para Penggugat diatas tidak beralasan untuk dikabulkan dan haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 37 dari 39 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2024/PN Bkt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat, bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan gugatannya, sedangkan Para Tergugat dapat membuktikan jawabannya, maka dengan demikian, beralasan menurut hukum untuk menolak seluruh petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Para Penggugat ditolak maka Majelis tidak perlu lagi mempertimbangkan bukti-bukti surat lainnya dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 HIR/Pasal 192 RBg, maka, terhadap Para Penggugat sebagai pihak yang kalah, dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara dan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat;

### DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp326.400,00 (tiga ratus dua puluh enam ribu empat ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi, pada hari Selasa tanggal 12 November 2024, oleh Andi Hendrawan, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Meri Yenti, S.H.,M.H., dan Rahmi Afdhila S.H.masing-masing Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang dibuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 13 November 2024, oleh Majelis Hakim tersebut, dan dibantu oleh H.Supardi,S.H, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bukittinggi, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,





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

Meri Yenti, S.H.,M.H.  
S.H.,M.H.

Andi Hendrawan,

Rahmi Afdhila, S.H.

Panitera Pengganti,

H.Supardi, S.H,

Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
- Biaya proses ATK .....	Rp	126.400,00
- Biaya Panggilan .....	Rp	120.000,00
- PNPB Panggilan.....	Rp	30.000,00
- Materai .....	Rp	10.000,00
- Redaksi.....	Rp	<u>10.000,00</u>

Total Rp 326.400,00

(tiga ratus dua puluh enam ribu empat ratus rupiah)