



**PUTUSAN**  
**Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SEMPURNAWATI (Ahli Waris/Istri dari Alm. Muhammad Ishak),**

Tempat/Tanggal Lahir : Bandar Gunung, 13 Maret 1968, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Alamat : Bandar Gunung, Kel./Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

**1. PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu (KCP) Perdagangan,** beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor. 545, Perdagangan, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Faisal Lubis, S.H, Adi Saputra, S.H.,M.H, R. Zakaria Somala Sumadiharga, S.H, Merry Roseline Pasaribu, S.H.,M.H, Aditya Utama Putra, S.H, Archa Kesuma Gintoro, S.H, A. Antonius Marojahan, S, kesemuanya adalah Pegawai PT. Bank Sumut berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal September 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I:**

**2. Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil DJKN Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar,** beralamat di Jalan Sisingamangaraja Nomor. 79, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Setiyo Pambudi, S.Kom.,M.M sebagai Kepala KPKNL Pematangsiantar, Fasihah, S.H sebagai Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL

*Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pematangsiantar, Muhammad Gimor Rambe, S.H, Elizabeth Kurniasih Christina, S.E dan Widya Aprilina Sinaga, masing-masing sebagai Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Pematangsiantar, Rotua Sinurat dan Nico Yudha Manurung, A.Md.PnI, masing-masing sebagai Pelaksana pada Sub Bagian Umum KPKNL Pematangsiantar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-44/MK.6/WKN.02/2022 tertanggal 13 September 2022 untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**:

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 31 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan secara e-court di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun pada tanggal 1 September 2022 dalam Register Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, adapun duduk perkara gugatan ini adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat;

2. Bahwa, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Jurisprudensi tetap di Indonesia (diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) adalah perbuatan/atau tidak berbuat yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum Si Pelaku, atau
2. Melanggar hak Subjektif orang lain, atau
3. Melanggar kaidah Tata Susila, atau
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain.

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

### 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)



Sedangkan kriteria tersebut menggunakan kata “**ATAU**” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak harus adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu Perbuatan Melawan Hukum tersebut;

**3. Bahwa** adapun duduk perkara **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum** ini adalah sebagai berikut :

**I. MENGENAI KOMPETENSI RELATIF MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI SIMALUNGUN**

1. Bahwa perbuatan melawan hukum ini adalah di dasari atas prinsip *Actor Sequitur Forum Rei* yang ada dalam Pasal 118 ayat (1) HIR yang menegaskan:

*“tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat, dan atau wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si Tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggalnya yang sebenarnya”.*

2. Bahwa menurut Yahya Harahap (“Hukum Acara Perdata tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”. Edisi Kedua, Cetakan Pertama, September 2017, Sinar Grafika) halaman 243 dijelaskan sebagai berikut :

*“menurut hukum yang dianggap sebagai tempat tinggal seseorang meliputi :*

1. *Tempat kediaman, atau*
2. *Tempat alamat tertentu, atau*
3. *Tempat kediaman sebenarnya.*

*Yang dimaksud kediaman sebenarnya atau sebenarnya berdiam adalah tempat secara nyata tinggal”.*

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sangat jelas dan tepat apabila Penggugat mengajukan gugatan *aquo* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun.



## II. KRONOLOGIS DAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa antara Alm. Muhammad Ishak (Suami Penggugat) dan Tergugat I telah mengadakan dan membuat perjanjian yang dibubuhi materai secukupnya berupa Akad/Akta Perjanjian Kredit berupa fasilitas Kredit Umum dengan Plafon Kredit sebesar ± Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah). Dengan sistem pembayaran Kredit Rekening Koran dan sudah dibayarkan serta berjalan berkisar 10 (sepuluh) tahun;
2. Bahwa atas fasilitas tersebut, diberikan jaminan berupa:
  - 2.1 Sebidang tanah seluas 3.448 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 279 Tertanggal 18-03-1996, atas nama **SAMPURNA WATI**;
  - 2.2 Sebidang tanah seluas 4.484 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 307 Tertanggal 09-03-1999, atas nama **MHD ISHAK**;
  - 2.3 Sebidang tanah seluas 11.186 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 300 Tertanggal 09-03-1999, atas nama **SAMPURNA WATI**;
  - 2.4 Sebidang tanah seluas 10.574 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 305 Tertanggal 09-03-1999, atas nama **SAMPURNA WATI**;
  - 2.5 Sebidang tanah seluas 4.802 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan,

Halaman 4 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 341 Tertanggal 09-03-1999, atas nama **MHD. ISHAK**;

**2.6** Sebidang tanah seluas 6.643 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 345 Tertanggal 07-09-2007, atas nama **MUHAMMAD ISHAK**;

**2.7** Sebidang tanah seluas 2.949 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 350 Tertanggal 07-09-2007, atas nama **MUHAMMAD ISHAK**;

**2.8** Sebidang tanah seluas 5.032 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 351 Tertanggal 07-09-2007, atas nama **MUHAMMAD ISHAK**;

3. Bahwa, selama terikat Perjanjian Kredit Alm. Muhammad Ishak (Suami Penggugat) dengan Tergugat I, Akad/Akta Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan oleh Tergugat I kepada Alm. Muhammad Ishak (Suami Penggugat). Sehingga Penggugat tidak mengetahui pasti apa yang menjadi hak dan kewajiban yang harus diberikan oleh pihak Tergugat I;

4. Bahwa, dengan tidak ada diberikannya salinan/copy Akta Perjanjian Kredit diatas Penggugat tidak mengetahui berapa jumlah hitungan bunga dan jumlah biaya-biaya yang lainnya selain dari hutang pokok Penggugat sebenarnya (jumlah hutang yang pasti);

5. Bahwa, pada saat berjalannya pelaksanaan atas fasilitas pinjaman kredit tersebut Alm. Muhammad Ishak (suami Penggugat) telah meninggal dunia, sebagaimana yang termuat dan dibuktikan di dalam Kutipan Akta Kematian, yaitu :

Halaman 5 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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

▪ **Kutipan Akta Kematian Nomor : 1208-KM-16122020-0008 tertanggal 16 Desember 2020**, yang menerangkan bahwa di Bandar Gunung pada tanggal 13 Desember 2020 telah meninggal dunia seorang bernama Muhammad Ishak, lahir di Tebing Tinggi pada tanggal 08 Agustus 1967;

6. Bahwa seiring berjalannya waktu, disebabkan oleh kondisi keuangan keluarga Penggugat yang sedang memburuk, juga meninggalnya Alm. Muhammad Ishak (suami Penggugat) yang sebelumnya menjadi sosok kepala keluarga yang selalu berkerja dan mencari uang untuk kebutuhan dan keperluan keluarga, ditambah dengan dampak Covid-19, maka semakin mengganggu terhadap perputaran perekonomian yang saat ini dijalankan, sehingga Penggugat belum sanggup untuk membayar atas fasilitas kredit kepada Tergugat I, namun Penggugat tetap mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut sampai selesai;

7. Bahwa telah berulang kali Penggugat memberikan solusi permohonan untuk diberikan keringanan oleh pihak Tergugat I. Dimana diketahui bersama bahwa menunjuk Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No.48/POJK.03/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No.11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019, yang berdampak secara langsung ataupun tidak langsung terhadap kinerja dan kapasitas debitur termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), sehingga berpotensi mengganggu stabilitas yang dapat memengaruhi pertumbuhan ekonomi. Oleh karena itu, untuk mendorong optimalisasi fungsi intermediasi perbankan, dan mendukung pertumbuhan ekonomi diperlukan kebijakan stimulus perekonomian sebagai *countercyclical* terhadap dampak penyebaran Covid-19;

8. Bahwa dengan keadaan ekonomi dan masalah saat ini terhadap adanya dampak penyebaran Covid-19 yang dikategorikan sebagai keadaan kahar (*force majeure*), dalam hal asas kepatutan dan kewajaran

Halaman 6 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim





dengan menunjuk peraturan POJK diatas, dimana Penggugat harus diberikan tenggang waktu yang wajar dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit kepada pihak Tergugat I;

9. Bahwa selanjutnya Tergugat I tetap tidak mengindahkan persoalan perekonomian yang dialami oleh Penggugat, malah secara tiba-tiba Tergugat I memberikan surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dan Pengosongan Objek Agunan kepada Penggugat serta akan tetap berupaya melakukan pelelangan jaminan milik Penggugat, dimana tindakan Tergugat I tanpa ada memberikan solusi sebagai tindakan-tindakan dalam hal upaya penyelamatan kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;

10. Bahwa selanjutnya Tergugat I tetap berupaya melakukan pelelangan jaminan milik Penggugat melalui Tergugat II dan telah ditayangkan di Surat Kabar serta beberapa media promosi lainnya;

11. Bahwa menurut *J. Satrio, 2012. Wanprestasi menurut KUH Perdata (Ibid, Hal. 47-48)*, yang berpendapat sebagai berikut :

***“Demikian juga kreditor tidak bisa seenaknya menyatakan debitor berada dalam keadaan lalai. Hak-hak debitor juga harus dilindungi. Ada norma-norma yang harus diindahkan oleh kreditor agar tegurannya berlaku sebagai suatu somasi yang sah”;***

12. Bahwa Tergugat I dalam membantu ikut menyelesaikan kesulitan keuangan dari Penggugat terdapat kecenderungan tidak mau tau dan ingin tau untuk mencari jalan keluar yang terbaik, tentang bagaimana solusinya tidak pernah ada diberikan oleh Tergugat I. Unsur-unsur yang harus dilakukan dalam Undang-Undang Perbankan tidak dilakukan dan dilaksanakan sesuai dengan azas-azas Perbankan yang ada dalam Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 jo. Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998;

### **III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II**

1. Bahwa dengan tindakan Tergugat I yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui perantara

*Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*On Rechtmatig Edaad*), serta bertentangan dengan:

- 1) Bertentangan dengan **Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996** yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan **Pasal 224 HIR/258 RBG** yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, **(Bukan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 dan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016);**
- 2) Bertentangan dengan **angka 9 Tentang Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996** yang menyatakan bahwa “Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut” maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;
- 3) Bertentangan dengan **Pasal 1211 KUHPdata** yang mengharuskan Lelang melalui Pegawai Umum (Pengadilan Negeri);
- 4) Bertentangan dengan **Pasal 200 ayat (1) HIR** yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (*Dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri Simalungun*) untuk memerintahkan Kantor Lelang (*Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL Pematangsiantar*) untuk menjualnya (*Bukan Pelaku Usaha yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL*);
- 5) Bertentangan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986** yang menyatakan bahwa “Pelaksanaan Pelelangan Yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224

Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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)





*HIR/258 RBG*”, Sehingga **Tidak Sah**, maka pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui fiat **Ketua Pengadilan Negeri**;

**6) Bertentangan dengan Undang-undang Nomor : 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan yang menyebutkan Jenis, Hirarki Peraturan Perundang-undangan, adalah yaitu :**

1. Undang-Undang Dasar tahun 1945;
2. Ketetapan MPR;
3. Undang-Undang/Perpu;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi;
7. Peraturan Daerah;

**SEDANGKAN** Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (In Cassu) Nomor : 93/PMK. 06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013 dan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, tidak termasuk jenis Peraturan Perundang-undangan, Apalagi Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 tidak ada menyebutkan atau memerintahkan bahwa Peraturan Pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Keuangan;

**7) Bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:**

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang, dimana sampai saat ini saya tidak ada mengetahui dan memegang surat perjanjian Kredit;

**8) Bertentangan dengan Pasal 1338 Undang-Undang Hukum Perdata;**



Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, dimana dalam perjanjian itu dijelaskan andaikata ada perselisihan maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, tetapi Tergugat I kenyataannya yang telah melakukan Pelelangan melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar tanpa ada Putusan Pengadilan Negeri;

2. Bahwa dengan perbuatan/tindakan Tergugat I yang telah melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat II adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan (**Beding Van Eigenmatigeverkoop**) harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996 yang mengaturnya dengan memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, sehingga selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan **Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan** tersebut, maka Eksekusi Hyphoteek yang berlaku yaitu dengan harus melalui Pengadilan Negeri setempat, atau dengan kata lain **Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan** tidak dapat berdiri sendiri karena **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan** sebagai pasal pelaksanaannya dan oleh karena pelaksanaan atau hukum acaranya dari **Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan** adalah merujuk pada **Pasal 224 HIR/258 Rbg**, maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, bukan melalui Perantara Tergugat II;

3. Bahwa menurut **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986**, yang menyatakan bahwa:

*Halaman 10 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim*



*“Pelaksanaan Pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG”;*

Sehingga **TIDAK SAH**, maka pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui Fiat Ketua Pengadilan Negeri, **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986** juga didukung oleh **buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : KMA/002/SK/II/1994 tertanggal 29 April 1994**, yang menyatakan :

*“Untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, Maka sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu kreditur dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluarnya”;*

Maksudnya adalah Penggugat diberi kesempatan untuk mencari calon pembeli tanah/bangunan yang diagunkan/dijaminkan tersebut, Apabila hal itu terjadi, maka pembayarannya harus dilakukan didepan/hadapan Ketua Pengadilan Negeri;

4. Bahwa atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, serta rasa kecewa karena Penggugat tidak menyangka objek jaminan telah di lelang Tergugat I melalui perantara Tergugat II, yang mana pelelangan tersebut mengakibatkan kerugian Penggugat baik Materil maupun Immateril;

#### **Kerugian Materil**

Adalah kerugian biaya-biaya yang ditimbulkan oleh Penggugat untuk mengurus masalah ini, transportasi, dan lain-lain adalah sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

#### **Kerugian Immateril**

Adalah kerugian yang diderita Penggugat karena merasa dipermainkan harga dirinya, karena harus menanggung malu di depan keluarga dan masyarakat yang dianggap tidak bisa membayar hutang kepada tergugat I. dan kerugian tidak terkira yang disebabkan terganggunya pikiran, tenaga dan waktu, serta membuat perasaan Penggugat menjadi



tertekan apabila ini diperhitungkan dengan nilai, maka ditentukan sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

5. Bahwa kerugian Penggugat baik Materil maupun Immateril diatas sesuai dengan:

5.1 Pasal 1365 KUH Perdata, disebutkan : *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

5.2 Mengutip pendapat Profesor Rosa Agustina dalam buku Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta : Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003. Hlm : 76, disebutkan:

*"berdasarkan teori klasik tort law, ganti rugi diberikan untuk mengembalikan penggugat kepada posisi ketika perbuatan itu belum terjadi. Hal ini berbeda dengan tuntutan ganti rugi berdasarkan hubungan kontraktual, dimana ganti rugi itu bertujuan untuk menempatkan si penggugat pada posisi seandainya perjanjian itu terlaksana"*;

6. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat khususnya terhadap lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I, Lelang pertama maupun lelang kedua dan lainnya mohon untuk dilakukan Penundaan/dibatalkan, sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

7. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi, maka sangat beralasan apabila terhadap putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi dalam tempo 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada Para Tergugat;

8. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Simalungun untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus



ribu rupiah) sehari yang harus dibayar Para Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

9. Bahwa oleh karena Penggugat dalam mengajukan gugatan ini adalah untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat, maka Penggugat termasuk Penggugat yang beritikad baik (*good opposant*);

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas maka dengan segala hormat dan kerendahan hati, Penggugat memohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Simalungun berkenan untuk menunjuk yang mulia Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan kemudian menjatuhkan putusan hukum atas gugatan Penggugat yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

#### **MENGADILI**

##### **DALAM PROVISI**

1. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan segala upaya dalam hal melelang berupa agunan tersebut diatas, karena tidak melalui prosedur yang benar dan telah Cacat Hukum, sampai adanya putusan hukum yang tetap dalam perkara ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik (*Good opposant*);
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Mengabulkan putusan Provisionil/keputusan sela tersebut diatas;
5. Menyatakan lelang yang dilakukan terhadap objek sengketa oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I, tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah atau batal demi hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Materil dan Immateril secara tunai kepada Penggugat dengan total sebesar Rp10.000.000,00 + Rp300.000.000,00 = Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari jika Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini terhitung sejak berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet;

### ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik (*naar goede justitie recht doen*), mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir sendiri, untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

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 Widi Astuti, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Simalungun, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Halaman 14 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim





Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**I. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI RELATIF)**

1. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dengan Alm. suami Penggugat terjadi karena adanya persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam uang (kredit) antara Tergugat I selaku kreditur dengan Alm. suami Penggugat selaku debitur dimana Penggugat merupakan istri yang syah dari Alm. Muhammad Ishak (Debitur) maka ikut menandatangani akad kredit berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit Nomor 012/KC02-KCP019-Ops/KU/2012 tanggal 04 Juni 2012 jo perpanjangan kredit dengan Persetujuan Membuka Kredit Nomor /KC02-KCP19/OPS/KU/2013 tanggal 04 Juni 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit Nomor 045/KC02-KCP19-OPS/KAL/2013 tanggal 08 Juli 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit Nomor 01/KC02-KCP019-OPS/KPR/2012 tanggal 09 Maret 2012;

2. Bahwa berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit Nomor 012/KC02-KCP019-Ops/KU/2012 tanggal 04 Juni 2012 jo perpanjangan kredit dengan Persetujuan Membuka Kredit Nomor /KC02-KCP19/OPS/KU/2013 tanggal 04 Juni 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit Nomor 045/KC02-KCP19-OPS/KAL/2013 tanggal 08 Juli 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit 01/KC02-KCP019-OPS/KPR/2012 tanggal 09 Maret 2012, pada faktanya telah diatur dan disepakati didalam Pasal Penutup yaitu:

*“Untuk segala yang berkenaan dengan Persetujuan Membuka Kredit ini, kedua belah pihak memilih tempat kedudukan (domisili) pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Medan. Peralihan domisili ini berlaku juga untuk ahli waris Debitur, Pemberi Agunan (Pihak ketiga) dan untuk siapa saja yang akan menjadi gantinya.”*

3. Bahwa berdasarkan pasal Penutup Persetujuan Membuka Kredit Nomor 012/KC02-KCP019-Ops/KU/2012 tanggal 04 Juni 2012 jo perpanjangan kredit dengan Persetujuan Membuka Kredit Nomor /KC02-

*Halaman 15 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KCP19/OPS/KU/2013 tanggal 04 Juni 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit Nomor 045/KC02-KCP19-OPS/KAL/2013 tanggal 08 Juli 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit 01/KC02-KCP019-OPS/KPR/2012 tanggal 09 Maret 2012, telah secara jelas, terang dan nyata untuk penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan kredit yang diterima Penggugat dari Tergugat I, Tergugat I dan Penggugat telah setuju dan sepakat memilih tempat kedudukan hukum (domisili) pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Medan dan bukan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun;

4. Bahwa menurut Pasal 1338 KUHPerdara, menyebutkan :

*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan - alasan yang ditentukan oleh Undang - undang Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."*

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara maka sudah seharusnya Penggugat dan Tergugat I tunduk dan patuh pada Perjanjian Kredit;

5. Bahwa mengingat hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat terjadi berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit Nomor 012/KC02-KCP019-Ops/KU/2012 tanggal 04 Juni 2012 jo perpanjangan kredit dengan Persetujuan Membuka Kredit Nomor /KC02-KCP19/OPS/KU/2013 tanggal 04 Juni 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit Nomor 045/KC02-KCP19-OPS/KAL/2013 tanggal 08 Juli 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit 01/KC02-KCP019-OPS/KPR/2012 tanggal 09 Maret 2012 yang telah disepakati dan disetujui oleh Tergugat I dan Penggugat sehingga Perjanjian Kredit itu mengikat Tergugat I dan Penggugat maka secara Hukum Tergugat I dengan Penggugat wajib tunduk dan patuh dalam menjalankan isi Perjanjian Kredit serta beritikad baik untuk memenuhi janji-janji dan/atau kesepakatan yang telah disepakati oleh Tergugat I dengan Penggugat;

6. Bahwa oleh karena berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit Nomor 012/KC02-KCP019-Ops/KU/2012 tanggal 04 Juni 2012 jo

Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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)



perpanjangan kredit dengan Persetujuan Membuka Kredit Nomor /KC02-KCP19/OPS/KU/2013 tanggal 04 Juni 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit Nomor 045/KC02-KCP19-OPS/KAL/2013 tanggal 08 Juli 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit 01/KC02-KCP019-OPS/KPR/2012 tanggal 09 Maret 2012, Tergugat I dan Penggugat telah sepakat memilih domisili hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan maka konsekuensi hukumnya Pengadilan Negeri Simalungun tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo (vide Pasal 142 ayat 4 RBg).

Pasal 142 Rbg :

*“ Jika telah dilakukan tempat tinggal dengan suatu akta, maka Penggugat dapat memajukan gugatannya kepada ketua Pengadilan Negeri di tempat pilihan itu.*

7. Bahwa berdasarkan uraian diatas jelas dan nyata tindakan Hukum Penggugat yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat I di Pengadilan Negeri Simalungun telah keliru dalam menerapkan hukum acara perdata karena Penggugat telah tidak cermat dalam menentukan pilihan wilayah Hukum. Selanjutnya pengajuan Eksepsi mengenai Kompetensi Relatif tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Simalungun untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum acara Perdata yang berlaku di Indonesia;

## **II. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL (KABUR/TIDAK JELAS)**

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat Nomor III Pasal 1 jelas menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat I selaku kreditur adalah karena adanya Perjanjian Kredit tetapi Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana dalam hal ini seharusnya Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi apabila terjadi sengketa antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur;

2. Bahwa gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dasar Hukum (recht ground) yang dilanggar oleh Tergugat I yang

*Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim*



membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan, maka sudah cukup bukti bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan *Obscuur Libel*;

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana disebutkan diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Sela yang berkenaan dengan **Eksepsi** yang Tergugat I ajukan, dengan amar putusan sebagai berikut:

**Mengadili :**

1. **Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;**
2. **Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Simalungun tidak berwenang untuk mengadili dan memutus perkara Perdata No.112/Pdt.G/2022/PN.Sim;**
3. **Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);**
4. **Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;**

Sandainya Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi sebagaimana disebutkan di atas termasuk merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas Tergugat I akui kebenarannya dalam jawaban ini;
3. Bahwa Alm. suami Penggugat (Muhammad Ishak) ada mendapat 3 fasilitas Pinjaman dari Tergugat I, dengan perincian sebagai berikut:

Halaman 18 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa pada tanggal tanggal 04 Juni 2012 dan 04 Juni 2013 Alm. Suami Penggugat ada menerima pinjaman dari Tergugat I dalam bentuk Kredit Rekening Koran dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan dengan jumlah sebesar Rp.3.300.000.000,- (Tiga milyar tiga ratus juta rupiah) berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit Nomor 012/KC02-KCP019-Ops/KU/2012 tanggal 04 Juni 2012 jo perpanjangan kredit dengan Persetujuan Membuka Kredit Nomor /KC02-KCP19/OPS/KU/2013 tanggal 04 Juni 2013 dengan status saat ini Kolektibilitas Macet;

b. Bahwa pada tanggal 09 Maret 2012 Alm. Suami Penggugat ada menerima Pinjaman Kredit Angsuran Kepemilikan Rumah dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan sebesar Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit 01/KC02-KCP019-OPS/KPR/2012 tanggal 09 Maret 2012 dengan status saat ini Kolektibilitas Macet;

c. Bahwa pada tanggal 08 Juli 2013 Alm. Suami Penggugat ada menerima pinjaman Kredit angsuran dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan sebesar Rp.700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah) berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit Nomor 045/KC02-KCP19-OPS/KAL/2013 tanggal 08 Juli 2013 dengan status saat ini Kolektibilitas Macet;

4. Bahwa untuk menjamin kredit angsuran dengan Kredit Rekening Koran Alm. Suami Penggugat menyerahkan barang agunan sebagai jaminan kredit berupa:

a. Sebidang tanah pertapakan seluas 3.448 M<sup>2</sup> yang dipergunakan untuk bangunan RAM (gudang sawit), bangunan kantor, bangunan warung makanan dan gudang pupuk berikut yang ada dan akan ada diatasnya yang terletak di Desa Bandar Masilam Kecamatan Bandar (sekarang Kecamatan Bandar Masilam Kabupaten Simalungun), sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.279 tanggal 18 Maret 1996 a.n. Sampurnawati;

Halaman 19 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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)





- b. Sebidang tanah pertapakan seluas 4.484 M<sup>2</sup> yang terbagi atas bangunan rumah tinggal, gudang pupuk, gudang gas dan ruko 2 lantai diatasnya seluas  $\pm$  3.000 M<sup>2</sup> dan tanah kosong seluas  $\pm$  1.484 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bandar Masilam Kecamatan Bandar (sekarang Kecamatan Bandar Masilam Kabupaten Simalungun), sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.307 tanggal 09 Maret 1999 a.n. Muhammad Ishak;
- c. Sebidang tanah pertanian seluas 11.186 M<sup>2</sup>, berikut tanaman sawit yang tumbuh diatasnya berusia ( $\pm$  8 tahun) yang terletak di Desa Gunung Serawan Kecamatan Bandar (sekarang Kecamatan Bandar Masilam, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 300 tanggal 09 Maret 1999 a.n. Sampurnawati;
- d. Sebidang tanah pertanian seluas 10.574 M<sup>2</sup>, berikut tanaman sawit yang tumbuh diatasnya berusia ( $\pm$  12 tahun) yang terletak di Desa Gunung Serawan Kecamatan Bandar (sekarang Kecamatan Bandar Masilam, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 305 tanggal 09 Maret 1999 a.n. Sampurnawati;
- e. Sebidang tanah pertanian seluas 4.802 M<sup>2</sup>, berikut tanaman sawit yang tumbuh diatasnya berusia ( $\pm$  8 tahun) yang terletak di Desa Gunung Serawan Kecamatan Bandar (sekarang Kecamatan Bandar Masilam, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 341 tanggal 09 Maret 1999 a.n. Sampurnawati;
- f. Sebidang tanah pertanian seluas 6.643 M<sup>2</sup>, berikut tanaman sawit yang tumbuh diatasnya berusia ( $\pm$  12 tahun) yang terletak di Desa Gunung Serawan Kecamatan Bandar (sekarang Kecamatan Bandar Masilam, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 345 tanggal 07 September 2007 a.n. Muhammad Ishak;
- g. Sebidang tanah pertanian seluas 2.949 M<sup>2</sup>, berikut tanaman sawit yang tumbuh diatasnya berusia ( $\pm$  18 tahun) yang terletak di Desa Gunung Serawan Kecamatan Bandar (sekarang Kecamatan Bandar Masilam, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 350 tanggal 07 September 2007 a.n. Muhammad Ishak;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

h. Sebidang tanah pertanian seluas 5.032 M<sup>2</sup>, berikut tanaman sawit yang tumbuh di atasnya berusia ( $\pm$  10 tahun) yang terletak di Desa Gunung Serawan Kecamatan Bandar (sekarang Kecamatan Bandar Masilam, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 351 tanggal 07 September 2007 a.n. Muhammad Ishak;

5. Bahwa terkait dengan Surat Hak Milik (SHM) tersebut didalam poin 4 diatas sudah dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan terdiri dari:

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 135/2014 tanggal 10 Februari 2014;
- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1407/2013 tanggal 04 Desember 2013;
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 136/2014 tanggal 10 Februari 2014;
- d. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 133/2014 tanggal 10 Februari 2014;
- e. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 488/2014 tanggal 01 April 2014;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 492/2014 tanggal 01 April 2014;
- g. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 491/2014 tanggal 01 April 2014;
- h. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 490/2014 tanggal 01 April 2014;

6. Bahwa untuk penyelesaian kredit macet Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penyelesaian kredit macet Penggugat baik dengan melakukan penagihan langsung maupun melalui surat peringatan kepada Penggugat;

7. Bahwa terhadap upaya penyelesaian kredit macet Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat tidak juga menyelesaikan seluruh kewajiban kredit macet Penggugat kepada Tergugat I mengakibatkan kerugian bagi Tergugat I, sehingga perbuatan Penggugat

Halaman 21 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



yang tidak juga menyelesaikan seluruh kewajiban kredit macet dimaksud dapat diklasifikasikan sebagai suatu perbuatan wanprestasi terhadap Persetujuan Membuka Kredit Nomor 012/KC02-KCP019-Ops/KU/2012 tanggal 04 Juni 2012 jo perpanjangan kredit dengan Persetujuan Membuka Kredit Nomor /KC02-KCP19/OPS/KU/2013 tanggal 04 Juni 2013 jo Persetujuan membuka Kredit Nomor 045/KC02-KCP19-OPS/KAL/2013 tanggal 08 Juli 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit 01/KC02-KCP019-OPS/KPR/2012 tanggal 09 Maret 2012 yang telah disepakati antara Tergugat I dengan Penggugat;

**8.** Bahwa untuk penyelesaian kredit macet Penggugat dan menutup kerugian Tergugat I akibat wanprestasi yang dilakukan Penggugat maka Tergugat I selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama melakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan terhadap objek perkara *a quo* melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar;

**9.** Bahwa menurut Subekti dalam Hukum Perjanjian menerangkan empat unsur dalam wanprestasi, antara lain:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
- b. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

**10.** Bahwa proses pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*" dan Klausul pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 135/2014 tanggal 10 Februari 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1407/2013 tanggal 04 Desember 2013, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor



136/2014 tanggal 10 Februari 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 133/2014 tanggal 10 Februari 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 488/2014 tanggal 01 April 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 492/2014 tanggal 01 April 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 491/2014 tanggal 01 April 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 490/2014 tanggal 01 April 2014 yang berbunyi:

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

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

**11.** Bahwa dalil-dalil Penggugat pada halaman 6 angka Romawi III angka 1 poin 1 sampai dengan 5, halaman 6 angka 2 dan halaman 7 angka 3, yang menjadi dasar hukum Penggugat mendalilkan tindakan Tergugat I yang melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui perantara Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil-dalil yang keliru dan sangat tidak berdasar hukum;

*Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim*



**12.** Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

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

Pasal 14 Ayat (2) dan Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:

(2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.*

(3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

Bahwa berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan di atas, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II telah sesuai berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

**13.** Bahwa dalil-dalil Penggugat pada halaman 6 angka Romawi III angka 1 poin 6 sangat keliru, tidak berdasar hukum dan salah dalam menafsirkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang maka Peraturan Menteri Keuangan dalam hal ini Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.



Pasal 8 UU Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan:

(1) *Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.*

(2) *Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.*

**14.** Bahwa karena proses perjanjian kredit, proses terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan maupun proses pengajuan permohonan lelang hak tanggungan telah dilakukan sesuai prosedur hukum maupun ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka dalil-dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa perbuatan hukum Tergugat I dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sangat tidak berdasar hukum;

**15.** Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan atas dasar itikad tidak baik sebagai upaya untuk mengulur-ulur waktu agar obyek jaminan tidak dilelang, oleh karenanya secara hukum terbukti jika gugatan Penggugat telah diajukan secara tidak benar dan atas dasar itikad tidak baik sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil yang telah kami kemukakan diatas, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan untuk memberikan dan menjatuhkan putusan dalam perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Halaman 25 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



A.

Dalam Eksepsi

**Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;**

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

**LEGAL STANDING**

Mengenai legal standing Tergugat II atas pelaksanaan lelang eksekusi, sebagaimana disebut dalam beberapa pasal Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya cukup disebut PMK lelang), sebagai berikut:

1. Pasal 1 PMK Lelang menyebutkan :
  - 1) Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang;
  - 2) Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat Lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan;
  - 3) Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan;

Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim





- 4) Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek [www.jdih.kemenkeu.go.id](http://www.jdih.kemenkeu.go.id) 4-Lelang berhak melelang Objek Lelang, dan Objek Lelang dapat dilelang;
- 5) Lelang Dengan Kehadiran Peserta adalah Lelang yang dihadiri secara fisik oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang atau melalui media elektronik yang memungkinkan para Peserta Lelang dapat saling melihat dan mendengar secara langsung dalam pelaksanaan lelang;
- 6) Lelang Tanpa Kehadiran Peserta adalah Lelang yang tidak dihadiri secara fisik oleh Peserta Lelang di tempat pelaksanaan lelang atau dilakukan melalui Aplikasi Lelang atau Platform e-Marketplace Auction;
- 7) Lelang Tidak Ada Penawaran adalah Lelang yang tidak ada penunjukan Pembeli karena tidak ada penyetoran/penyerahan Uang Jaminan Penawaran Lelang, tidak ada penawaran, atau tidak ada penawaran yang memenuhi persyaratan;
- 8) Aplikasi Lelang Berbasis Internet yang selanjutnya disebut Aplikasi Lelang adalah program komputer berbasis internet yang digunakan untuk menyelenggarakan dan/ atau memfasilitasi Lelang Tanpa Kehadiran Peserta yang dikembangkan oleh DJKN atau Balai Lelang;
- 9) Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Melalui Aplikasi Lelang Berbasis Internet yang selanjutnya disebut Lelang Melalui Aplikasi Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang untuk mencapai harga tertinggi yang dilakukan melalui Aplikasi Lelang;
- 10) Uang Jaminan Penawaran Lelang adalah sejumlah uang yang disetor kepada penyelenggara lelang oleh calon Peserta Lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi Peserta Lelang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11) Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang adalah jaminan pembayaran yang diberikan bank kepada penyelenggara lelang selaku pihak penerima jaminan, apabila Peserta Lelang selaku pihak yang dijamin tidak memenuhi kewajibannya membayar Harga Lelang dan Bea Lelang;
- 12) Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
- 13) Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang;
- 14) Pokok Lelang adalah Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang Pembeli dalam Lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara eksklusif, atau Harga Lelang dikurangi Bea Lelang Pembeli dalam Lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara inklusif;
- 15) Hasil Bersih Lelang adalah Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/ atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan (PPH Final) dalam Lelang dengan penawaran Barga Lelang eksklusif, atau Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Pembeli dalam Lelang dengan penawaran harga inklusif;
- 16) Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli;
- 17) Wanprestasi adalah suatu keadaan saat Pembeli tidak melunasi Kewajiban Pembayaran Lelang dalam jangka waktu yang telah ditentukan;
- 18) Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dikenakan kepada Penjual dan/ atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak;
- 19) Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;

Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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

- 20) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disingkat DJKN adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - 21) Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal Kekayaan Negara;
  - 22) Kantor Wilayah DJKN yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jenderal;
  - 23) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disingkat KPKNL adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah;
  - 24) Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan Lelang;
  - 25) Pejabat Lelang Kelas I adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kementerian Keuangan yang diangkat sebagai Pejabat Lelang;
  - 26) Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara Lelang;
  - 27) Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang;
  - 28) Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti Lelang;
  - 29) Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang;
  - 30) Penyelenggara Lelang adalah KPKNL, Balai Lelang, atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang menyelenggarakan Lelang;
2. Pasal 7 ayat I PMK Lelang menyebutkan Penyelenggara Lelang terdiri dari:

Halaman 29 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. KPKNL;
- b. Balai Lelang; dan
- c. Kantor Pejabat Lelang Kelas II;

Sedangkan ayat 2 menyebutkan KPKNL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berwenang menyelenggarakan semua jenis Lelang atas permintaan Penjual;

3. Pasal 10 PMK Lelang menyebutkan:

- a. Ayat (1) Penyelenggaraan Lelang dilakukan oleh KPKNL, Kantor Pejabat Lelang Kelas II, atau Balai Lelang sesuai kewenangannya;
- b. Ayat (2) Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual;

4. Pasal 11 PMK Lelang menyebutkan 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;

5. Pasal 21 PMK Lelang menyebutkan Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah;

6. Pasal 25 PMK Lelang Menyebutkan Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan;

7. Pasal 27 PMK Lelang menyebutkan :

- (1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan;

Halaman 30 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. Ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemangsaan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
- b. Pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
- c. Pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan;

(3) Terhadap objek hak dimaksud pada ayat Tanggungan sebagaimana (1), Pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;

(4) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh:

- a. Pengadilan Negeri; atau
- b. Pengadilan Agama, dalam hal pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan prinsip syariah;

8. Pasal 36 PMK Lelang menyebutkan Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. Permintaan Penjual;
- b. Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
- c. Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini;

9. Pasal 37 PMK Lelang menyebutkan:

Halaman 31 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Pembatalan sebelum lelang berdasarkan permintaan Penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku bagi Penjual;
  - (2) Permintaan pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis oleh Penjual dengan disertai alasan;
  - (3) Permintaan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus telah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai;
  - (4) Penjual dan/atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang;
  - (5) Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan Penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila:
    - a. Penjual tidak melakukan Pengumuman Lelang sesuai ketentuan peraturan perundang undangan;
    - b. Penjual tidak mengunggah selebaran pada situs web Penyelenggara Lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; atau c. Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang;
10. Pasal 38 ayat (1) PMK Lelang menyebutkan Pembatalan lelang berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b disampaikan secara tertulis dan harus telah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai;
11. Pasal 41 PMK Lelang menyebutkan Dalam hal terjadi pembatalan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta dengan penawaran melalui surat elektronik (e-main, tromol pos atau internet, Penyelenggara Lelang atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang tersebut kepada Peserta Lelang melalui Aplikasi Lelang, surat elektronik (e-main, telepon, website, short message service, dan/ atau papan pengumuman Penyelenggara Lelang;

Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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)





12. Pasal 49 PMK Lelang menyebutkan Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
- c. Bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib;

13. Pasal 53 PMK Lelang menyebutkan :

- (1) Pelaksanaan lelang wajib didahului Pengumuman Lelang; dengan
- (2) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual;
- (3) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan pada hari kerja KPKNL;
- (4) Ketentuan penerbitan Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk:
  - a. Lelang Eksekusi atas benda sitaan berupa Barang yang mudah busuk/rusak;
  - b. Lelang Noneksekusi Wajib atas Barang yang mudah busuk/kedaluwarsa; dan
  - c. Lelang Noneksekusi Sukarela;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(5) Dalam rangka penyebaran publikasi pelaksanaan lelang, Penyelenggara Lelang dapat memberikan fasilitas pada Aplikasi Lelang/ portal/ situs web yang dikelolanya untuk menayangkan Pengumuman Lelang sebagai mana dimaksud pada ayat (1);

(6) Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditambahkan informasi lebih lengkap mengenai Objek Lelang, syarat dan ketentuan, serta informasi lainnya;

14. Pasal 87 PMK Lelang menyebutkan setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang.

Bahwa berdasarkan legal standing tersebut diatas, maka sangatlah berdasar tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak.

## **DALAM EKSEPSI**

### **EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

1. Bahwa kedudukan Tergugat II dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan perkara *a quo* bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I *in casu* PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu (KCP) Perdagangan;

2. Bahwa Tergugat II sebagai pelaksana lelang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam PMK 213/PMK.06/2020 untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan kepada Tergugat II dan tidak boleh menolaknya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek lelang;

3. Bahwa selain itu, berdasarkan pernyataan yang disampaikan oleh PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu (KCP) Perdagangan *in casu* Tergugat I melalui Surat Pernyataan yang telah ditandatangani oleh Pemimpin Seksi Penyelamatan Kredit Wilayah III Pematang Siantar tanggal 29 Juli 2022 yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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)



1. *Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai butir diatas, PT Bank Sumut selaku kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan atau tuntutan yang terkait obyek lelang;*
2. *Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai butir 1 diatas PT Bank Sumut selaku kreditur bertanggung jawab apabila terjadi tuntutan/gugatan yang terkait dengan obyek lelang dan membebaskan Pejabat Lelang dalam hal ini petugas KPKNL Pematang Siantar dari tuntutan pidana maupun perdata yang timbul sebagai akibat adanya pelaksanaan lelang ini, baik sekarang maupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat adanya kesalahan/pelanggaran hukum dalam pemberian pembiayaan dan pengikatan jaminan (Pembebanan Hak Tanggungan)” ;*
4. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (“PMK Lelang”) yang menyebutkan yaitu:  
**“Penjual bertanggung jawab terhadap:**
  - k. *gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*
  - l. *tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f”.*
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang a quo ada pada Tergugat I selaku Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pematang Siantar sebagai pihak Tergugat II dalam perkara a quo adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;
6. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pematang

Halaman 35 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



Siantar masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pematang Siantar sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

**DALAM EKSEPSI**

**EKSEPSI GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT SANGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa alasan-alasan pokok (dalil posita) gugatan Penggugat, sebagian besar merupakan dalil-dalil yang diarahkan kepada Tergugat I karena bila dicermati peristiwa hukum yang sebenarnya adalah karena hubungan hukum antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur yang diikat dengan suatu Perjanjian Kredit sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam dalil posita gugatannya, namun oleh karena Penggugat selaku Debitur tidak dapat membayar angsuran kredit hutangnya, maka barang jaminan *in casu* objek perkara *a quo* diajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang diarahkan kepada Tergugat II sangat tidak berdasarkan hukum, karena tidak ada satupun dalil yang menggambarkan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh Tergugat II dalam pelaksanaan lelang eksekusi HT atas obyek perkara *a quo* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, sehingga dalil posita dengan petitum gugatan Penggugat tidak saling berkesesuaian serta sangat tidak jelas dan kabur;
3. Bahwa oleh karena telah terjadi kesalahan formal gugatan, maka Tergugat II memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan

Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan, dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat II mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut diatas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, maka hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Dan sesuai dengan dalil-dalil Penggugat, maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah Perbuatan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat;
4. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya adalah terkait lelang terhadap objek:
  - a. Sebidang tanah seluas 3.448 m2 beserta segala sesuatu yang berada diatasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 279 tertanggal 18-03-1996, atas nama SAMPURNA WATI;
  - b. Sebidang tanah seluas 4.484 m2 beserta segala sesuatu yang berada diatasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 307 tertanggal 09-03-1999, atas nama MHD ISHAK;

Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sebidang tanah seluas 11.186 m2 beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 300 tertanggal 09-03-1999, atas nama SAMPURNA WATI;
- d. Sebidang tanah seluas 10.574 m2 beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 305 tertanggal 09-03-1999, atas nama SAMPURNA WATI;
- e. Sebidang tanah seluas 4.802 m2 beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 341 tertanggal 09-03-1999, atas nama MHD ISHAK;
- f. Sebidang tanah seluas 6.643 m2 beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 345 tertanggal 07-09-2007, atas nama MUHAMMAD ISHAK;
- g. Sebidang tanah seluas 2.949 m2 beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 350 tertanggal 07-09-2007, atas nama MUHAMMAD ISHAK;
- h. Sebidang tanah seluas 5.032 m2 beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 351 tertanggal 07-09-2007, atas nama MUHAMMAD ISHAK;

Halaman 38 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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

5. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
6. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah selanjutnya disebut sebagai Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT;
7. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang tersebut sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 269/05/2022 tanggal 07 September 2022 yang didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang) Namun terhadap pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran (Lelang TAP/Tidak Ada Peminat);
8. Bahwa dengan tidak adanya yang mengajukan penawaran (TAP) dalam pelaksanaan lelang tersebut, maka terhadap objek lelang *in casu* objek perkara *a quo* belum ada peralihan kepemilikan serta belum berakibat hukum apapun karena objek lelang hingga saat ini masih dikuasai oleh Tergugat I selaku Penjual Lelang;
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah atau batal demi hukum;
10. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Pematang Siantar *in casu* Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo.

Halaman 39 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

11. Bahwa lelang telah dilaksanakan oleh Tergugat II pada hari Rabu tanggal 07 September 2022 sebagai permohonan dari PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu (KCP) Perdagangan *in casu* Tergugat I sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor 335/PK3-Pms/L/2022 tanggal 29 Juli 2022 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sekaligus Penerbitan Surat Pengantar SKPT;

12. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya halaman 3, bagian II, angka 1 dan 2 telah menyatakan bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah mengikatkan diri melalui Akta Perjanjian Kredit guna mendapatkan Fasilitas Pinjaman Kredit Rekening Koran dari Tergugat I dengan menyerahkan 8 (delapan) objek sengketa milik Penggugat sebagai barang jaminan/agunan pembiayaan;

13. Bahwa atas keterlambatan memenuhi kewajiban Penggugat, Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera **melunasi kewajibannya** antara lain melalui Surat Peringatan yang disampaikan langsung oleh PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu (KCP) Perdagangan, yang terdiri atas :

- a. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 148/PK3-Pms/L/2022 tanggal 18 April 2022;
- b. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 198/PK3-Pms/L/2022 tanggal 13 Mei 2022;
- c. Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 247/PK3-Pms/L/2022 tanggal 7 Juni 2022;

maka dengan demikian jelas Penggugat selaku Debitur telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk melunasi kewajibannya, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat I sehingga telah melakukan cidera janji atau wanprestasi;

Halaman 40 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



14. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak;

15. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* kepada Tergugat II;

16. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.

“apabila **debitur cidera janji/wanprestasi**, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu”;

17. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”;

18. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan;

19. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I melalui surat permohonan lelangnya Nomor 335/PK3-Pms/L/2022 tanggal 29 Juli 2022 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sekaligus Penerbitan Surat Pengantar SKPT, Tergugat II tidak berwenang menolak pelaksanaan pelelangan objek sengketa perkara *a quo* selama memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;

20. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 11 PMK Lelang yang berbunyi :

***“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”;***

21. Bahwa terhadap permohonan tersebut Tergugat II telah melakukan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan lelang yang dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor : 303/KNL.02.02/2022 tanggal 08 Agustus 2022 yang menjelaskan bahwa berkas permohonan dinyatakan telah lengkap secara administrasi dan benar secara formal;

22. Bahwa setelah dokumen persyaratan dinyatakan lengkap, Tergugat II melalui suratnya Nomor S-455/KNL.0202/2022 tanggal 08 Agustus 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, telah memberitahukan kepada Tergugat I mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek sengketa perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan serta persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat I;

23. Bahwa terhadap rencana pelelangan tersebut, Tergugat I telah melakukan **Pengumuman Pertama** melalui selebaran tanggal 09 Agustus 2022 serta **Pengumuman Kedua** melalui Surat Kabar Metro Siantar yang terbit pada ta

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 Agustus 2022. Selain itu, pengumuman lelang juga telah diunggah melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://lelang.go.id/>;

24. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor 269/05/2022 tanggal 07 September 2022 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna;

25. Dalam Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek lelang *a quo* tidak ada yang mengajukan penawaran (Lelang TAP);

26. Bahwa dengan demikian, terbukti bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek *a quo* merupakan lelang eksekusi hak tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang Hak Tanggungan dan PMK Nomor 213/PMK.06/2020;

27. Bahwa selanjutnya, dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

28. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada seseorang haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

29. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur "Adanya Suatu Perbuatan".

Bahwa Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak menunjukkan atau menyebutkan bahwa Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum. Penggugat juga tidak menunjukkan dan menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat II. Dengan demikian **tidak ada p**

Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

### 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)



erbuatan Tergugat II, baik berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu yang merugikan Penggugat terlebih perbuatan yang melawan hukum;

**30.** Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur "Perbuatan tersebut melawan hukum".

Bahwa sebagaimana telah Tergugat II kemukakan pada poin sebelumnya, bahwasanya Penggugat dalam posita gugatannya sama sekali tidak menyebutkan adanya perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II, terlebih lagi perbuatan yang berhubungan atau merugikan Penggugat. Dengan demikian, unsur "perbuatan tersebut melawan hukum" jelas-jelas tidak terpenuhi, karena **Perbuatan yang seharusnya menjadi dasar Tergugat II dinilai melakukan kesalahan atau tidak, tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat.** Oleh karena itu, **tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dijadikan dasar penilaian apakah melawan hukum atau tidak;**

**31.** Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil petitum gugatan Penggugat dalam gugatannya halaman 12 angka 7 tentang tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per/hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan perkara *a quo*, karena tuntutan tersebut sangat tidak berdasarkan hukum sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 79k/Sip/1972, yang menyatakan bahwa "Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan pembayaran uang", dan karenanya petitum yang diajukan Penggugat tersebut juga haruslah dinyatakan ditolak;

**32.** Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I merupakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah dan batal demi hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Halaman 44 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Maka Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

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

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah sah dan berdasarkan hukum;
4. Menyatakan menolak Tuntutan Pembayaran Uang Paksa (*Dwangsom*);
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

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

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

Halaman 45 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya antara lain juga menuntut agar kepada Tergugat I dan Tergugat II membatalkan segala upaya dalam hal melelang berupa agunan tersebut diatas, karena tidak melalui prosedur yang benar dan telah cacat hukum, sampai adanya putusan hukum yang tetap dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut dipertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa memperhatikan rumusan tuntutan dalam provisi Penggugat tersebut, ternyata untuk dapat dikabulkannya tuntutan dalam provisi dimaksud, digantungkan pada penilaian hasil pembuktian dalam perkara ini, disamping itu mengingat suatu tuntutan dalam provisi kalaulah dikabulkan senantiasa bersifat serta merta, maka tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut haruslah dipertimbangkan dengan seksama dengan cara memeriksa keseluruhan bukti-bukti dalam relevansinya dengan urgensi untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi yakni adanya suatu keadaan yang mendesak dan penting untuk menghentikan tindakan dan ataupun melarang atau memerintahkan Para Tergugat untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, agar Penggugat tidak mengalami suatu kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama pokok permasalahan perkara ini, dan memperhatikan ketentuan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tuntutan dalam provisi (Pasal 332 Rv), ternyata segala tuntutan dalam provisi Penggugat dimaksud digantungkan pada penghargaan atas keseluruhan bukti dan ataupun fakta yuridis yang akan diperiksa dalam pokok perkara ini dan tidak dapat dibuktikan adanya suatu keadaan dan atau kepentingan yang mendesak untuk dapat dikabulkannya tuntutan dalam provisi Penggugat tersebut. Oleh karena itulah tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut dipandang telah masuk pada bagian pokok perkara yang sesungguhnya akan diperiksa dan diadili dalam perkara *aquo*, sehingga keseluruhan tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan ataupun

*Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim*



belum memenuhi segala persyaratan untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi, sehingga tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut, harus ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa selain menyangkal gugatan Penggugat, ternyata Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsi/keberatan yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Kompetensi Relatif.
2. Bahwa gugatan Penggugat obscure libel/kabur.
3. Gugatan Penggugat Error in Persona.

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut, Penggugat pada pokoknya telah menyangkal dengan mengemukakan bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil dan materil, oleh karena itulah seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa sebelum dipertimbangkan materi eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, dipandang perlu untuk dipahami terlebih dahulu, apakah yang dimaksud dengan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*), bisa juga berarti pembelaan (*plea*) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat. Namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*Verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pengertian yuridis tentang eksepsi tersebut, maka kini akan dipertimbangkan keseluruhan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, sebagai berikut:

Halaman 47 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



**Ad.1. Eksepsi tentang kompetensi relatif**

Menimbang, bahwa terkait dengan materi eksepsi di atas telah diputus dengan putusan sela yang amarnya adalah sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I mengenai kompetensi relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Simalungun berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, dengan demikian lebih lanjut terhadap eksepsi tersebut tidak akan dipertimbangkan lagi;

**Ad.2. Bahwa gugatan Penggugat obscure libel/kabur.**

Menimbang, bahwa Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat kabur (Obscure Libel) karena hubungan hukum antara Penggugat selaku debitur dengan Tergugat I selaku kreditur adalah karena adanya Perjanjian Kredit tetapi Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana dalam hal ini seharusnya Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi apabila terjadi sengketa antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur dan di dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dasar Hukum (recht ground) yang dilanggar oleh Tergugat I yang membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat kabur (Obscure Libel) karena dalil-dalil Penggugat yang diarahkan kepada Tergugat II sangat tidak berdasarkan hukum sebab tidak ada satupun dalil yang menggambarkan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh Tergugat II dalam pelaksanaan lelang eksekusi HT atas obyek perkara *a quo* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga dalil posita dengan petitum gugatan Penggugat tidak saling berkesesuaian serta sangat tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa benar setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama gugatan Penggugat, gugatan *a quo* berangkat dari adanya Perjanjian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit berupa fasilitas Kredit Umum dengan Plafon Kredit sebesar  $\pm$  Rp3.300.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) antara Alm. Muhammad Ishak (suami Penggugat) dan Tergugat I, dengan sistem pembayaran Kredit Rekening Koran;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan Penggugat terhadap perjanjian fasilitas kredit tersebut sudah dibayarkan serta berjalan berkisar 10 (sepuluh) tahun;

Menimbang, bahwa yang dipersalahkan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah perbuatan Tergugat I yang secara tiba-tiba memberikan surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dan Pengosongan Objek Agunan kepada Penggugat melalui Tergugat II dan telah ditayangkan di Surat Kabar serta beberapa media promosi lainnya serta akan tetap berupaya melakukan pelelangan jaminan milik Penggugat, dimana tindakan Tergugat I tanpa ada memberikan solusi sebagai tindakan-tindakan dalam hal upaya penyelamatan kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas perbedaan pandangan tersebut, Mejlis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa walaupun benar bahwa dalam gugatan Penggugat tersebut terdapat suatu kumulasi gugatan yakni penggabungan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum. Penyusunan teknik gugatan seperti itupun, kini dalam beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung serta menurut perkembangan praktik beracara diperbolehkan. Hal ini dapat dilihat dari Yurisprudensi Mahkamah Agung pada Putusan Mahkamah Agung No. 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 dan juga Putusan Mahkamah Agung No. 866 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 dimana dalam pertimbangan putusannya menyatakan "*bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan yang demikian yang berupa komulasi obyektif dapatlah dibenarkan*". Hal tersebut juga sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No.194 K/Pdt/1996 yang mempertimbangkan pada pokoknya sebagai berikut : "Putusan Pengadilan Tinggi yang mengabulkan eksepsi;

Halaman 49 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



Menimbang, bahwa walaupun gugatan Penggugat tersebut didasarkan pada suatu peristiwa tentang adanya wanprestasi dan juga adanya perbuatan melawan hukum, dengan berdasarkan peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan, Hakim wajib memutus dan menyelesaikan perkara yang diterimanya. Olehnya Majelis Hakim memilih untuk bersikap menjauhkan diri dari pandangan atau pijakan yang kaku dan formalistik, melainkan Majelis Hakim menyesuaikan dengan peristiwa atau fakta hukum sebenarnya dan kemudian menentukan hukum apa yang berlaku atas suatu peristiwa hukum yang dikemukakan para pihak melalui proses mengkonstatir peristiwa, mengkualifikasinya dan kemudian mengkonstituirnya. Tindakan Majelis Hakim tersebut, sesuai dengan praktik beracara di Pengadilan yang sudah memperbolehkan adanya penggabungan gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum sekaligus dalam suatu gugatan tidaklah mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima, sebab perbedaan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum hanya bersifat gradual karena keduanya berasal atau bersumber dari perikatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidaklah dapat dikatakan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*), oleh karenanya terhadap eksepsi ini tidaklah beralasan dan juga harus ditolak;

### **Ad.3. Gugatan Penggugat Error in Persona**

Menimbang, bahwa menurut Tergugat II, kedudukan Tergugat II dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan perkara *a quo* bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I *in casu* PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu (KCP) Perdagangan dimana Tergugat II sebagai pelaksana lelang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam PMK 213/PMK.06/2020 untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan kepada Tergugat II dan tidak boleh menolaknya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek lelang. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pematang Siantar sebagai pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, maka sudah

Halaman 50 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Pematang Siantar sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada dasarnya merupakan hak setiap orang yang merasa haknya dilanggar oleh orang lain, untuk menarik orang lain yang dirasa melanggar haknya tersebut sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. (Bandingkan dengan: Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Bandung: Mandar Maju, 1995, hal. 3). Namun demikian tentunya ada batasan bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa, sesuai dengan asas *point d'interest*, *point d'action*. Ini tidak berarti bahwa tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya pasti dikabulkan oleh pengadilan. Hal itu masih tergantung pada pembuktian. Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 7 Juli 1971 No. 294 K/Sip/1971 mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum. (Bandingkan dengan: Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Ed. Ke-5, Cet. Ke-1, Yogyakarta: Liberty, 1998, hal. 49);

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah menyebutkan identitas para pihak dengan jelas. Selanjutnya dari aspek isi/materinya, gugatan tersebut pada pokoknya mengenai kedudukan hukum dan kepentingan hukum Para Pihak;

Menimbang, bahwa selain itu dalam dalil dan tuntutan gugatannya, Penggugat juga menyatakan tindakan Tergugat II yang telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan perkara *a quo* milik Penggugat tentunya dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*). Oleh karena itu harus diperhatikan bagaimanakah rumusan ketentuan adanya suatu perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) mengatur tentang hal ini, sehingga

Halaman 51 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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)



didapat kesimpulan bagaimanakah hubungan hukum para pihak telah terjadi, manakala ada suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdata merumuskan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Sehingga dengan rumusan yang demikian sesungguhnya dalam suatu perbuatan melawan hukum memberikan *option* (pilihan) kepada orang (pihak) yang merasa dirugikan oleh seseorang (pihak lain), untuk menuntut kepada siapakah gugatan itu harus ditujukan, yaitu terbatas kepada orang (pihak) yang dirasakannya telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dan merugikan dirinya;

Menimbang, bahwa pada dasarnya Tergugat II dalam jawabannya telah mengakui dan membenarkan telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan perkara *a quo* milik Penggugat;

Menimbang, bahwa apakah dalam perkara ini Tergugat II, harus ditarik sebagai pihak sehingga gugatan Penggugat menjadi lengkap, Majelis Hakim berpendapat untuk menilai diikutsertakannya Tergugat II dalam gugatan *a quo* maka harus dilihat secara seksama dari seluruh bukti yang diajukan pada bagian pokok perkara, sebab akan terlalu sumir bila Majelis Hakim hanya menilai pendapat Tergugat II tersebut pada bagian eksepsi, oleh karenanya itu eksepsi ini menurut Majelis Hakim cukup beralasan untuk ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Akad/Akta Perjanjian Kredit berupa fasilitas Kredit Umum dengan Plafon Kredit sebesar ± Rp3.300.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) antara Alm. Muhammad Ishak (suami Penggugat) dan Tergugat I dengan sistem pembayaran Kredit Rekening Koran dengan jaminan berupa:

1. Sebidang tanah seluas 3.448 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada diatasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat

*Halaman 52 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim*



Hak Milik (SHM) No. 279 Tertanggal 18-03-1996, atas nama SAMPURNA WATI;

2. Sebidang tanah seluas 4.484 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 307 Tertanggal 09-03-1999, atas nama MHD ISHAK;

3. Sebidang tanah seluas 11.186 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 300 Tertanggal 09-03-1999, atas nama SAMPURNA WATY;

4. Sebidang tanah seluas 10.574 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 305 Tertanggal 09-03-1999, atas nama SAMPURNA WATI;

5. Sebidang tanah seluas 4.802 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 341 Tertanggal 09-03-1999, atas nama MHD. ISHAK;

6. Sebidang tanah seluas 6.643 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 345 Tertanggal 07-09-2007, atas nama MUHAMMAD ISHAK;

7. Sebidang tanah seluas 2.949 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 350 Tertanggal 07-09-2007, atas nama MUHAMMAD ISHAK;

8. Sebidang tanah seluas 5.032 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 351 Tertanggal 07-09-2007, atas nama MUHAMMAD ISHAK;

Dimana secara tiba-tiba Tergugat I memberikan surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dan Pengosongan Objek Agunan kepada Penggugat serta akan tetap berupaya melakukan pelelangan jaminan milik Penggugat, dimana tindakan Tergugat I tanpa ada memberikan solusi dalam hal upaya penyelamatan kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat I tetap berupaya melakukan pelelangan jaminan milik Penggugat melalui Tergugat II dan telah ditayangkan di Surat Kabar serta beberapa media promosi lainnya, sehingga hal tersebut mengakibatkan Penggugat menderita kerugian baik kerugian materil maupun kerugian immaterial. Olehnya melalui gugatan ini Penggugat pada pokoknya menuntut agar tindakan Tergugat I yang melakukan pelelangan terhadap jaminan kredit milik Penggugat melalui Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dengan Alm. suami Penggugat terjadi karena adanya persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam uang (kredit) antara Tergugat I selaku kreditur dengan Alm. suami Penggugat selaku debitur dimana Penggugat merupakan istri yang syah dari Alm. Muhammad Ishak (Debitur) maka ikut menandatangani akad kredit berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit Nomor 012/KC02-KCP019-Ops/KU/2012 tanggal 04 Juni 2012 jo perpanjangan kredit dengan Persetujuan Membuka Kredit Nomor /KC02-KCP19/OPS/KU/2013 tanggal 04 Juni 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit Nomor 045/KC02-KCP19-OPS/KAL/2013 tanggal 08 Juli 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit Nomor 01/KC02-KCP019-OPS/KPR/2012 tanggal 09 Maret 2012 dimana untuk penyelesaian kredit macet Penggugat, Tergugat I telah melakukan upaya penyelesaian kredit macet Penggugat baik dengan melakukan penagihan langsung maupun melalui surat peringatan kepada Penggugat akan tetapi terhadap upaya penyelesaian kredit macet Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat tidak juga menyelesaikan

Halaman 54 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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)



seluruh kewajiban kredit macet Penggugat kepada Tergugat I mengakibatkan kerugian bagi Tergugat I, sehingga perbuatan Penggugat yang tidak juga menyelesaikan seluruh kewajiban kredit macet dimaksud dapat diklasifikasikan sebagai suatu perbuatan wanprestasi sehingga untuk penyelesaian kredit macet Penggugat dan menutup kerugian Tergugat I akibat wanprestasi yang dilakukan Penggugat maka Tergugat I selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama melakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan terhadap objek perkara *a quo* melalui Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pematangsiantar);

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dimana lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Pematang Siantar *in casu* Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II pada hari Rabu tanggal 07 September 2022 sebagai permohonan dari PT Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu (KCP) Perdagangan *in casu* Tergugat I sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor 335/PK3-Pms/L/2022 tanggal 29 Juli 2022 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sekaligus Penerbitan Surat Pengantar SKPT dimana terhadap permohonan tersebut Tergugat II telah melakukan penelitian terhadap kelengkapan berkas permohonan lelang yang dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor : 303/KNL.02.02/2022 tanggal 08 Agustus 2022 yang menjelaskan bahwa berkas permohonan dinyatakan telah lengkap secara administrasi dan benar secara formal dan setelah dokumen persyaratan dinyatakan lengkap, Tergugat II melalui suratnya Nomor S-455/KNL.0202/2022 tanggal 08 Agustus 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, telah memberitahukan kepada Tergugat I mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek sengketa perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan serta persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat I;

Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa antara Alm. Muhammad Ishak (suami Penggugat) dan Tergugat I telah mengadakan dan membuat perjanjian Kredit berupa fasilitas Kredit Umum dengan Plafon Kredit sebesar  $\pm$  Rp3.300.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus juta rupiah). Dengan sistem pembayaran Kredit Rekening Koran;
2. Bahwa persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam uang (kredit) antara Tergugat I selaku kreditur dengan Alm. suami Penggugat selaku debitur dimana Penggugat merupakan istri yang syah dari Alm. Muhammad Ishak (Debitur) maka ikut menandatangani akad kredit berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit Nomor 012/KC02-KCP019-Ops/KU/2012 tanggal 04 Juni 2012 jo perpanjangan kredit dengan Persetujuan Membuka Kredit Nomor /KC02-KCP19/OPS/KU/2013 tanggal 04 Juni 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit Nomor 045/KC02-KCP19-OPS/KAL/2013 tanggal 08 Juli 2013 jo Persetujuan Membuka Kredit Nomor 01/KC02-KCP019-OPS/KPR/2012 tanggal 09 Maret 2012;
3. Bahwa atas fasilitas kredit tersebut, diberikan jaminan berupa:
  - a. Sebidang tanah seluas 3.448 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 279 Tertanggal 18-03-1996, atas nama SAMPURNA WATI;
  - b. Sebidang tanah seluas 4.484 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 307 Tertanggal 09-03-1999, atas nama MHD ISHAK;
  - c. Sebidang tanah seluas 11.186 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai

Halaman 56 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 300 Tertanggal 09-03-1999, atas nama SAMPURNA WATY;

**d.** Sebidang tanah seluas 10.574 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 305 Tertanggal 09-03-1999, atas nama SAMPURNA WATI;

**e.** Sebidang tanah seluas 4.802 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 341 Tertanggal 09-03-1999, atas nama MHD. ISHAK;

**f.** Sebidang tanah seluas 6.643 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 345 Tertanggal 07-09-2007, atas nama MUHAMMAD ISHAK;

**g.** Sebidang tanah seluas 2.949 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 350 Tertanggal 07-09-2007, atas nama MUHAMMAD ISHAK;

**h.** Sebidang tanah seluas 5.032 m<sup>2</sup> beserta segala sesuatu yang berada di atasnya terletak di Desa Gunung Serawan, Kecamatan Bandar Masilam, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 351 Tertanggal 07-09-2007, atas nama MUHAMMAD ISHAK;

**4.** Bahwa terhadap jaminan fasilitas kredit tersebut, Tergugat I telah melakukan pelelangan melalui Tergugat II;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan Para Tergugat yang melakukan pelelangan

Halaman 57 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap jaminan fasilitas kredit milik Penggugat tanpa seijin dan pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun objek jaminan lelang sebagaimana dimaksudkan Penggugat adalah barang tidak bergerak masing – masing berupa:

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 279 Tertanggal 18-03-1996, atas nama SAMPURNA WATI;
- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 307 Tertanggal 09-03-1999, atas nama MHD ISHAK;
- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 300 Tertanggal 09-03-1999, atas nama SAMPURNA WATY;
- d. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 305 Tertanggal 09-03-1999, atas nama SAMPURNA WATI;
- e. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 341 Tertanggal 09-03-1999, atas nama MHD. ISHAK;
- f. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 345 Tertanggal 07-09-2007, atas nama MUHAMMAD ISHAK;
- g. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 350 Tertanggal 07-09-2007, atas nama MUHAMMAD ISHAK;
- h. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 351 Tertanggal 07-09-2007, atas nama MUHAMMAD ISHAK;

dimana pelelangannya dilakukan dengan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu pokok sengketa dalam perkara ini yaitu apakah perbuatan Para Tergugat yang melakukan pelelangan atas jaminan objek tanah yang terdapat pada masing – masing sertifikat tersebut dilakukan tanpa seijin Penggugat sehingga dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-15 akan tapi tidak

Halaman 58 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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)



mengajukan saksi-saksi (masing-masing uraian alat bukti surat selengkapnya termuat dalam berita acara sidang);

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.I-1 sampai dengan sampai T.I-28 akan tapi tidak mengajukan saksi-saksi (masing-masing uraian alat bukti surat selengkapnya termuat dalam berita acara sidang);

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.II-1 sampai dengan sampai T.II-20 akan tapi tidak mengajukan saksi-saksi (masing-masing uraian alat bukti surat selengkapnya termuat dalam berita acara sidang);

Menimbang, bahwa pada hakekatnya yang dapat diajukan sebagai bukti surat sebagai pembuktian dalam teori dan praktek hukum acara perdata disyaratkan bukti surat tersebut haruslah diberi meterai cukup dan dapat ditunjukkan/diperlihatkan aslinya dipersidangan untuk menilai kekuatan bukti tersebut, namun dalam hal bukti surat yang tidak ada aslinya sepanjang memiliki relevansi dan dapat dikuatkan/didukung dengan alat bukti lain maka bukti surat tersebut dapat digunakan untuk mendukung pembuktian namun kekuatan pembuktiannya tergantung kepada penilaian hakim. Sehingga konsekuensi bukti surat tanpa asli dan tanpa dukungan alat bukti lain haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana maksud gugatan Penggugat pada dasarnya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang melakukan pelelangan terhadap jaminan kredit milik Penggugat melalui Tergugat II;

Menimbang, Bahwa memang benar objek jaminan semula yang dilelang oleh Para Tergugat adalah bagian dari perjanjian kredit diantara Penggugat dengan Tergugat I namun yang digugat oleh Penggugat saat ini adalah perbuatan melawan hukum atas pelelangan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II, dengan demikian Hajelis Hakim berpendapat perlu untuk memastikan apakah benar objek yang dijaminan terdahulu adalah benar merupakan objek gugatan a quo dan tidak mengalami perubahan secara fisik

*Halaman 59 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sebagaimana dalil gugatan Penggugat terlebih lagi Penggugat telah mendalilkan kalau perbuatan yang dilakukan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk menyingkapi keadaan tersebut, menurut penilaian Majelis Hakim perlu dilakukan pemeriksaan setempat terlebih lagi karena objek sengketa dalam perkara a quo adalah berupa tanah, maka seyogianya terhadap objek sengketa tersebut wajib dilakukan pemeriksaan setempat, yang mana dasar hukumnya diatur dalam Pasal 180 RBg/153 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001. Adapun Pemeriksaan Setempat merupakan proses persidangan yang dipindahkan dari gedung pengadilan ke tempat/lokasi objek sengketa, untuk melihat keadaan, luas, batas, kualitas dan kuantitas objek sengketa tersebut yang bertujuan untuk mengetahui dengan jelas dan persis keadaan, letak, luas, dan batas objek sengketa. Hal ini penting dilakukan untuk memastikan apakah objek gugatan yang semula merupakan jaminan ikatan perjanjian kredit tidak mengalami perbedaan atau memiliki kesamaan ketika Penggugat mengajukan perkara a quo oleh karena sering kali terjadi di lapangan bahwasanya letak, luas dan atau batas-batas objek sengketa yang ditemukan pada saat Pemeriksaan Setempat berbeda dengan apa yang tertera di dalam gugatan Penggugat berikut dengan bukti surat yang dimiliki. Sehingga oleh karenanya maka Pemeriksaan Setempat ini penting dilakukan guna menghindari putusan yang non executable (tidak dapat dieksekusi) karena objek tidak pasti;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim dalam perkara ini telah menganjurkan kepada Penggugat untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat, namun oleh karena Penggugat menolak untuk diadakan Pemeriksaan Setempat dan dipersidangan Penggugat telah menyerahkan Surat Pernyataan tertanggal 19 Desember 2022 yang isinya menyatakan bahwa Penggugat tidak ingin melakukan Pemeriksaan Setempat, maka terhadap objek sengketa tidak dilakukan Pemeriksaan Setempat;

Halaman 60 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

#### 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 oleh karena terhadap objek sengketa tidak dilakukan Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat di dalam dalil-dalil gugatannya yang menjadi objek dalam perkara ini yang berupa tanah adalah tidak jelas atau kabur, sehingga untuk menghindari putusan non executable (tidak dapat dieksekusi) dalam perkara ini maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 180 RBg/153 HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 Tahun 2001, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

#### Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

#### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

#### Dalam Pokok perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp847.000,00 (delapan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun, pada hari Selasa, tanggal 10 Januari 2023, oleh kami, Anggreana. E. R. Sormin, S.H, sebagai Hakim Ketua, Aries Kata Ginting, S.H. dan Dessy D. E. Ginting, S.H., M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 112/Pdt.G/2022/PN.Sim tanggal 1 September 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 31 Januari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Usaha Sembiring, S.H, Panitera Pengganti dan Penggugat, dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan tanpa dihadiri Kuasa Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Aries Kata Ginting, S.H.

Anggreana Elisabeth Roria Sormin, S.H.

Dessy D.E. Ginting, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Usaha Sembiring, S.H.

## Perincian biaya:

1.	PNBP Pendaftaran :	Rp. 30.000,00
2.	Biaya Panggilan :	Rp. 652.000,00
3.	PNBP Panggilan :	Rp. 30.000,00
4.	ATK/Proses :	Rp. 100.000,00
5.	Biaya Pos :	Rp. 15.000,00
6.	Materai :	Rp. 10.000,00

Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim





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

7.

Redaksi : Rp. 10.000,00

Total : Rp. 847.000,00

(Delapan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 63 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2022/PN Sim

**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)