



**P U T U S A N**

**Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Idhar**, berkedudukan di Dusun Jati RT 006 RW 003, Desa Lepadi, Kecamatan Pajo, Kabupaten Dompu-NTB, Desa Lepadi, Pajo, Kab. Dompu, Nusa Tenggara Barat *email* [idhar123@gmail.com](mailto:idhar123@gmail.com) sebagai **Penggugat I**;
2. **Nur Laila**, berkedudukan di Dusun Jati RT 006 RW 003, Desa Lepadi, Kecamatan Pajo, Kabupaten Dompu-NTB, Desa Lepadi, Pajo, Kab. Dompu, Nusa Tenggara Barat *email* [nurlaila123@gmail.com](mailto:nurlaila123@gmail.com) sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini Penggugat I, dan Penggugat II memberikan kuasa kepada Kartika Difinubun, S.H., Laksmana Adi Putra, S.H., dan Juanda, S.H., M.H. Advokat/ Pengacara dan Konsultan Hukum pada kantor "Pos Bantuan Hukum Dompu (Posbakumadin Dompu)" yang beralamat di Jalan Lintas Bima-Dompu, Kelurahan Monta, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu *email* [juanda.andes@gmail.com](mailto:juanda.andes@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Februari 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu nomor 58/SKH/2023/PN Dpu tanggal 8 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk Kantor Cabang Dompu**, berkedudukan di Jalan Akasia No.62 Dompu, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu-NTB, Kel. Bada, Dompu, Kab. Dompu, Nusa Tenggara Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Emanuel Agrica Dewanto, S.H., Dkk berkedudukan di Jalan Akasia Nomor 62, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu *email* [grouphukum.denpasar@gmail.com](mailto:grouphukum.denpasar@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 April 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri
- Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dompu nomor 80/SKH/2023/PN Dpu tanggal 5 April 2023 sebagai **Tergugat I**;

- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpknl) Bima**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 177, Kelurahan Sadia, Kecamatan Mpunda, Kota Bima-NTB, Sadia, Mpunda, Kota Bima, Nusa Tenggara Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Girindra Wardhana Dkk, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta, Nomor 117, Kota Bima *email* [kpknl.bima@gmail.com](mailto:kpknl.bima@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu nomor 65/SKH/2023/PN Dpu tanggal 29 Maret 2023, sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Dan

- 1. M. Abdul Salam**, bertempat tinggal di Jalan Soriwono, Kelurahan Potu, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu-NTB, Kel. Potu, Dompu, Kab. Dompu, Nusa Tenggara Barat, *email* [salamhr89@gmail.com](mailto:salamhr89@gmail.com) sebagai **Turut Tergugat I**;
- 2. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu**, berkedudukan di Kelurahan Kandai Dua, Kecamatan Woja, kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Firmansyah dkk, berkedudukan di Kelurahan Kandai 2, Kecamatan Woja, Kabupaten Dompu, *email* [m.muslihudin.khosyiani@gmail.com](mailto:m.muslihudin.khosyiani@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Maret 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu nomor 77/SKH/2023/PN Dpu tanggal 5 April 2023, sebagai **Turut Tergugat II**;
- 3. Munawir, SH., M.Kn**, Jenis Kelamin Laki-Laki, Bertempat tinggal di Jalan Mujair No. 07 Kelurahan Bali I, Kecamatan Dompu,

*Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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

Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat,  
Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**.

Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III secara bersama-sama untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Pihak**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal 8 Maret 2023 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Tentang Pokok Perkara :

Sebidang tanah pekarangan yang berdiri di atasnya bangunan rumah permanen dengan sertifikat hak milik Nomor 668 yang terletak di Desa Lepadi, Kecamatan Pajo, Kabupaten Dompu – NTB dengan Luas 593 M2 tercatat atas nama IDHAR(Penggugat);dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong milik A. Bakar M. Ali;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah pekarangan milik Fuad A. Rahman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Gang Guru No;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lintas Lakey.

Selanjutnya tanah tersebut disebut tanah terperkara dan disebut juga tanah SHM No. 668;

Pokok Perkara Gugata *A quo* ;

1. Bahwa Penggugat (Idhar/Nur Laila) adalah pemilik atas Sebidang tanah pekarangan yang berdiri di atasnya bangunan rumah permanen yang terletak di Desa Lepadi, Kecamatan Pajo, Kabupaten Dompu – NTB, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 668 atas Nama Idhar seluas 593 m<sup>2</sup> dengan batas-batas antara lain :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong milik A. Bakar M. Ali;

*Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah pekarangan milik Fuad A. Rahman;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Gang Guru No;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lintas Lakey.
2. Bahwa Penggugat telah melakukan pinjaman dengan mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I (PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG DOMPU), dengan bentuk Fasilitas Modal Kerja (KMK) sebesar Rp.220.000.000, (dua ratus dua puluh juta rupiah) sesuai Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III atas Nama IDHAR/NUR LAILA (Penggugat), Nomor 297, tanggal 20 Februari 2017 dengan system angsuran pokok dan angsuran bunga dibayar tertip setiap bulan dengan rincian pembayaran pokok sebagai berikut:
- a. Untuk 35 (tiga puluh lima) kali pembayaran masing-masing sebesar Rp.3.500.000, (tiga juta lima ratus ribu rupiah).
  - b. Untuk 1 (satu) kali sisa pembayaran sebesar Rp.97.500.00,- (Sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

Dan angsuran bunga kredit sebesar 13 % (tiga belas Porsen) pertahun (efektif) direviwable setiap saat dan wajib dibayar atau dibebankan pada rekening pengambil kredit setiap bulan sekali selambat lambatnya pada ahir bulan pelunasan;

3. Bahwa atas perjanjian kredit pada poin 2 (dua), Penggugat diberi jangka waktu kredit selama 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung mulai tanggal 20 Februari 2017 sampai dengan tanggal 20 Februari 2020 dan Penggugat memberikan jaminan kredit berupa Sebidang Tanah Pekarangan yang berdiri di atasnya bangunan rumah permanen dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 668, yang terletak di Desa Lepadi, Kecamatan Pajo, Kabupaten Dompus – NTB dengan Luas 593 M2 tercatat atas nama IDHAR (Penggugat) dengan batas-batas :
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong milik A. Bakar M. Ali;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah pekarangan milik Fuad A. Rahman;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Gang Guru No;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lintas Lakey.

*Halaman 4 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tujuan Penggugat mengambil Pinjaman Kredit adalah untuk menambah modal usaha perdagangan hewan ternak (usaha ternak ayam potong);
5. Bahwa sejak pengambilan kredit tanggal 20 Februari Tahun 2017, kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I baik-baik saja dan pembayaran kredit selalu lancar dilakukan oleh Penggugat tanpa ada keterlambatan, hubungan kerjasama tersebut terus berlanjut dengan baik dan cukup lama, yang kemudian pada tanggal 29 Oktober 2018, terjadi perubahan perjanjian kredit berdasarkan PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT yang dituangkan dalam akta Addendum Restrukturisasi Kredit An. Idhar/Nur Laila Nomor :145;
6. Bahwa atas dasar PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT tanggal 29 Oktober 2018 tersebut, Tergugat I memberikan Restrukturisasi atas sisa pinjaman Kredit Penggugat sebesar Rp. 157.000.000. dengan system angsuran pokok dan angsuran bunga dibayar setiap bulan dengan rincian pembayaran pokok sebagai berikut;
  - a. Untuk bulan November 2018 sampai dengan bulan September 2020 masing- masing sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah).
  - b. Untuk bulan Oktober 2020 atau bulan ke 24 (dua puluh empat) sebesar Rp. 150.100.000,- (seratus lima puluh juta setaus ribu rupiah) bersumber dari penjualan asset/agunan Penggugat.Dan angsuran bunga kredit sebesar 9 % (sembilan Porsen) pertahun (efektif) direviwable setiap saat dan disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku di BRI, dan apabila ada perubahan cukup diberitahukan secara tertulis kepada Penggugat dan bersifat mengikat kedua belah pihak;
7. Bahwa atas perjanjian Restrukturisasi kredit pada poin 6 (enam), Penggugat diberi jangka waktu kredit selama 24 (dua puluh empat) bulan terhitung mulai tanggal 29 Oktober 2018 sampai dengan tanggal 29 Oktober 2020, namun berdasarkan perjanjian restrukturisasi poin 6 huruf b tersebut diatas menandakan bahwa Tergugat I telah memiliki itikad tidak baik karena pada bulan Oktober 2020 atau bulan ke 24 Penggugat harus melunasi cicilan sebesar Rp. 150.100.000,- (seratus lima puluh juta setaus ribu rupiah) bersumber dari penjualan asset/agunan Milik Penggugat;

*Halaman 5 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

**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

8. Bahwa atas dasar PERUBAHAN PERJANJIAN KREDIT tersebut Penggugat selalu berusaha memenuhi kewajibannya sebagai Debitur yang bertanggungjawab atas pinjamannya guna membayar cicilan setiap bulannya terhadap Tergugat I sekalipun sudah dilakukan addendum baru;
9. Bahwa seiring berjalannya masa kredit atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I, ternyata Penggugat mengalami kesulitan keuangan/krisis keuangan dikarenakan usaha peternakan ayam milik Penggugat mengalami kerugian namun Penggugat tetap berusaha untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kredit per-bulannya terhadap Tergugat I;
10. Bahwa sejak melakukan pinjaman hingga diberikannya Restrukturisasi Kredit oleh Tergugat I, Penggugat selalu berusaha melakukan pembayaran cicilan kredit setiap bulannya walaupun dengan nominal yang berbeda-beda, bahkan sampai dengan tanggal 02 Januari 2023 Penggugat masih melakukan pembayaran cicilan kreditnya, bahkan berdasarkan rekening Koran Penggugat total pembayaran yang sudah dilakukan oleh penggugat kepada tergugat I berjumlah + Rp. 134.062.734,- (seratus tiga puluh empat juta enam puluh dua ribu tujuh ratus tiga puluh empat rupiah). dengan nilai total kredit pada Tergugat I sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh dua juta rupiah), Pembayaran tersebut adalah sebagai bentuk tanggung jawab moral dan itikat baik dari Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran kewajibannya terhadap Tergugat I;
11. Bahwa kemudian dari sejak melakukan pembayaran dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2023, penggugat tidak pernah mendapatkan laporan keuangan yang terperinci dari tergugat I perihal kreditnya;
12. Bahwa kemudian dari sejak dilakukannya Restrukturisasi Kredit oleh tergugat I kepada penggugat dari sejak tahun 2018 dengan jangka waktu kredit 24 bulan (2 tahun) cicilan, penggugat tidak lagi pernah mendapatkan penjelasan akan dilakukannya Restrukturisasi Kredit dan tidak lagi pernah melakukan restrukturisasi kredit/Addendum baru lagi dengan Tergugat I;
13. Bahwa kemudian setelah melakukan pembayaran cicilan kredit sampai dengan tanggal 02 Januari 2023 kepada tergugat I sebagaimana yang disebutkan dalam posita nomor 10 di atas, penggugat kemudian tidak diberitahukan oleh tergugat I bahwa atas kredit yang dibayarkan oleh

*Halaman 6 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

**Disclaimer**

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



penggugat tersebut, obyek agunanya telah dilelang oleh tergugat I, justru kemudian tergugat I tetap menerima pembayaran cicilan yang dibayarkan oleh penggugat sebagaimana yang disebutkan diatas sekalipun kreditnya telah selesai karena obyeknya dilelang;

14. Bahwa kemudian setelah melakukan pembayaran cicilan dari sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2023 tergugat I kemudian mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang Nomor : B.1942/KC-XI/ADK/8/2022 tertanggal 05 Agustus 2022 kepada penggugat yang kemudian diterima oleh penggugat Pada tanggal 08 agustrus 2022, perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang oleh Tergugat I melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Bima / Tergugat II;
15. Bahwa kemudian setelah mendapatkan surat pemberitahuan tersebut, penggugat melakukan konfirmasi kredit kepada tergugat I, dan bahkan oleh tergugat I setelah mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang sebagaimana yang disebutkan dalam posita nomor 14 diatas masih menerima pembayaran cicilan dari penggugat sampai dengan tanggal 02 januari 2023;
16. Bahwa kemudian penggugat mendapatkan penjelasan dari pegawai Tergugat I jika terhadap obyek aguna penggugat sudah dilakukan pelelangan sebanyak 3 (tiga) kali yang dalam proses pelelangannya penggugat sama sekali tidak diberitahukan, juga tidak pernah dilibatkan;
17. Bahwa kemudian pada proses pelelangan tersebut juga, Penggugat sama sekali tidak pernah dihubungi oleh Tergugat I, dipanggil dan atau dimintai persetujuannya perihal akan dilelangnya obyek agunan tersebut, begitu juga oleh Tergugat II, sama sekali tidak pernah turun dilokasi untuk melihat obyek Agunan dan menilai seberapa kemudian harga nilai limit yang pas atas obyek agunan Penggugat yang hendak akan dilelang;
18. Bahwa kemudian pada tanggal 01 September 2022 telah dilaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I melalui Tergugat II terhadap barang jaminan/agunan milik Penggugat dengan pemenang lelang atas nama M. Abdul Salam/Turut Tergugat I sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor : 116/68/2022, yang dalam proses pelelangannya sama sekali tanpa melibatkan Penggugat;

*Halaman 7 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa kemudian penggugat mengetahui obyek tersebut telah dilakukan pelelangan setelah menerima surat pemberitahuan telah dilaksanakan lelang tertanggal 28 desember 2022 yang didalam surat tersebut tidak ada penjelasan secara rinci perihal siapa pemenang dan berapa nilai harga barang aguna yang dilelang juga perihal berapa sisah kredit penggugat;
20. Bahwa kemudian berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 116/68/2022 Turut Tergugat I langsung melakukan balik nama sepihak terhadap sertifikat SHM nomor 668 atas nama Penggugat menjadi atas nama Turut Tergugat I dengan bantuan Turut Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Dompu tanpa adanya konfirmasi kepada Penggugat dan pemberitahuan terlebih dahulu;xxxxxx
21. Bahwa kemudian dalam surat pemberitahuan Tergugat I Nomor : B/3219/KC-XI/ADK/12/2022 yang ditujukan kepada tergugat sebagaimana yang disebutkan dalam posita nomor 18 diatas juga ada pemberitahuan kepada Penggugat untuk membuka rekening BRI agar uang yang telah disetorkan oleh Penggugat dan diterima oleh tergugat I dikembalikan oleh Tergugat I kepada penggugat, hal tersebut membuktikan bahwa Penggugat masih melakukan pembayaran kredit kepada tergugat II sebagai betuk ihtikad baik dari penggugat sekalipun tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
22. Bahwa kemudian, dalam proses pelelangan yang dilakukan oleh tergugat I kepada obyek aguna penggugat adalah kegiatan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat tanpa melibatkan penggugat, juga sebelum melakukan pelelangan tergugat sama sekali tidak menunjukkan Ihtikad baiknya untuk juga membantu menyelamatkan kredit dari penggugat padahal penggugat telah cukup melakukan kewajibannya untuk membayar setiap cicilan kredit kepada tergugat I dari sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2023 yang walaupun dalam perjanjian kredit jangka waktu kredit penggugat hanya sampai ditahun 2020 dan tidak lagi pernah melakukan addendum restrukturisasi kredit baru lagi setelahnya;
23. Bahwa dalam proses pelaksanaan lelang juga penetapan nilai limit, Tergugat I dan Tergugat II juga telah melanggar ketentuan dalam pasal 47 jo 48 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang,

*Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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 sama sekali tidak melibatkan team penilai baik internal/independen untuk melakukan penilaian untuk mengetahui berapa kemudian harga nilai limit yang pas sesuai dengan harga pasar atas asset/objek hak tanggungan milik Penggugat, dan perbuatan tergugat I juga tergugat II tersebut patutlah disebut sebagai perbuatan yang melawan hukum dan melanggar asas kepatutan;

24. Bahwa kemudian setelah mendapatkan pemberitahuan pelaksanaan lelang, penggugat juga masih menunjukkan ihtikad baiknya untuk mendatangi tergugat I untuk mendapatkan penjelasan perihal kredit tersebut, penggugat bahkan memohon kepada tergugat I agar diberikan keringanan dan jalan supaya lelang atas aset/aguna tersebut dibatalkan, bahkan penggugat bersedia untuk melunasi sisah kredit penggugat kepada tergugat I, namun oleh tergugat I tidak menunjukkan ihtikad baiknya dan tetap pada pendiriannya sekalipun menurut penggugat tidak sesuai dengan prosedur dan telah melanggar hak-hak penggugat;
25. Bahwa kemudian oleh karena tindakan dari tergugat I dan tergugat II yang telah melelang obyek aguna penggugat dengan harga yang rendah, tidak sesuai dengan harga pasar dan telah melanggar ketentuan dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 perbuatan tersebut telah cukup merugikan penggugat baik secara materil dan juga secara moral, patutlah sekiranya dikatakan bahwa tindakan dari para tergugat tersebut dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang telah merugikan penggugat;
26. Bahwa kemudian akibat dari perbuatan tergugat I dan tergugat II sebagaimana yang disebutkan diatas, oleh turut tergugat I juga tanpa sepengetahuan dari penggugat dan secara sepihak telah melakukan proses balik nama atas SHM milik penggugat, dan perbuatan tergugat yang terkesan tidak transparan dan menutup-nutupi informasi yang berhubungan dengan hak-hak penggugat patutlah dikatakan bahwa perbuatan turut tergugat I merupakan perbuatan yang tidak menunjukkan ihtikad baiknya sebagai peserta/calon pembeli lelang/pemenang lelang dan patutlah dikatakan sebagai pembeli yang tidak berihikad baik;
27. Bahwa kemudian sebagaimana yang telah disebutkan diatas, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

*Halaman 9 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1365 KUHPer , sehingga patut dan beralasan kiranya bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

28. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sebagai mana menurut M.A.Moegni Djodjodirdjo di dalam bukunya yang berjudul "*Perbuatan Melawan Hukum*" adalah "*Kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang*";
29. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut dan beralasan secara hukum Majelis Hakim menyatakan segala tindakan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dalam proses pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas asset/objek Hak Tanggungan SHM Nomor 668 tercatat atas nama Idhar/Penggugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
30. Bahwa oleh karena tindakan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dalam proses pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam pasal 6 UUHT tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka patut dan beralasan secara hukum Majelis Hakim menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat : Akta Risalah lelang Nomor : 116/68/2022 tanggal 01 September 2022, atas asset/ objek Hak Tanggungan (tanah pekarangan berikut bangunan di atasnya) SHM No.669 tercatat atas nama IDHAR/Penggugat, yang terletak di Desa Lepadi Kecamatan Pajo Kabupaten Dompu – NTB, sebagai dasar Turut Tergugat I menjadi pemegang hak atas objek lelang;
31. Bahwa oleh karena batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat proses pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Akta Risalah Lelang – KPKNL Bima Nomor : 116/68/2022 tanggal 01 September 2022, atas Tanah pekarangan berikut bangunan di atasnya dengan sertifikat SHM nomor 668 yang terletak di Desa Lepadi Kecamatan Pajo Kabupaten Dompu – NTB, maka patut dan beralasan menurut hukum Majelis Hakim menyatakan Adalah sah masih milik Penggugat ;

*Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil-dalil posita gugatan di atas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Dompus, Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini agar menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (*On Recht Matige Daad*);
3. Menyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat segala proses pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh para tergugat atas asset/objek Hak Tanggungan (tanah pekarangan berikut bangunan di atasnya) dalam SHM No.668 tercatat atas nama IDHAR/Penggugat, yang terletak di Desa Lepadi Kecamatan Pajo Kabupaten Dompus – NTB;
4. Menyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Risalah lelang Nomor : 116/68/2022 tanggal 01 September 2022, atas pelaksanaan lelang terhadap asset/objek Hak Tanggungan (tanah pekarangan berikut bangunan di atasnya) sesuai dengan SHM No.668 tercatat atas nama IDHAR/Penggugat, yang terletak di Desa Lepadi Kecamatan Pajo Kabupaten Dompus – NTB;
5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap perjanjian Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor :145 pada tanggal 29 Oktober 2018 atas nama Idhar/Nur Laila;
6. Menghukum tergugat I (PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) tbk KANTOR CABANG) untuk menerima pembayaran dari penggugat atau menerima pelunasan pinjaman kredit dari penggugat sebesar sisah pokok pinjaman dan mengembalikan dana sebagai ganti harga lelang atas proses lelang yang dilakukan oleh para tergugat sesuai dengan harga pembeli lelang kepada pembayar lelang;
7. Memerintahkan kepada Para Turut Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun atas asset/objek Hak Tanggungan (tanah pekarangan berikut bangunan di atasnya) sesuai dengan SHM No.668 tercatat atas nama IDHAR/Penggugat, yang terletak di Desa Lepadi

Halaman 11 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Pajo Kabupaten Dompu – NTB sebelum adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;

8. Menghukum kepada pembeli lelang dan para turut tergugat untuk menyerahkan surat kepemilikan tanah hasil dari proses lelang baik yang telah dibalik nama atas namanya sendiri atau orang lain, atau surat-surat lain yang berhubungan dengan proses lelang sekaligus dan seketika bersamaan dengan diterimanya uang pengganti sebagaimana yang dimaksud dalam petitum nomor 5 diatas;
9. Menyatakan dalam hukum sah asset/objek Hak Tanggungan (tanah pekarangan berikut bangunan diatasnya) sesuai SHM No.669 tercatat atas nama IDHAR/Penggugat, yang terletak di Desa Lepadi Kecamatan Pajo Kabupaten Dompu – NTB adalah milik penggugat;
10. Memerintahkan kepada turut tergugat II (Badan Pertanahan Kaabupaten Dompu) untuk memblokir surat-surat kepemilikan tanah, surat hak milik ataupun surat-surat lain yang lahir dari sebab proses lelang dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap obyek sengketa;
11. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II, untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU; bila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex ae quo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Para Penggugat datang menghadap Kuasanya, Tergugat I datang menghadap Kuasanya, Tergugat II datang menghadap kuasanya, Turut Tergugat I hadir sendiri, Turut Tergugat II datang menghadap kuasanya, akan tetapi Turut Tergugat III tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 10 Maret 2023, tanggal 30 Maret 2023 dan tanggal 6 April 2023 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat III;

*Halaman 12 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Raras Ranti Rossemarry, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Dompu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

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

## A. DALAM EKSEPSI

### ▪ Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa dalam surat gugatannya, Para Penggugat menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan kredit yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 668 atas nama Penggugat I. Namun demikian, dalam Posita surat gugatannya Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas, tegas dan rinci dasar hukum / ketentuan / undang – undang (*rechtelijke grond*) apa yang dilanggar / dilawan oleh Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena itu jelas gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*).
2. Bahwa Posita merupakan dasar suatu gugatan yang harus memuat 2 (dua) unsur, yaitu : dasar fakta (*feitelijke grond*) yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan obyek perselisihan, atau penjelasan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan dasar hukum yang didalilkan penggugat. Serta dasar hukum (*rechtelijke*

*Halaman 13 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



*grond*), yang menjelaskan hubungan dan dasar hukum antara Penggugat dengan materi atau obyek yang diperselisihkan, dan antara Penggugat dengan Para Tergugat terkait dengan materi atau obyek perselisihan. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997 Tanggal 9 Maret 1999 yang menggariskan bahwa : *“adanya suatu petitum dalam gugatan haruslah didukung adanya posita yang berkaitan dan menjadi dasar timbulnya petitum itu dalam gugatan. Sehingga oleh karenanya, tidak adanya posita tentang apa yang menjadi dasar hukum timbulnya petitum itu dalam surat gugatan Penggugat, akan menjadikan surat gugatan itu kabur dan tidak jelas (obscuur libel)”*. Selain itu, dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2398/K/Pdt/2017 yang menyatakan : *“Menimbang, bahwa posita-posita dalam surat gugatan yang diajukan Penggugat tidak dijelaskan secara jelas dan tegas apa yang sebenarnya menjadi dasar hukum (rechtelijke grond) atas kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)”*.

3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap gugatan kabur yang demikian, sesuai hukum acara perdata yang berlaku mengandung cacat formil sehingga sudah seharusnya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard)**.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat **MENOLAK DENGAN TEGAS** semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
2. Bahwa hal - hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan **JAWABAN** pokok perkara ini.
3. Para Penggugat Dalam Posita Angka 2, Angka 3, Angka 4 Dan Angka 5 Surat Gugatannya Telah Mengakui Memiliki Utang Kepada Tergugat I, Dan Para Penggugat Dalam Posita Angka 9, 10, 11 Dan 12 Surat Gugatannya Telah Mengakui Bahwa Utang Para Penggugat Kepada Tergugat I Telah Menunggak / Tidak Mampu Melunasi / Kesulitan Membayar Utang.

*Halaman 14 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dengan adanya pengakuan dari Para Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, maka tidak perlu dibuktikan lagi benar atau tidaknya utang Para Penggugat kepada Tergugat I, serta benar atau tidaknya Para Penggugat telah WANPRESTASI pembayaran utangnya kepada Tergugat I.
5. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti - bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
6. Bahwa Para Penggugat merupakan debitur Tergugat I yang menerima fasilitas kredit dari Tergugat I dengan total kredit sebesar Rp.220.000.000,- (*dua ratus dua puluh juta rupiah*) sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 297 Tanggal 20 Februari 2017 dan Addendum Restrukturisasi Kredit No. 145 Tanggal 29 Oktober 2018 dengan sisa pokok sebesar Rp.157.000.000,- (*Seratus lima puluh tujuh juta rupiah*).
7. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo*, Penggugat telah sepakat dan setuju mengenai ketentuan – ketentuan dan syarat – syarat kredit termasuk jumlah kredit, jangka waktu, suku bunga kredit, agunan kredit dan hal-hal lainnya termasuk ketentuan penyelesaian kredit apabila Para Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya (*wanprestasi*).
8. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya tersebut, Para Penggugat telah menyerahkan asetnya sebagai jaminan kredit kepada Tergugat I yaitu berupa tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 668 atas nama Penggugat. Selanjutnya, SHM No. 668 *a quo* telah dibebani dan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan (HT) Peringkat I (*Pertama*) dengan nilai pengikatan sebesar Rp. 270.000.000,- (*dua ratus tujuh puluh juta rupiah*) dimana Tergugat I sebagai Pemegang / Penerima HT (*vide Sertifikat Hak Tanggungan I Nomor 804/2017 Tanggal 11 Juli 2017*).
9. Bahwa ternyata dalam perjalanan kreditnya, Para Penggugat mengalami kesulitan memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I

*Halaman 15 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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)



sebagaimana telah diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam Surat Gugatannya, sehingga nyata-nyata telah WANPRESTASI terhadap kesepakatan perjanjian kreditnya dengan Tergugat I. Namun demikian, dengan itikad baik Tergugat I tetap memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran utangnya tersebut. Tergugat telah memberikan kesempatan dan waktu yang patut kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya pembayaran tunggakan kreditnya kepada Tergugat dengan menyampaikan Surat Peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali untuk segera menyelesaikan tunggakan kreditnya, yaitu :

- 1) Surat Peringatan I No. B. 911 XI/KC -ADK/05 /2019,Tanggal 21 Mei 2019;
- 2) Surat Peringatan II No. B.1119-XI/KC-ADK/06/2019,Tanggal 21 Juni 2019;
- 3) Surat Peringatan III No. B.2052-XI/KC-ADK/10/2019, Tanggal 24 Oktober 2019.

10. Namun, meski telah diberikan kesempatan dan waktu yang patut, Para Penggugat tetap mengabaikan peringatan – peringatan tersebut dan tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak (tetap wanprestasi). Oleh karena itu, mengingat Para Penggugat tetap wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dinyatakan bahwa : *“apabila debitur (Penggugat) cidera janji (wanprestasi) Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat II) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (SHM No.668/Lepadi) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (Tergugat II) serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (vide Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT). Selain itu dalam Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan juga secara tegas dinyatakan bahwa : jika Debitur (Para Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya (wanprestasi), Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa,*

*Halaman 16 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



*tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan (Para Penggugat) untuk menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan (SHM No.668/Lepadi) baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian.*

11. Selanjutnya, mengingat Para Penggugat terbukti telah wanprestasi, maka Tergugat I mengajukan lelang parate eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat II sesuai ketentuan dan prosedur hukum sebagaimana diatur dalam Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan No.51/PMK 213/2020 Jo. Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (vide Surat Permohonan Lelang Nomor B. 1411/KC-XI/ADK/06/2022 Tanggal 10 Juni 2022), serta terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, telah Tergugat sampaikan pemberitahuan kepada Penggugat (vide Surat Pemberitahuan Lelang Kepada Debitur Nomor B.1942/KC-XI/ADK/08/2022 Tanggal 05 Agustus 2022). Bahwa berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I tersebut, Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap SHM No.668/Lepadi tersebut sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.No.51/PMK 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (vide Surat Penetapan Jadwal Lelang S-352/KNL.1404/2022 Tanggal 01 Agustus 2022, Pengumuman Lelang Pertama Tanggal 03 Agustus 2022, Pengumuman Lelang Kedua Tanggal 18 Agustus 2022, Pengumuman Lelang Kedua Melalui Koran Harian Lombok Post Tanggal 18 Agustus 2023 serta Risalah Lelang Nomor 116/68/2022 Tanggal 08 September 2022).

12. Sehingga berdasarkan hal – hal tersebut diatas, serta dengan telah terbitnya Risalah Lelang Nomor 116 /68/2022 Tanggal 08 September 2022 maka nyata-nyata dan terbukti lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek jaminan kredit *a quo* yang dilakukan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur lelang. Dengan demikian, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 24 April 1969 Nomor 323K/Sip/1968 *juncto* Pasal 4

*Halaman 17 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terhadap lelang eksekusi yang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

13. Maka, jelaslah telah cukup untuk dijadikan dasar bagi Tergugat I untuk melakukan proses lelang terhadap jaminan kredit *a quo* karena Para Penggugat telah wanprestasi / tidak dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran tunggakan kreditnya kepada Tergugat I. Sehingga JELAS dan NYATA bahwa seluruh dalil-dalil Para Penggugat merupakan dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM sehingga sudah sepatutnya DITOLAK/DIABAIKAN.

Maka, berdasarkan alasan – alasan dan fakta – fakta hukum yang Tergugat I sampaikan di atas, jelaslah Tergugat I sama sekali tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan sebaliknya segala tindakan Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta memiliki dasar hukum yang kuat, sehingga jelas - jelas tindakan Tergugat I yang mengupayakan pengembalian kredit macet karena Para Penggugat telah WANPRESTASI sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum.

Oleh karena itu, Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan : Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), dan apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*).

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

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Error in Persona
  - 2.1. Bahwa Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat

*Halaman 18 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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)



diterima, sebab inti dalam permasalahan hukum yang terjadi adalah karena adanya hubungan hukum hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I dimana Penggugat wanprestasi sehingga agunan Penggugat diajukan lelang oleh Tergugat I kepada Tergugat II.

2.2. Bahwa seharusnya Tergugat II tidak dimasukkan ke dalam pihak yang digugat dikarenakan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dimana agunan Penggugat yang menjadi objek perkara sudah ditanggungkan kepada Tergugat I melalui Hak Tanggungan.

2.3. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo karena Tergugat II sama sekali tidak terkait dan tidak memiliki hubungan hukum dengan pokok permasalahan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan a quo, sehingga gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas merupakan gugatan yang salah alamat (error in persona).

### 3. Eksepsi Obscuur Libel

3.1. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang telah memenuhi seluruh persyaratan dan prosedur sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, termasuk namun tidak terbatas pada kewajiban pengumuman lelang dan kewajiban pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang oleh kreditor (Tergugat I) kepada debitor (Penggugat).

3.2. Bahwa Posita pada surat Gugatan Penggugat halaman 6 angka 18 yang menyatakan bahwa "*Bahwa kemudian pada tanggal 01 September 2022 telah dilaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I melalui Tergugat II terhadap barang jaminan/agunan milik Penggugat dengan pemenang lelang atas nama M. Abdul Salam/Turur Tergugat I sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor : 116/68/2022, yang dalam proses pelelangnya sama sekali tanpa melibatkan Penggugat*", merupakan dalil yang tidak beralasan hukum, tidak jelas/kabur, sebab dasar hukum yang menjadi dasar gugatan tidak jelas, dan harus ditolak serta dikesampingkan.

### DALAM POKOK PERKARA:

*Halaman 19 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas.
2. Bahwa pokok gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II khususnya adalah berkenaan dengan pelaksanaan lelang barang jaminan objek hak tanggungan yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa berupa:  
Sebidang tanah Pekarangan yang berdiri di atasnya bangunan rumah permanen dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 668 yang tercatat atas nama Idhar, dengan luas sebagaimana yang tersebut di gugatan Para Penggugat yang terletak di Desa Lepadi, Kecamatan Pajo, Kabupaten Dompu, yang menurut Penggugat bahwa perbuatan Tergugat II yang melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek hak tanggungan tersebut harus dengan melibatkan Penggugat.
3. Bahwa permohonan lelang dilakukan atas permintaan Tergugat I sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor: B.1411/KC-XI/ADK/06/2022 tanggal 10 Juni 2022, telah ditetapkan melalui Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-352/KNL.1404/2022 tanggal 01 Agustus 2022.
4. Bahwa Pelelangan telah diumumkan melalui selebaran/tempelan tanggal 3 Agustus 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian "Lombok Post" tanggal 18 Agustus 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua dan ditayangkan melalui website [www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id](http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id).
5. Bahwa Lelang dilaksanakan pada tanggal 1 September 2022 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bima yang beralamat di Jalan Soekarno Hatta Nomor 177. Lelang dilakukan melalui e-auction dengan pejabat lelang kelas I (satu) Rendy Budiawan, S.H.. Bertindak selaku penjual Alfath Asmansyah bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Dompu.
6. Bahwa dari pelaksanaan lelang terbentuk harga lelang Rp192.000.000,00 (serratus Sembilan puluh dua juta rupiah) untuk objek perkara dan dimenangkan oleh M. Abdul Salam.

*Halaman 20 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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

7. Bahwa pelelangan yang dimohonkan oleh Tergugat I termasuk dalam lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu lelang untuk melaksanakan ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimana dalam pasal tersebut dinyatakan 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”*.
8. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas menyatakan bahwa *“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”* maka pelelangan yang dilakukan Tergugat II adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Bahwa oleh karena itu dalil gugatan halaman 6 angka 18 Penggugat yang menyatakan bahwa *“Bahwa kemudian pada tanggal 01 September 2022 telah dilaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I melalui Tergugat II terhadap barang jaminan/agunan milik Penggugat dengan pemenang lelang atas nama M. Abdul Salam/Turur Tergugat I sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor : 116/68/2022, yang dalam proses pelalangannya sama sekali tanpa melibatkan Penggugat”* merupakan dalil yang tidak beralasan hukum sama sekali, terlalu mengada-ada, dan harus ditolak serta dikesampingkan.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raba Bima yang memeriksa perkara a quo berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

*Halaman 21 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya .
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

**I. Dalam Eksepsi : -**

**II. Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa sesuai dengan kutipan risalah lelang nomor: 116/68/2022 terhadap objek lelang berupa sebidang tanah perkarangan luas 593 meter persegi (m<sup>2</sup>) berikut bangunannya dan segala yang berdiri melekat di atasnya, terletak di Desa Lepadi, Kecamatan Pajo, Kabupaten Dompu, Nusa Tenggara Barat, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 668 tanggal 23 November 2011 secara sah menyatakan milik saudara **M.Abdul Salam** (Pembeli/Pemenang lelang) dan memiliki kekuatan hukum tetap;
3. Bahwa Tergugat telah mengikuti pelelangan sudah memenuhi syarat dan ketentuan lelang seperti yang tertuang pada kutipan risalah lelang, dan tidak ada satupun prosedur yang dilewati, maka lelang dikatakan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi : -

*Halaman 22 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

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

**DALAM EKSEPSI**

**GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBELS*)**

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak ada sama sekali mendalilkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu sehingga dijadikan sebagai pihak di dalam perkara a quo;
2. Bahwa gugatan Penggugat semakin kabur/tidak jelas berdasarkan dalil gugatan pada angka 20 (duapuluh) yang menyatakan "*Turut Tergugat I langsung melakukan balik nama sepihak terhadap sertifikat SHM nomor 668 atas nama Penggugat menjadi atas nama Turut Tergugat I dengan bantuan Turut Tergugat II di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dompu*" dalam hal ini Turut Tergugat II menegaskan tidak membantu siapapun melainkan Turut Tergugat II melaksanakan tugas dan fungsinya berdasarkan permohonan Turut Tergugat I mengenai Peminjaman Hak dengan Lelang yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Turut Tergugat I yang telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala yang terurai dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat II secara tegas akan kebenarannya;

*Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa Proses Pemindahan Hak dengan Lelang terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 668/Lepadi/2011, tanggal 23-11-2011, Surat Ukur Nomor: 465/Lepadi/2011, tanggal 16-11-2011, seluas 593 M2 atas nama IDHAR menjadi M. ABDUL SALAM adalah telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, kami Turut Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Jika Pengadilan/Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

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

- P-1 Fotokopi Tanda bukti penyeteroran Idhar kepada BRI tanggal 19 Juni 2022;

Halaman 24 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu

### 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

- P-2 Fotokopi Surat pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk. kantor cabang Dompu tertanggal 05 Agustus 2022;
- P-3 Fotokopi Surat pemberitahuan telah dilaksanakan lelang dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk. Kantor cabang Dompu tertanggal 28 Desember 2022;
- P-4 Fotokopi Surat pernyataan Jual Beli Labur Tanah Perkarangan, tertanggal 24 Februari 2014;
- P-5 Fotokopi Surat keterangan taksiran harga tanah dari Pemerintah Desa Lepadi tertanggal 07 Juli 2023;
- P-6 Fotokopi Rekening Koran atas nama IDHAR nomor rekening 27201501551157;
- P-7 Fotokopi Sertifikat Hak Milik omor 668 yang terletak di Desa Lepadi, kecamatan Pajo, Kabupaten Dompu dengan luas 593 M<sup>2</sup> atas nama IDHAR;
- P-8 Fotokopi Salinan Perjanjian Kredit Atas nama IDHAR/NURLAILA Nomor 297 tanggal 20 Februari 2017;
- P-9 Fotokopi Salinan Addendum Restrukturisasi Kredit Atas nama IDHAR/NURLAILA Nomor 145 tanggal 29 Oktober 2019;
- P-10 Fotokopi Bukti Transfer sejumlah uang;
- P-11 Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 116/68/2022;
- P-12 Fotokopi Surat Pernyataan antara IDHAR dan HAERUDIN tanggal 3 Mei 2023;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-7, P-8, P-9 dan P-11 sesuai fotokopi;

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

1. Sudirman, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi dihadirkan pada persidangan perkara ini sehubungan dengan masalah penyitaan rumah dan tanah perkarangan Para Penggugat oleh pihak Bank;

*Halaman 25 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu bank mana yang melakukan penyitaan dan Saksi tidak mengetahui kenapa rumah dan tanah perkarangan tersebut disita;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya penyitaan rumah dan tanah perkarangan milik Pak Idhar dan Ibu Nurlaela karna sudah heboh dari warga di Desa;
- Bahwa alamat rumah tersebut di Dusun Jati, Desa Lepadi dan Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah perkarangan tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah:
  - a. Utara berbatasan dengan tanah kosong;
  - b. Barat berbatasan dengan gang;
  - c. Selatan berbatasan dengan Masjid;
  - d. Timur berbatasan dengan jalan raya;
- Bahwa Saksi sering lewat di sekitar tanah karena Saksi merupakan kepala Desa disana;
- Bahwa Saksi lupa tanggal dan bulan berapa rumah dan pekarangan tersebut disita tapi awal tahun 2023;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dirumah Para Penggugat dipasang plang oleh pihak Bank;
- Bahwa di kantor Desa tidak pernah mendapatkan surat pemberitahuan dari pihak Bank atau KPKNL tentang penyitaan rumah tersebut;
- Bahwa tidak pernah ada kejadian lelang atau sita terhadap rumah lain di Desa tersebut;
- Bahwa harga tanah dengan rumah di Desa Lepadi sekitar Rp60.000.000,00 (enam juta rupiah) per are, kalau tanah kosong harganya sekitar Rp30.000.000,00 (Tiga puluh juta rupiah) sampai R40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) per are;
- Bahwa Saksi menjadi Kepala Desa Sudah 2 (dua) periode, sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat pemberitahuan tentang lelang rumah tersebut dan tidak tahu kenapa rumah dan tanah tersebut dilelang;
- Bahwa Para Penggugat tidak pernah menceritakan tentang permasalahan ini dan Saksi tidak tahu ada perdamaian dengan masalah ini;

*Halaman 26 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat di media masa, di kantor BRI dan di rumah Para Penggugat ditempel tentang pelelangan rumah dan perkarangan Para Penggugat tersebut;
  - Bahwa setahu Saksi Para Penggugat usaha pelihara ayam, namun Saksi tidak tahu sejak kapan Para Penggugat pelihara ayam dan sekarang sudah tidak ada usaha ayamnya;
  - Bahwa setiap ada yang mau balik nama pada sertifikat, BPN datang meminta ijin untuk pengukuran dan lain-lain;
  - Bahwa tidak ada BPN datang ke kantor Desa berkaitan dengan tanahnya Para Penggugat;
  - Bahwa ayam yang dipelihara oleh Para Penggugat lumayan banyak dan dan sejak Covid19 pada tahun 2020 usaha ayamnya sudah mulai bangkrut;
  - Bahwa jual beli tanah wajib sepengetahuan pemerintah desa;
  - Bahwa Saksi tidak tahu Para Penggugat pernah membuat permohonan kredit di kantor Desa;
2. Haerudin, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan pada persidangan perkara ini karena ada masalah sengketa tanah antara Para Penggugat dan BRI;
  - Bahwa tanah tersebut terletak di Dusun Jati, Desa Lepadi dengan luas tanahnya ± 6 (enam) Are;
  - Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah:
    - a. Utara berbatasan dengan tanahnya Aba Fuad;
    - b. Barat berbatasan dengan gang;
    - c. Selatan berbatasan dengan tanah A. Bakar;
    - d. Timur berbatasan dengan jalan raya;
  - Bahwa ada sengketa tanah antara Para Penggugat dan BRI karena adanya keterlambatan membayar angsuran oleh Para Penggugat kepada BRI;
  - Bahwa menurut cerita Para Penggugat, Para Pengugat mencincil tidak sesuai dengan nilai yang ditetapkan oleh BRI karena usaha ayamnya mengalami kebangkrutan, ayamnya mati semua;

*Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sering main ke rumah Penggugat dan melihat saat ayamnya mati;
- Bahwa Saksi kurang tau berapa nominal pinjaman Para Penggugat dan setahu Saksi pinjamnya selama 3 (tiga) tahun;
- Bahwa pada saat itu Saksi ingin menghadap ke Kepala BRI namun tidak dikasih kesempatan, dan pada saat itu terjadi negosiasi antara Saksi dan Saudara Andi dan hasilnya Saksi diperintahkan untuk melakukan negosiasi dengan pemenang lelang;
- Bahwa mediasi dilakukan setelah lelang terjadi pada akhir tahun 2022;
- Bahwa berdasarkan cerita Para Penggugat bahwa pihak BRI memberikan keringanan angsuran dan yang memberikan keringanan angsuran tersebut adalah Kepala BRI yang lama bukan Kepala BRI yang sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada kesepakatan tertulis antara kepala Bank yang dahulu dengan Para Penggugat;
- Bahwa Restrukturisasi dilakukan hanya 1 (satu) kali;
- Bahwa nominal lelang terhadap tanah dan bangunan rumah ± Rp192.000.000,00 (seratus Sembilan puluh dua juta rupiah);
- Bahwa menurut Saksi harga tanah dan bangunan rumah di sekitar daerah tersebut sekitar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta) per Are;
- Bahwa Saksi mengetahui harga tanah di daerah tersebut karena ada yang pernah jual beli tanah di sekitar daerah itu sekitar 4 Are harganya Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan Saksi juga pernah menjual tanah disekitar daerah itu 3 (tiga) Are sekitar tahun 2015 dengan harga Rp92.000.000,00 (Sembilan puluh dua juta rupiah);
- Bahwa pada saat itu di rumah Para Penggugat hanya ada tulisan "rumah ini adalah agunan Bank", Saksi tahu pada tahun 2022 dan saat itu Saksi tidak melihat sendiri tapi dikasih tahu sama Para Penggugat bahwa rumah tersebut adalah agunan Bank BRI;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut atas nama Idhar;
- Bahwa Para Penggugat sudah 4 (empat) kali pinjam ke BRI dan baru yang keempat mengalami kemacetan dimana terakhir kali Para Penggugat meminjam tahun 2017;

*Halaman 28 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

**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

- Bahwa Para Penggugat memiliki kandang ayam sendiri dengan kapasitas  $\pm$  3.500 (tiga ribu lima ratus) ekor ayam, untuk biaya/modal usaha ayam dengan jumlah 3.500 (tiga ribu lima ratus) ekor ayam sampai panen membutuhkan biaya/modal sebanyak  $\pm$  Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah), namun Saksi tidak tahu berapa keuntungannya jika panen ayam, kalau dijual per ekornya Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) kerugiannya sekitar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa ada perjanjian antara Para Penggugat dan BRI dimana pihak BRI memberikan keringanan cicilan/angsuran kepada Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa sisa hutang Para Penggugat dan pada tahun 2017-2018 Para Penggugat masih melakukan pembayaran;
- Bahwa setelah gagal panen Para Penggugat masih melakukan pembayaran sampai bulan Januari 2023 dan membayar sesuai kemampuan mereka;
- Bahwa orang pemenang lelang adalah Turut Tergugat I, dan berdasarkan cerita dari Para Penggugat bahwa pihak bank langsung memberitahukan bahwa rumahnya telah dilelang;
- Bahwa Saksi tidak tahu Para Penggugat pernah diberikan surat peringatan;
- Bahwa Saksi pernah melakukan mediasi di kantor DPRD setelah terjadinya pelelangan, yang mengikuti mediasi tersebut adalah Anggota Dewan sesuai dengan fraksi yang dipilih dan tokoh-tokoh masyarakat, Saksi dan pihak BRI dan dari mediasi tersebut tidak ada kesimpulan sama sekali;
- Bahwa Saksi ingin membayar obyek sengketa dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa rumah obyek sengketa merupakan rumah batu 1 lantai dengan biaya bangun rumah tersebut sekitar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan pagar keliling pakai bata dengan biaya sekitar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah membantu membayar hutang Para Penggugat senilai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

*Halaman 29 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Muhammad Rum, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan pada persidangan perkara ini sehubungan dengan pelelangan rumah Para Penggugat;
  - Bahwa rumah Para Penggugat dilelang karena Para penggugat memiliki hutang kepada BRI dan Para Penggugat tidak sanggup membayar hutang;
  - Bahwa alamat rumah yang dilelang di Dusun Jati, Desa Lepadi dengan luas tanahnya ± 7(tujuh) Are;
  - Bahwa yang Saksi tahu yang ada dalam surat pemberitahuan yang dilelang hanya rumah;
  - Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah:
    - a. Utara berbatasan dengan tanahnya Aba Fuad;
    - b. Barat berbatasan dengan gang;
    - c. Selatan berbatasan dengan tanah A. Bakar;
    - d. Timur berbatasan dengan jalan raya;
  - Bahwa Saksi mengetahui pelelangan rumah tersebut karena ada surat yang dibawa oleh Pak Camat ke rumah Para Penggugat, namun Saksi tidak tahu dari mana Camat mendapatkan surat tersebut dan Saksi tidak pernah membaca isi surat tersebut, Saksi tahu tentang surat pelelangan rumah berdasarkan keterangan Pak Camat dan Pak Camat mengatakan kepada Para Penggugat kenapa masih bertahan dirumah ini sedangkan rumahnya mau dilelang;
  - Bahwa rumah tersebut dilelang sekitar bulan Agustus atau September tahun 2022;
  - Bahwa ada Mediasi antara pihak Para Penggugat dengan pihak BRI yang dilakukan di DPRD, mediasi tersebut Para Penggugat mempertanyakan ke BRI tentang pelelangan rumah dan tidak ada hasil dari mediasi tersebut;
  - Bahwa Pinjaman awal Para Penggugat senilai Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah), Saksi hanya tahu hutang yang jadi masalah sekarang yang bayar baru 18 (delapan belas) kali cicilan dan setelah itu macet, kemudian pihak BRI melakukan Restrukturisasi kredit dikasih

*Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

**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)



keringanan untuk membayar angsuran senilai Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per bulan selama 10 (sepuluh) tahun menurut Para Penggugat, tetapi pihak BRI mengatakan hanya memberi waktu 1 (satu) tahun untuk mengangsur sisa pinjaman tersebut, kami meminta bukti tanda tangan perjanjian namun tidak dikasih lihat hanya dikasih salinan akta notaris saja dan Saksi tidak melihat ada tanda tangan Para Penggugat;

- Bahwa setahu Saksi Para Penggugat pembayarannya macet karena usaha ayam dan jual beli sapi bangkrut;
- Bahwa ada mediasi oleh Ketua Pengadilan juga;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca akta notarisnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat ada orang datang memasang plang di rumah Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada orang BPN mengukur tanahnya Para Penggugat;
- Bahwa luas  $\pm 7$  Are merupakan luas rumah dan pekarangan mulai dari depan sampai dengan di belakang;
- Bahwa Saksi hanya tahu sertifikat rumah saja;
- Bahwa Pak Camat datang bertemu dengan Ibu Nurlaela dan saat itu Saksi tidak ada, Saksi hanya diceritakan oleh Ibu Nerlaela dan pada saat Mediasi di kantor DPRD Pak Camat mengaku kalau pernah datang ke rumah Ibu Nurlaela;
- Bahwa sepengetahuan Saksi kalau warga ada masalah terlebih dahulu harus melalui RT kemudian Kadus, lalu ke Desa dan kemudian ke Camat, kemudian Camat menginformasikan kepada warga ;
- Bahwa Saksi hanya dengar cerita ibu Nurlaela katanya ada surat dari pihak BRI, tapi Saksi tidak pernah baca;
- Bahwa setelah dilakukan Restrukturisasi kredit sisa hutangnya kurang lebih sekitar Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) lalu Para Penggugat melakukan cicilan dari sisa hutangnya tersebut dan kemudian macet lagi;
- Bahwa rumah yang menjadi obyek agunan merupakan rumah batu dan sudah ada pagar keliling pake teralis besi;

*Halaman 31 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Mediasi dilakukan 2 (dua) kali, yang pertama di kantor DPRD, yang kedua di kantor BRI dan yang hadir pada saat mediasi di kantor DPRD ada pihak BRI, ada dari Para Penggugat, ada dari kepolisian, Polisi Pamong Praja dan ada petugas desa juga;
  - Bahwa pada saat itu ditanyakan oleh pihak Penggugat, dengan dasar apa rumah tersebut dilakukan pelelangan, kemudian pihak BRI menjawab bahwa pihak BRI hanya mengatakan, kami telah memberi keringanan angsuran perbulan, tapi saat itu tidak dijelaskan selama berapa tahun angsuran setelah kita melakukan koordinasi ke kantor BRI;
  - Bahwa BRI masih menerima pembayaran dari Para Penggugat setelah dilakukan pelelangan dan pada saat kami melakukan koordinasi ke Kepala BRI, dan saat itu kami menanyakan kalau memang rumah tersebut sudah dilelang kenapa pembayarannya masih diterima kenapa tidak di blokir saja rekeningnya, dan pihak BRI menjawab kami belum bisa memblokir masalah pembayarannya yang sudah dilakukan setelah pelelangan nanti kami akan kembalikan;
  - Bahwa pada saat mediasi ada penyampaian oleh Para Penggugat kepada pihak BRI kalau Penggugat akan siap membayar tapi pihak BRI menjawab serahkan kepada Pengadilan;
  - Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat di kantor Pengadilan dan pada saat itu Ketua Pengadilan memberikan kami waktu selama 2 (dua) minggu untuk mufakat secara kekeluargaan dan setelah itu Saksi ketemu dengan pemenang lelang untuk melakukan mufakat dan tidak ada hasil;
  - Bahwa Para Penggugat meminjam uang untuk usaha ayam dan kandang ayamnya dibangun dibelakang rumah Para Penggugat yang masih area tanah sengketa;
4. M. Syafruddin, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan pada persidangan Terkait dengan masalah perbankan BRI terhadap Penggugat dan sepengetahuan Saksi Para Penggugat tetap melakukan pembayaran namun tiba-tiba ada yang melakukan balik nama atas sertifikat yang dijadikan agunan di BRI;

*Halaman 32 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat kepemilikan tanah Para Penggugat, namun Saksi tidak tahu sertifikat tersebut atas nama siapa;
- Bahwa Saksi tahu ada masalah ini diceritakan oleh Para Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Dusun Jati, Desa Lepadi dengan luas tanahnya  $\pm$  7(tujuh) Are;
- Bahwa Saksi merupakan tetangga Para Penggugat, tetapi beda dusun, dan jarak rumah Para Penggugat dan Saksi sekitar 200 (dua ratus) meter;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah:
  - a. Utara berbatasan dengan tanahnya Aba Fuad;
  - b. Barat berbatasan dengan gang;
  - c. Selatan berbatasan dengan tanah A. Bakar;
  - d. Timur berbatasan dengan jalan raya;
- Bahwa tanah tersebut mau di eksekusi karena ada penunggakan pembayaran dan pada saat itu pernah dilakukan Restrukturisasi kredit, Saksi mengetahui saat sedang mediasi di BRI, pada saat itu Para Penggugat diberi keringanan cicilan oleh pihak BRI;
- Bahwa Setahu Saksi diberi keringanan cicilan selama 2 (dua) tahun dan setelah ada Restrukturisasi kredit lalu diberikan keringanan selama 10 (sepuluh) tahun, Saksi tahu dari BRI sendiri dan anggota Dewan pada saat mediasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada mediasi ditempat lain selain di DPRD dan BRI;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi sisa hutang Para Penggugat  $\pm$  Rp139.000.000,00 (seratus tiga puluh Sembilan juta rupiah) dan hutang awal Para Penggugat sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Para Penggugat berhutang untuk membuka usaha ayam, bebek dan jual beli sapi yang dilakukan dibelakang rumah Para Penggugat, namun usahanya macet karena ada virus jadi ayamnya mati dan usahanya gagal;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat didepan rumah Para Penggugat ada di pasang plang kalau rumah tersebut mau dilelang;

*Halaman 33 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui Para Penggugat masih membayar angsuran padahal rumahnya sudah dilelang karena pernah dikasih lihat bukti pembayaran oleh Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca perjanjian kredit antara Para Penggugat dan pihak BRI karena Para Penggugat tidak pegang perjanjiannya;
- Bahwa kata Para Penggugat ada tandatangannya di akta notaris;
- Bahwa Para Penggugat masih menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi ke kantor desa hanya sekali-kali dan Saksi tidak pernah lihat pihak BRI dan KPKNL datang ke kantor Desa untuk mengurus masalahnya dengan Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat pihak BRI, KPKNL dan BPN datang ke rumah Para Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi BPN tidak pernah tidak mengukur tanah Para Penggugat;
- Bahwa sebelum dilakukan pelelangan Saksi tidak pernah melihat dipasang Plang oleh Pihak BRI dan KPKNL di depan rumah Para Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat pemberitahuan akan dilakukan eksekusi terhadap rumah tersebut disampaikan oleh orang Desa;
- Bahwa Saksi melihat pak camat yang datang menyampaikan kepada Para Penggugat untuk mengosongkan tanah karena tanah akan dilakukan eksekusi;
- Bahwa setahu Saksi Para Penggugat melakukan pembayaran sampai dengan bulan turunnya surat eksekusi;
- Bahwa Saksi pernah lihat bukti pembayaran Para Penggugat berupa kuitansi dan rekening koran;
- Bahwa Para Penggugat mengalami gagal panen sekitar tahun 2019 dan tahun 2020;
- Bahwa pada saat COVID 19 Saksi mendengar dari teman-teman yang meminjam di BRI katanya diberikan keringanan pembayaran sampai 3 (tiga) bulan dan diberikan Dispensasi pembayaran berdasarkan kebijakan BRI;

*Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat membayar angsuran langsung ke kantor BRI;
- Bahwa Para Penggugat mengalami kebangkrutan sesudah meminjam uang bank dan Para Penggugat mendatangi BRI memberitahukan hal tersebut;
- Bahwa obyek sengketa berupa rumah dan pekarangan, rumah ukuran 8x10 meter, kalau untuk membangun rumah ukuran 9x11 meter menghabiskan sekitar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh jura rupiah dan itu belum dikeramik dan belum di plaster;
- Bahwa Setahu Saksi Kalau tanah di depan jalan harganya minimal sekitar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta) per Are dan harga maksimalnya sekitar Rp40.000.000,00 (empat puluh jura rupiah) per Are;

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

- T.I-1 Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 668 yang terletak di desa Lepadi, Kecamatan Pajo, Kabupaten Dompus;
- T.I-2 Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 804 tahun 2017;
- T.I-3 Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor B.911.XI/KC.ADK/05/2019;
- T.I-4 Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor B.119.XI/KC.ADK/06/2019;
- T.I-5 Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor B.2052.XI/KC.ADK/10/2019;
- T.I-6 Fotokopi Surat Penetapan Jadwal lelang Eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 Nomor S-352/KNL.1404/2022;
- T.I-7 Fotokopi Surat Pengumuman Lelang tanggal 3 Agustus 2022;
- T.I-8 Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 18 Agustus 2022;
- T.I-9 Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 116/68/2022 tanggal 8 September 2022;
- T.I-10 Fotokopi salinan perjanjian kredit An. Idhar/Nurlaila, Nomor 297, tanggal 20 Februari 2017;
- T.I-11 Fotokopi salinan Addendum Restrukturisasi kredit An. Idhar/Nurlaila, Nomor 145, tanggal 29 Oktober 2018;

*Halaman 35 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-7, dan T.I-9 sesuai fotokopi;

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

T.II-1 Fotokopi Risalah Lelang Nomor 116/68/2022 tanggal 1 September 2022;

T.II-2 Fotokopi Surat Permohonan Lelang Nomor B.1411/KC-XI/ADK/06/2022 tanggal 10 Juni 2022;

T.II-3 Fotokopi Surat Pernyataan Nomor B.1406/KC-XI/ADK/06/2022 tanggal 10 Juni 2022;

T.II-4 Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan nomor S-352/KNL.1404/2022;

T.II-5 Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 3 Agustus 2022 melalui Pengumuman Tempel/Selebaran;

T.II-6 Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Lombok Post tanggal 18 Agustus 2022;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

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

TT.I-1 Fotokopi Petunjuk pembayaran uang jaminan;

TT.I-2 Fotokopi Slip penyetoran uang jaminan lelang tanggal 31 Agustus 2022;

TT.I-3 Fotokopi Hasil pelaksanaan lelang tanggal 31 Agustus 2022;

TT.I-4 Fotokopi Slip penyetoran pelunasan lelang tanggal 2 September 2022;

TT.I-5 Fotokopi Kwitansi pembayaran uang lelang Nomor: KL 69/KNL.140404/2022, tanggal 2 September 2022;

TT.I-6 Fotokopi Kutipan risalah lelang Nomor: 116/68/2022, tanggal 8 Sptember 2022;

TT.I-7 Fotokopi Salinan risalah lelang Nomor: 116/68/2022, tanggal 5 September 2022;

TT.I-8 Fotokopi Sertipikat hak milik No. 668;

*Halaman 36 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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 Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.1-3, TT.1-6, TT.1-7 sesuai fotokopi;

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

TT.II-1 Fotokopi Warkah Permohonan Pendaftaran Lelang tanggal 27 September 2022 atas nama M. Abdul Salam beserta lampirannya;

TT.II-2 Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 668/Lepadi/2011, tanggal 23 November 2011, Surat Ukur Nomor 465/Lepadi/2011 tanggal 16 November 2011 seluas 593 M<sup>2</sup> tercatat atas nama M. Abdul Salam berdasarkan permohonan pendaftaran lelang pada tanggal 27 September 2022;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 23 Agustus 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat, Para Tergugat, dan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya;

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

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;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa sebelum memeriksa pokok perkara maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu terkait dengan eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat II;

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat, dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat

*Halaman 37 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



kabur (*Obscuur Libel*) dan *Error in Persona*, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dahulu perihal eksepsi tersebut (vide Pasal 162 RBg);

## 1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi *obscuur libel* adalah gugatan Penggugat tidak jelas, Eksepsi *obscuur libel* merupakan eksepsi prosesual (*Processuele Exceptie*) yaitu eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan, Apabila gugatan yang diajukan mengandung cacat formil maka gugatan yang diajukan tidak sah, dengan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa *obscuur libel* dapat terjadi terhadap tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan atau dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fatelijke grond*), dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelike en bepaalde conclusie*);

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kabur karena dalam posita gugatannya Para Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas, tegas dan rinci dasar hukum / ketentuan / undang – undang (*rechtelijke grond*) apa yang dilanggar / dilawan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kabur karena Tergugat II dalam melaksanakan lelang telah memenuhi seluruh persyaratan dan prosedur sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, termasuk namun tidak terbatas pada kewajiban pengumuman lelang dan kewajiban pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang oleh kreditor (Tergugat I) kepada debitor (Penggugat), dan Posita pada surat Gugatan Penggugat halaman 6 angka 18 merupakan dalil yang tidak beralasan hukum, tidak jelas/kabur, sebab dasar hukum yang menjadi dasar gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kabur karena dalam gugatan Penggugat tidak ada sama sekali mendalilkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh

*Halaman 38 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat II dan gugatan Penggugat semakin kabur/tidak jelas berdasarkan dalil gugatan pada angka 20 (duapuluh) dimana dalam hal ini Turut Tergugat II menegaskan tidak membantu siapapun melainkan Turut Tergugat II melaksanakan tugas dan fungsinya berdasarkan permohonan Turut Tergugat I mengenai Pemindahan Hak dengan Lelang yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Turut Tergugat I yang telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat telah mendalilkan secara jelas dan terang mengenai kedudukan hukum para pihak yang berkepentingan dan yang harus tunduk terhadap isi putusan *a quo*, dasar dan dalil alasan pengajuan gugatan, lokasi tanah objek sengketa, hingga petitum yang telah dijelaskan dengan rinci, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi *obscuur libel* ini menjadi tidak beralasan dan sudah sepatutnya ditolak;

## 2. Gugatan *Error in Persona*

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi tentang gugatan Para Penggugat *Error in Persona* karena inti dalam permasalahan hukum yang terjadi adalah karena adanya hubungan hukum hutang piutang antara Para Penggugat dan Tergugat I dimana Penggugat wanprestasi sehingga agunan Para Penggugat diajukan lelang oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan seharusnya Tergugat II tidak dimasukkan ke dalam pihak yang digugat dikarenakan Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat dimana agunan Para Penggugat yang menjadi objek perkara sudah ditanggungkan kepada Tergugat I melalui Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim dimana perkataan “merasa” dan “dirasa” dalam tanda petik, sengaja

*Halaman 39 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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

dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak Penggugat sehingga dapat disimpulkan untuk mendudukkan seseorang sebagai Tergugat menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya namun tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain karena pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Hukum Acara Perdata, untuk siapa-siapa yang digugat oleh Para Penggugat dalam suatu perkara adalah hak sepenuhnya dari Para Penggugat dan disamping itu Para Penggugat mendudukkan Tergugat II dalam perkara ini, karena Para Penggugat telah menganggap bahwa Tergugat II yang telah melakukan perbuatan hukum yang merugikan hak bagi Para Penggugat. Apabila dikaji dari perspektif dan praktik peradilan perdata di Indonesia dengan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997, Nomor 3909 K/Pdt.G/1994, dengan kaidah hukum pada pokoknya bahwa, “*Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka pada prinsipnya gugatan ditujukan terhadap orang-orang yang oleh Para Penggugat dianggap telah merugikan hak-haknya, namun tentunya haruslah memiliki hubungan hukum antara yang menggugat dengan yang digugat terkait objek yang dijadikan sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Para Penggugat telah jelas dikemukakan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat II, khususnya dalam permasalahan lelang atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II. Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II merupakan rangkaian dari pokok permasalahan yang merugikan hak keperdataan Para Penggugat atas tanah objek sengketa sebagaimana didalilkan dalam gugatannya;

*Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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 berdasarkan semua pertimbangan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat, dan Turut Tergugat II dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat atas pelaksanaan lelang tanah objek sengketa yang dijadikan objek hak tanggungan perjanjian kredit yang telah dibuat Para Penggugat sebagai debitur dengan Tergugat I sebagai kreditur;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas *audi et alteram partem*, terhadap Para Pihak yang bersengketa telah diberikan kesempatan yang cukup dan seimbang dalam melakukan upaya saling mempertahankan dan membuktikan kebenaran peristiwa ataupun dalil-dalil yang mereka ajukan sebagai sengketa di muka persidangan;

Menimbang bahwa Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah membantah seluruh dalil Para Penggugat kecuali yang diakui secara jelas dan terang;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 RBg *jo.* Pasal 1865 KUHPerdara, Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, begitu pula sebaliknya Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berkewajiban untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan 12 (dua belas) bukti surat yang diberi tanda P-1 hingga P-12. Bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-10, dan P-12 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Terhadap bukti surat P-7 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti T.I-1, TT.I-8, dan TT.II-2, bukti P-8 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti T.I-10, dan bukti P-9

*Halaman 41 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti T.I-11 serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Sedangkan bukti P-11 yang telah dimeterai secukupnya adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya, sehingga tidak memiliki nilai pembuktian apapun, kecuali apabila bukti fotokopi tersebut terdapat persesuaian dengan alat bukti lainnya yang sah. Para Penggugat telah pula menghadirkan Saksi Sudirman, Saksi Haerudin, Saksi Muhammad Rum, dan Saksi M. Syafruddin, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di muka persidangan;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan 11 (sebelas) bukti surat yang diberi tanda T.I-1 hingga T.I-11. Bukti TI-6, TI-8, TI-10 dan TI-11 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Terhadap bukti surat T.I-1 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti P-7, TT.I-8 dan TT.II-2, bukti surat T.I-6 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti T.II-4, bukti surat T.I-7 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti T.II-5, bukti surat T.I-8 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti T.II-6, bukti surat T.I-10 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti P-8, dan bukti surat T.I-11 setelah dicocokkan merupakan bukti yang sama dengan bukti P-9, serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Bahwa bukti T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, dan T.I-9, yang telah dimeterai secukupnya adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya sehingga tidak memiliki nilai pembuktian apapun, kecuali apabila bukti fotokopi tersebut terdapat persesuaian dengan alat bukti lainnya yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan 6 (enam) bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-6 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan 8 (delapan) bukti surat yang diberi tanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-8. Bukti TT.I-1, TT.I-2, TT.I-4, TT.I-5, dan TT.I-8 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Terhadap bukti surat TT.I-7 setelah dicocokkan

*Halaman 42 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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

merupakan bukti yang sama dengan bukti T.II-1 serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian. Bahwa bukti TT.1-3, dan TT.1-6 yang telah dimeterai secukupnya adalah fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya sehingga tidak memiliki nilai pembuktian apapun, kecuali apabila bukti fotokopi tersebut terdapat persesuaian dengan alat bukti lainnya yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan 2 (dua) bukti surat yang diberi tanda TT.II-1 dan TT.II-2 adalah berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dimeterai secukupnya sehingga memiliki kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak menghadirkan Saksi-Saksi maupun Ahli, walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang memiliki relevansi dengan perkara dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1087 K/Sip/1973 tertanggal 1 Juli 1973;

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

- Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I memiliki ikatan perjanjian kredit;
- Tanah objek sengketa terletak di Desa Lepadi, Kecamatan Pajo, Kabupaten Dompu dengan Luas 593 M<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 668 dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Fuad A. Rahman;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan gang;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik A. Bakar M. Ali;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya;
- Bahwa tanah objek sengketa telah dilekatkan hak tanggungan atas perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 622/2017 tanggal 5 Juni 2017 dan

*Halaman 43 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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)



Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 804/2017 tanggal 11 Juli 2017 (bukti T.I-2);

- Bahwa Para Penggugat mengalami masalah dalam menunaikan kewajiban terhadap Tergugat I sehingga tanah objek sengketa dilelang oleh Tergugat II;
- Bahwa Turut Tergugat I merupakan pemenang lelang atas tanah objek sengketa;
- Bahwa Para Penggugat masih menguasai tanah objek sengketa;

Menimbang, setelah Majelis Hakim mencermati uraian gugatan Penggugat, yang menjadi dalil pokok gugatan adalah sebagai berikut:

1. Apakah perbuatan Tergugat I yang telah menentukan harga limit pada pelaksanaan lelang terhadap tanah objek sengketa dengan dalil Para Penggugat yang jauh dari harga pasar pada umumnya dan tidak mengikutsertakan Para Penggugat untuk menentukan harga limit dan jasa penilai secara independen merupakan perbuatan melawan hukum?
2. Apakah pelelangan terhadap tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan peraturan yang berlaku?

Menimbang untuk menjawab hal tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

**Ad. 1. Apakah perbuatan Tergugat I yang telah menentukan harga limit pada pelaksanaan lelang terhadap tanah objek sengketa dengan dalil Para Penggugat yang jauh dari harga pasar pada umumnya dan tidak mengikutsertakan Para Penggugat dalam proses pelelangan serta untuk menentukan harga limit dan jasa penilai secara independen merupakan perbuatan melawan hukum?**

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut: *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."* Dengan demikian Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan syarat agar seseorang dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum yaitu terdapat perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dari yang melakukan perbuatan, timbulnya kerugian

*Halaman 44 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagi orang lain, ada hubungan sebab akibat atau kausalitas antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang diderita;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan seseorang dianggap perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban orang tersebut atau perbuatan itu melanggar hak subjektif orang lain atau perbuatan itu melanggar kaidah-kaidah kesusilaan atau perbuatan itu bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam hal ini hanya akan mempertimbangkan dalil pokok gugatan Para Penggugat mengenai perbuatan Tergugat I yang melakukan lelang atas tanah objek sengketa dengan harga limit jauh di bawah harga pasar dan tanpa melibatkan Penggugat dalam proses pelelangan serta menentukan harga limit tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 297 tanggal 20 Februari 2017 (bukti P-8 dan T.I-10), dan Salinan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 145 tanggal 29 Oktober 2018 (bukti surat P-9 dan T.I-11), bukti surat tersebut merupakan akta otentik sehingga dapat ditarik kesimpulan ada hubungan ikatan perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I sejumlah Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dengan melekatkan jaminan hak tanggungan berupa tanah objek sengketa (*vide* bukti surat P-7, T.I-1, TT.I-8 dan TT.II-2, bukti surat T.I-2, bukti surat T.I-10 dan P-8, bukti surat P-9 dan T.I-11), dan perjanjian tersebut dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I sehingga pihak-pihak terkait harus tunduk dan melekat menjadi undang-undang terhadap perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa R. Subekti dalam bukunya *Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, 1970, Pembimbing Masa, Jakarta, halaman 50* menyatakan seseorang dapat dikatakan melakukan wanprestasi dalam 4 (empat) keadaan yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan;

*Halaman 45 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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. *Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;*
4. *Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan;*

Menimbang bahwa berdasarkan surat gugatan pada posita nomor 9 bahwa Para Penggugat mengalami kesulitan keuangan namun tetap berusaha memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kredit perbulannya, kemudian pada posita nomor 10 Para Penggugat selalu membayar cicilan kredit perbulannya walaupun dengan nominal yang berbeda-beda sampai tanggal 2 Januari 2023, dihubungkan dengan bukti surat P-6 berupa fotokopi rekening koran atas nama Idhar nomor rekening 27201501551157 setelah adanya Restrukturisasi Kredit Para Penggugat tidak setiap bulan melakukan pembayaran dan Para Penggugat belum melunasi pembayaran kreditnya, serta dihubungkan dengan Keterangan Saksi Haerudin, Saksi Muhammad Rum dan Saksi M. Syarifudin yang pada pokoknya menerangkan Para Penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan pembayaran kredit, berdasarkan pertimbangan tersebut diperoleh fakta hukum bahwa Para Penggugat tidak melakukan kewajibannya membayar perjanjian kredit kepada Tergugat I sebagaimana diperjanjikan oleh karena itu menyebabkan tanah objek sengketa yang dijadikan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian tersebut dilelang oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai UU Hak Tanggungan) memberikan definisi mengenai hak tanggungan yaitu *"Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."*;

Menimbang, Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan mengatur akibat hukum apabila debitor cidera janji sebagai berikut: *"a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat*

*Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.”* Kemudian dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan mengatur keadaan apabila debitor cidera janji sebagai berikut: *“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.”* Selanjutnya, pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut dikaitkan dengan perkara *a quo* dapat disimpulkan bahwa oleh karena Para Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) terhadap Tergugat I, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual tanah objek sengketa yang telah dijamin oleh Para Penggugat dalam perjanjian kredit secara langsung melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Para Penggugat selaku pemberi hak tanggungan atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut sebagai PMK 213/2020) dalam Pasal 1 angka 25 memberikan definisi nilai limit adalah *“nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.”* kemudian dalam Pasal 1 angka 49 PMK 213/2020 memberikan definisi penjual adalah sebagai berikut: *“Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara Lelang.”* Selanjutnya, Pasal 47 ayat (2) *juncto* Pasal 47 ayat (4) PMK 213/2020 menyatakan *“Nilai limit penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual yang harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.”* Berdasarkan Pasal 51 PMK 213/2020 mengatur sebagai berikut: *“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan*

*Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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

*(UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.”*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 48 ayat (1) PMK 213/2020 diketahui nilai limit ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai atau laporan hasil penaksiran oleh Penaksir atau harga perkiraan sendiri. Definisi mengenai Penilai berdasarkan Pasal 48 ayat (2) adalah *“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.”*

Kemudian lebih lanjut definisi mengenai Penaksir diatur dalam Pasal 48 ayat (3) PMK 213/2020 sebagai berikut: *“pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung-jawabkan.”* Terhadap lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan dengan nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), Penjual harus melakukan penetapan nilai limit berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana diatur dalam Pasal 49 huruf a. Selanjutnya berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan PMK 213/2020, Majelis Hakim berpendapat tidak ada aturan yang mewajibkan Tergugat I untuk melibatkan Para Penggugat dalam penentuan penjualan tanah objek sengketa melalui lelang umum. Berdasarkan Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan sudah sangat jelas dan terang menyatakan bahwasanya Tergugat I dapat melakukan penjualan atas tanah objek sengketa yang menjadi objek hak tanggungan tanpa perlu adanya persetujuan dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dihubungkan dengan perkara *a quo*, maka dapat disimpulkan bahwa nilai limit merupakan nilai minimal tanah objek sengketa yang dilelang oleh Tergugat I. Penetapan nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab dari Tergugat I yang harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Berdasarkan Pasal 48 ayat (3) PMK 213/2020, terhadap tanah objek sengketa yang memiliki harga penilaian agunan di bawah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) penetapan nilai limit dapat dilakukan oleh Tergugat I dengan penilaian dari Penaksir atau pihak internal dari Tergugat I;

*Halaman 48 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam bukti T.II-1, dan TT.I-7 berupa Risalah Lelang Nomor 116/68/2022 yang merupakan akta otentik dan dari hal yang diakui oleh Para Pihak dapat diketahui bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang atas tanah objek sengketa dengan nilai limit Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah). Berdasarkan bukti T.II-1, dan TT.I-7 berupa Risalah Lelang Nomor 116/68/2022 dihubungkan dengan bukti T.I-7 dan T.II-5 berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan serta bukti T.I-8 dan T.II-6 berupa Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Koran Harian Lombok Post diketahui Tergugat I juga telah memasukkan nilai limit tersebut dalam pengumuman lelang. Bahwa kemudian, berdasarkan T.II-1, dan TT.I-7 berupa Risalah Lelang Nomor 116/68/2022 yang merupakan akta otentik dan dari hal yang diakui oleh Para Pihak diketahui M. Abdul Salam (Turut Tergugat I) menjadi pemenang lelang atas tanah objek sengketa dengan harga Rp192.000.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta rupiah) pada tanggal 1 September 2022. Oleh karena bukti T.II-1, dan TT.I-7 berupa Risalah Lelang Nomor 116/68/2022 merupakan akta otentik, maka Para Penggugat memiliki beban pembuktian untuk membuktikan dalilnya terkait harga lelang atas tanah objek sengketa berada jauh di bawah nilai pasar melampaui nilai likuidasi sehingga dikatakan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan harga pasar atas tanah objek sengketa, Para Penggugat telah mengajukan bukti P-4 berupa surat pernyataan jual beli labur tanah pekarangan tanggal 24 Februari 2014 antara A. Haris Mansyur dengan Junaidin Usman dengan luas tanah  $\pm 3$  are (302 m<sup>2</sup>) seharga Rp37.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dimana tanah tersebut terletak di Dusun Timah Desa Lepadi Kecamatan Pajo Kabupaten Dompu dengan batas sebelah barat Jalan Lintas Lakey Hu'u Dompu, bukti P-5 berupa surat keterangan taksiran harga tanah No.Pem/14.2./571/VI/2023 yang ditandatangani oleh Sekretaris Desa Lepadi tanggal 7 Juli 2023 dimana harga tanah pekarangan di Desa Lepadi yang terletak di depan jalan raya utama sebesar Rp25.000.000,00 s/d Rp45.000.000,00 /are, dan bukti P-12 berupa surat pernyataan tanggal 3 Mei 2023 antara Para Penggugat dengan Saksi Haerudin dimana surat pernyataan tersebut menerangkan Para Penggugat

*Halaman 49 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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

bersedia menjual tanah objek sengketa beserta rumah yang berada di atasnya kepada Saksi Haerudin dan Saksi Haerudin bersedia membayar atau membeli tanah objek sengketa beserta rumah yang berada di atasnya dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa untuk menguatkan bukti surat tersebut Para Penggugat telah menghadirkan Saksi Sudirman yang pada pokoknya menerangkan harga tanah dengan rumah di Desa Lepadi sekitar Rp60.000.000,00 (enam juta rupiah) per are, kalau tanah kosong harganya sekitar Rp30.000.000,00 (Tiga puluh juta rupiah) sampai Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) per are, Saksi Haerudin yang pada pokoknya menerangkan harga tanah dan bangunan rumah di sekitar daerah tersebut sekitar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta) per Are dimana Saksi Haerudin mengetahui harga tanah di daerah tersebut karena ada yang pernah jual beli tanah di sekitar daerah itu sekitar 4 Are harganya Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan Saksi Haerudin juga pernah menjual tanah disekitar daerah itu 3 (tiga) Are sekitar tahun 2015 dengan harga Rp92.000.000,00 (Sembilan puluh dua juta rupiah) serta Saksi Haerudin ingin membayar obyek sengketa dengan harga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), kemudian Saksi M. Syafruddin yang pada pokoknya menerangkan tanah di depan jalan harganya minimal sekitar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta) per Are dan harga maksimalnya sekitar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) per Are;

Menimbang, bahwa Bukti TT.II-1 berupa Warkah Permohonan Pendaftaran Lelang tanggal 27 September 2022 atas nama M. Abdul Salam dimana dalam lampirannya terdapat Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 NOP 52.05.080.003.013-0023.0 atas nama wajib pajak M. Abdul Salam dan letak objek pajak di Jalan Raya Lepadi Desa Lepadi Kecamatan Pajo Kabupaten Dompu dengan luas tanah/bumi 593 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 71 m<sup>2</sup> dan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama wajib pajak M. Abdul Salam dan letak objek pajak di Jalan Raya Lepadi Desa Lepadi Kecamatan Pajo Kabupaten Dompu dengan luas tanah/bumi 593 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 71 m<sup>2</sup> diketahui bahwa sesuai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) harga

*Halaman 50 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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

tanah di Jalan Raya Lepadi Desa Lepadi Kecamatan Pajo daerah tanah objek sengketa bulan September 2022 adalah sejumlah Rp27.000,00 (dua puluh tujuh ribu rupiah) per meter persegi dengan harga bangunan Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) per meter persegi;

Menimbang, berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas, Para Penggugat mengajukan bukti-bukti terhadap nilai pasar yang didasarkan atas penilaian dari desa dan saksi-saksi mengenai nilai pasar disekitar tanah objek sengketa tanpa menguatkan dengan penilaian dari jasa penilai independen yang memiliki keahlian untuk melakukan penilaian terhadap suatu objek sebagai pembanding untuk membuktikan harga tanah objek sengketa yang dilelang oleh Tergugat II jauh di bawah harga pasar hingga melampaui nilai likuidasi sebagaimana diatur dalam Pasal 51 PMK 213/2020. Sedangkan, apabila dihubungkan nilai lelang tanah objek sengketa dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 NOP 52.05.080.003.013-0023.0 dan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) yang terdapat dalam lampiran Bukti TT.II-1 berupa Warkah Permohonan Pendaftaran Lelang tanggal 27 September 2022, maka Majelis Hakim berkesimpulan nilai atas tanah objek sengketa masih masuk dalam nilai kepatutan dalam batas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1654 K/Pdt/2012 pada pokoknya menyatakan penentuan harga limit objek lelang berupa tanah tidak boleh jauh dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau penilaian dari appraisal independen. Dengan demikian, maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat tidaklah dapat membuktikan bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I terhadap tanah objek sengketa di bawah harga pasar hingga melewati nilai likuidasi bertentangan dengan hukum dan asas kepatutan sehingga dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat tidaklah dapat membuktikan dalil pokok perbuatan melawan hukum dalam surat gugatannya, sehingga sudah sepantasnya dalil *a quo* ditolak;

## **Ad. 2. Apakah pelelangan terhadap tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan peraturan yang berlaku?**

*Halaman 51 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diakui dan tidak dibantah oleh Para Pihak diketahui pada tanggal 1 September 2022 Tergugat II telah melakukan pelelangan terhadap tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 668 Desa Lepadi;

Menimbang, dalam perkara *a quo*, haruslah dibuktikan apakah lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut telah sesuai peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 26 ayat (1) PMK 213/2020 mengatur "*Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai dengan jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.*" Bahwa berdasarkan bukti T.II-2 berupa Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B1411/KC-XI/ADK/06/2022 dan juga terdapat dalam lembar kedua bukti surat T.II-1, dan TT.I-7 berupa Risalah Lelang Nomor 116/68/2022 yang merupakan akta otentik diketahui Tergugat I telah mengajukan surat permohonan secara tertulis kepada Tergugat II sebagai Penyelenggara Lelang untuk melaksanakan lelang terhadap tanah objek sengketa. Berdasarkan bukti Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 297 tanggal 20 Februari 2017 (bukti P-8 dan T.I-10), bukti Salinan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 145 tanggal 29 Oktober 2018 (bukti surat P-9 dan T.I-11), bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 668 Desa Lepadi (bukti P-7, T.I-1, TT.I-8 dan TT.II-2), bukti Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 804/2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 622/2017 (bukti T.I-2), bukti surat Surat Pernyataan Nomor B1406/KC-XI/ADK/06/2022 (bukti T.II-3), dalam surat gugatan pada posita nomor 9 dan 10 bahwa Para Penggugat mengalami kesulitan keuangan namun tetap berusaha memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kredit perbulannya walaupun dengan nominal yang berbeda-beda sampai tanggal 2 Januari 2023, dihubungkan dengan bukti surat P-6 berupa fotokopi rekening koran atas nama Idhar nomor rekening 27201501551157 setelah adanya Restrukturisasi Kredit Para Penggugat tidak setiap bulan melakukan pembayaran dan Para Penggugat belum melunasi pembayaran kreditnya yang menguatkan bukti surat peringatan pertama sampai dengan bukti surat peringatan ketiga (T.I-3, T.I-4, dan T.I-5) sebagai peringatan kepada Para Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban tunggakan kreditnya sekaligus sebagai penanda Para Penggugat telah wanprestasi.

*Halaman 52 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keseluruhan bukti-bukti tersebut juga telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 116/68/2022 sehingga sesuai dengan Lampiran A dan Lampiran B PMK 213/2020;

Menimbang, bahwa PMK 213/2020 menjadikan pengumuman lelang sebagai syarat sah atau tidaknya pelaksanaan lelang. Syarat pengumuman lelang dimaksud diatur dalam Pasal 55 ayat (1) PMK 213/2020 yaitu sebagai berikut: *"Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*

- a. *pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;*
- b. *jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;*
- c. *pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;*
- d. *pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan*
- e. *pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang."*

Berdasarkan bukti Surat Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Nomor S-352/KNL.1404/2022 tanggal 1 Agustus 2022 (bukti surat T.I-6 dan T.II-4) Tergugat II memberitahukan jadwal pelaksanaan lelang terhadap tanah objek sengketa dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 1 September 2022 melalui <https://www.lelang.go.id>. Tergugat II meminta Tergugat I untuk membuat pengumuman lelang pertama tanggal 3 Agustus 2022 dan pengumuman lelang kedua tanggal 18 Agustus 2022 serta memberitahukan secara tertulis rencana pelaksanaan lelang kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 berupa Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor B.1942/KC-XI/ADK/8/2022 tanggal 5 Agustus 2022, dimana bukti P-2 tersebut disebutkan dalam akta otentik berupa Risalah Lelang Nomor 116/68/2022 (bukti surat T.II-1, dan TT.I-7), sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang kepada Para Penggugat dan Para Penggugat telah

*Halaman 53 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*

#### 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

mengetahui mengenai jadwal pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas tanah objek sengketa sebagaimana berkesesuaian dengan yang diakui Para Penggugat dalam posita gugatan angka 14;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-7 dan T.II-5 serta bukti surat T.I-8 dan T.II-6 dikuatkan dengan bukti Risalah Lelang Nomor 116/68/2022 (bukti surat T.II-1, dan TT.I-7) lembar ketiga dapat disimpulkan bahwa Tergugat I telah mengumumkan pelelangan terhadap tanah objek sengketa melalui selebaran/tempelan tanggal 3 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian Lombok Post tanggal 18 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang kedua. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi syarat pengumuman lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1) PMK 213/2020 tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, bahwa ternyata pelelangan terhadap tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 668 Desa Lepadi telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga dalil gugatan Para Penggugat menjadi tidak beralasan dan sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa secara hukum, pembeli beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada intinya menyatakan kaidah hukum sebagai berikut: "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.*" Bahkan, sekalipun tanah tersebut diketahui kemudian diperoleh dari penjual yang tidak berhak, pembeli tetap dilindungi dan jual beli harus dianggap sah jika pembeli dapat membuktikan sebagai pembeli beritikad baik, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang mengatur kaidah sebagai berikut "*perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak*";

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam

*Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian Rumusan Kamar Perdata angka 4 menyebutkan “*Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:*

a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangundangan yaitu:*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum ...”*

Dengan demikian, maka sebagaimana telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Para Pihak, maka Turut Tergugat I selaku pemenang lelang terhadap tanah objek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 668 Desa Lepadi haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Para Penggugat sebagaimana tercantum dalam posita gugatan dan petitum angka 2 dan angka 3 telah dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan dalil-dalil dan juga alat-alat bukti selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUHPerdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **Dalam Eksepsi:**

1. Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.026.000,00 (dua juta dua puluh enam ribu rupiah);

*Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu, pada hari Kamis, tanggal 5 Oktober 2023 oleh kami, Irma Rahmahwati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ricky Indra Yohanis, S.H. dan Rizky Ramadhan, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Fitriani, S.E., S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari Rabu, tanggal 11 Oktober 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Ricky Indra Yohanis, S.H.

Irma Rahmahwati, S.H.

ttd

Rizky Ramadhan, S.H.. M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Fitriani, S.E., S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK/Proses .....	:	Rp50.000,00;
3. Biaya Panggilan Sidang .....	:	Rp886.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp990.000,00;
5. PNBP.....	:	Rp10.000,00;
6. Biaya Sumpah.....	:	Rp40.000,00;
7. Materai.....	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.026.000,00;</u>

(dua juta dua puluh enam ribu rupiah)

Halaman 56 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Dpu