



PUTUSAN

Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Balige yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

LASTIUR MANURUNG tempat/ tanggal lahir PORSEA, 12-12-1963 Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Pasar Raja, Kelurahan Parparean III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba Samosir, provinsi Sumatera Utara dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sanjay Efendi Baringbing Desa Patane II, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba Samosir beralamat Desa Patane II, Kecamatan Porsea, kabupaten Toba Samosir berdasarkan Surat kuasa tanggal 12 Juli 2019 dan Surat Izin Kuasa Insidentil yang diberikan oleh Ketua Pengadilan Negeri Balige Nomor 5/HK/2019/PN Blg tertanggal 12 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

1. **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Balige**, beralamat di Jalan Sisingamangaraja No.188, Kec. Balige, Kab. Toba Samosir, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada, Andi Pranowo, Sastro Gunawan Sibarani, Adri Wahyuning, M. Fery Sarjono, Saniova Tarigan, Hendry Sinaga dan Leonardo Sirait berdasarkan Surat kuasa tanggal 12 Juli 2019 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige Nomor 267/SK/2019/PN Blg tanggal 15 Juli 2019, 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 No.79 Pematang Siantar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Ririen Fransiska, S.E.M.M, Tagor Sitanggang, S.E., Kunarso,

Halaman 1 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.Mec.Dev, Tulus SP. Siahaan, S.H.ME., Karimuddin Daulay, Saidibot Roulina Panjaitan, S.H., Afry Marlina Samosir, S.H., Mela Feriani Simanjuntak, Esther Patricia Simamora, S.H. dan Rahayu Ningsih Sijabat berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 23 Juli 2019 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige Nomor 315/SK/2019/PN Blg tanggal 26 Agustus 2019, 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 gugatannya terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 20 Juni 2019 dengan Register perkara No. 76/Pdt.G/2019/PN Blg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Perjanjian Kredit, Penggugat telah melakukan penandatanganan Perjanjian Kredit dengan peminjaman sejumlah uang sebesar Rp. 350.000.00,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa, pembayaran angsuran setiap per-bulannya atas fasilitas pinjaman kredit tersebut adalah sebesar Rp. 3.850.000,- (tiga juta delapan ratus ribu rupiah) dan telah dibayarkan Penggugat selama \pm 3 (tiga) tahun. dan Penggugat telah membayarkan angsuran atas fasilitas Pinjaman Kredit tersebut kepada Tergugat I sebelum Penggugat mengalami kemacetan usaha/perekonomian keluarga yang sedang menurun;
3. Bahwa, di dalam Perjanjian Kredit diatas yang telah dibuat oleh Tergugat I dan telah ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I seharusnya memberikan kesempatan Penggugat untuk mempelajari dulu isi Perjanjian Kredit diatas sebelum dilakukannya penandatanganan Kredit dan setelah itu Tergugat I menjelaskan secara detail tentang keseluruhan isi Perjanjian Kredit diatas, setelah Penggugat telah melakukan penandatanganan Kredit, Penggugat tidak ada diberikannya Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit tersebut;
4. Bahwa, dengan tidak ada diberikannya Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit diatas, Penggugat tidak mengetahui berapa jumlah hitungan bunga dan

Halaman 2 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg



jumlah biaya-biaya yang lainnya selain dari hutang pokok Penggugat sebenarnya (Jumlah hutang yang pasti);

5. Bahwa agunan yang menjadi jaminan atas fasilitas pinjaman kredit tersebut yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana yang telah tertuang didalam Perjanjian Kredit yang telah dibuat dan ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, berupa :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2 Desa Parparean III berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 300,- M² (Tiga Ratus Meter Persegi) Terletak di Desa Parparean III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Tapanuli Utara, Provinsi Sumatera Utara, Nama Pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama HULMAN MARPAUNG;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat setiap per-bulannya telah melakukan dan melaksanakan kewajibannya yaitu dengan melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat I, Namun saat ini Penggugat tidak sanggup lagi membayar angsuran setiap per-bulannya seperti biasa disebabkan karena Penggugat saat ini sedang mengalami Perekonomian yang memburuk/menurun, Sehingga Penggugat melakukan permohonan agar diberikan restruktur (*pengecilan angsuran/menangguhkan Pembayaran/ Melakukan Pelunasan sisa Pinjaman Kredit Penggugat sesuai kemampuan*);
2. Bahwa Penggugat keberatan atas rincian Pinjaman Kredit yang telah ditetapkan Tergugat I yaitu bunga berjalan sebesar Rp. 31.968.051,- (tiga puluh satu juta Sembilan ratus enam puluh delapan ribu lima puluh satu rupiah), denda sebesar Rp. 5.880.569,- (lima juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh Sembilan rupiah), denda berjalan sebesar Rp. 533.132,- (lima ratus tiga puluh tiga ribu seratus tiga puluh dua rupiah), dan biaya rupa –rupa Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah). Penggugat keberatan atas rincian diatas disebabkan rincian tersebut tidak akurat dan tidak secara detail, sehingga Penggugat keberatan atas rincian yang diberikan oleh Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I tidak pernah menerima/memberikan atas permohonan ataupun itikad baik dari Penggugat tersebut, Malahan Tergugat I memberikan Surat Peringatan dan selalu mengancam agar pembayaran harus dibayar setiap waktu sesuai dengan perjanjian awal, dan apabila tidak dilakukan maka Tergugat I yang akan dan/atau telah melakukan pelelangan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar.



4. Bahwa dengan perbuatan/tindakan Tergugat I yang tidak beritikad baik memberikan Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit yang telah dibuat oleh Tergugat I dan telah ditandatangani oleh Penggugat dan tidak memberikan kabar baik atas niat yang baik untuk menanggukkan pembayaran Angsuran Per-bulannya, atau Melakukan Pelunasan sisa Pinjaman Kredit sesuai kemampuan Penggugat. Dan yang Tergugat I akan dan/atau 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 Pelaksananya 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;
5. Bahwa menurut Jurisprudensi 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 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/I/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”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

6. Bahwa, dalam menentukan kewenangan relative Peradilan Umum berpedoman kepada Pasal 142 RBg yang menentukan sebagai berikut:

- *Asas Actor Sequitur Forum Rei;*
Pedoman ini dapat dilihat dalam Pasal 142 Ayat (1), Ayat (2) Rbg yang menentukan apabila terjadi sengketa maka yang berwenang mengadili sengketa tersebut adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat. Bila Tergugat lebih dari satu orang maka dapat dipilih tempat tinggal salah satu Tergugat dan apabila terdapat salah satu Tergugat dalam Debitur Principal maka Pengadilan Negeri tempat tinggal Debitur Principal itulah yang Berwenang mengadili;
- *Pengadilan Negeri tempat tinggal Penggugat;*
Hal ini bisa dilakukan bila tempat tinggal atau kediaman Tergugat tidak diketahui sebagaimana ditentukan dalam Pasal 142 Ayat (3) RBg dan penerapannya tidak boleh dimanupulasi oleh Penggugat;
- *Asas Forum Rei Sitae*
Pedoman ini berlaku apabila terjadi tuntutan mengenai barang tidak bergerak maka diajukan ke Pengadilan Negeri dimana barang tersebut berada sebagaimana digariskan oleh Pasal 142 Ayat (5) RBg;
- *Asas Pemilihan Domisili*
Berdasarkan Pasal 142 Ayat (4) RBg ditentukan para Pihak dapat menyepakati domisili pilihan, dalam hal terjadi perselisihan dikemudian hari diantara pihak;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Balige tegaknya hukum dan keadilan agar dapat memanggil Tergugat I dan Tergugat II untuk bersidang dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik (*Good opposant*);

Halaman 5 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg

Disclaimer

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



3. Menyatakan bahwa pelelangan yang akan dan/atau telah dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa pelelangan yang akan dan/atau telah dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum (*OnRechtmatig 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 Balige*) 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*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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. 06/2010YoPeraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013dan 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

Halaman 7 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg



dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikat baik, dimana dalam perjanjian itu dijelaskan andaikata ada perselisihan maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, tetapi pelaku usaha kenyataannya yang akan/dan atau telah melakukan Pelelangan melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar tanpa ada Putusan Pengadilan Negeri.

5. Menghukum Tergugat I untuk memberikan penangguhan pembayaran angsuran, melakukan restruktur/perkecil pembayaran angsuran, atau Melakukan Pelunasan Sisa Pinjaman Kredit sesuai kemampuan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara ini.

ATAU “Apabila Hakim berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil-adilnya”;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan telah hadir di persidangan:

- Penggugat, Kuasanya hadir menghadap di persidangan;
- Tergugat I, Kuasanya hadir menghadap di persidangan;
- Tergugat II, Kuasanya hadir menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya perlu dilakukan upaya perdamaian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 154 ayat (1) Rbg dan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur Mediasi di Pengadilan oleh karena itu Ketua Majelis Hakim telah menunjuk seorang mediator / fasilitator yaitu Mediator Arief Wibowo, S.H., M.H. untuk mendamaikan para pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 September 2019 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya;

DALAM KONVENSI

A. DALAMEKSEPSI:

EKSEPSII



GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- I. A. Bahwa Setelah Tergugat I cermati gugatan Penggugat dalam posita I adalah hubungan hukumnya berdasarkan PERJANJIAN KREDIT, selanjutnya penggugat menjadi pengugat tunggal mengajukan gugatan didalam perkara a quo dimana dalam hal pengajuan Pinjaman Kredit sesuai dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat secara notariil dimana Penggugat dan pasangan/Suami telah menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung hutang secara bersama-sama (tanggung renteng/hooftdelijk).
- B. Bahwa Dengan tidak masuknya suami penggugat sebagai pihak penggugat dapat menimbulkan persoalan menjadi tidak tuntas mengingat terhadap putusan pengadilan nantinya tidak dapat mengikat suami Penggugat dikarenakan bukan sebagai pihak dalam perkara a quo.
- C. Bahwa dengan dalil yang disampaikan Tergugat I maka sepatutnya antara Penggugat dengan pihak yang namanya (suami) yang mengikatkan diri dan menggabungkan diri secara bersama- sama didalam akta Persetujuan Membuka Kredit juga sepatutnya mengikatkan diri dan menggabungkan diri secara bersama-sama di dalam gugatan perdata dalam perkara a quo.
- D. Bahwa Oleh karenanya demi hukum gugatan Penggugat yang kekurangan Pihak (plurium litis consortium) Penggugat demikian dinyatakan tidak dapat diterima.

EKSEPSI II

GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR/TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL (OBSCUUR LIBEL)

1. A. Bahwa Pendapat Ahli Hukum dalam bukunya M. Yahya harahap.S.H yang berjudul "Hukum Acara Perdata" dalam halaman 65 dengan tulisannya/pendapatnya "...Namun terlepas dari itu, agar gugatan tidak terjebak kearah cacat formil OBSCUUR LIBEL, dituntut rumusan petitum yang tegas dan spesifik meminta apa yang dikehendaki sesuai dengan dalil gugatan..."
- B. Bahwa Dalam petitum penggugat nomor 3 dan nomor 4 yang menyebutkan "Menyatakan bahwa pelelangan yang akan dan/atau telah dilakukan oleh Tergugat //"..." mengandung cacat formil sebuah petitum gugatan, karena merupakan petitum yang tidak tegas dan



tidak spesifik, peristiwa manakah yang dimaksud oleh penggugat dari pelelangan "akan dan/atau telah"?

- C. Bahwa karena Petitum nomor 3 dan nomor 4 oleh Penggugat yang dimohonkan oleh Penggugat adalah merupakan cacat formil dalam sebuah gugatan maka patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo yang memeriksa perkara untuk dapat menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Maka:

berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Balige yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan Jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I adalah merupakan Badan Hukum Milik Negara sebagai Lembaga Keuangan Bank (LKB) yang sebagian besar sahamnya adalah milik Negara Indonesia, yang telah dibentuk dan berdiri untuk meningkatkan roda perekonomian negara dan membangun wirausahawan yang lebih profesional untuk bersaing di dunia bisnis domestik maupun internasional;
4. Bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Undang-undang nomor 10 tahun 1998 pasal 1 angka ke-2);
5. Bahwa Tugas dan kewenangan Tergugat I sebagai lembaga kewenangan adalah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan jo. Undang-Undang Republik Indonesia nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan;

Yang dapat Tergugat I sampaikan dalam rangka pengawasan sebagaimana dibawah pengawasan lembaga Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (BI), maupun Kementerian Badan usaha Milik Negara (BUMN) sebagai Bank BUMN yang kepemilikan sahamnya lebih dari 51 persen



dimiliki oleh Pemerintah Republik Indonesia, sehingga Tergugat I sebagai KORPORASI tidak akan melampaui perbuatannya selain yang telah diatur dalam Undang-Undang;

6. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum bahwasannya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sebagai berikut:
7. Bahwa Pada mulanya adanya surat permohonan dari Penggugat yang disampaikan oleh Penggugat untuk mengajukan fasilitas kredit yang ada di Tergugat I berupa Kredit Modal Kerja dengan nominal pengajuan pembiayaan/kredit yang termuat dalam Akta Notariil Perjanjian Kredit;
8. Bahwa Berdasarkan surat permohonan dari Penggugat tersebut, setelah dilakukan analisa kredit dan perhitungan kelayakan kredit, Tergugat I setuju dan Sepakat untuk diberikan pembiayaan kepada Penggugat fasilitas kredit yang kemudian dituangkan dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat oleh pejabat yang sah dan diakui oleh Negara Republik Indonesia sesuai dengan kewenangannya, untuk membuat Akta Otentik yang merupakan Persetujuan/Kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat dan suami Penggugat (Hoofdeliik).
Yang telah diakui oleh Penggugat dalam positanya, yaitu antara penggugat dan tergugat I adalah hubungan kerianiian kredit;
9. Bahwa Dalam pasal Jaminan Pelunasan Kredit telah disepakati oleh para pihak adanya jaminan kredit untuk menjamin pengembalian kredit sebagaimana mestinya dengan agunan berupa objek tanah yang terdaftar di Kantor BPN, (yang telah disebutkan Penggugat dalam gugatannya halaman 3), yang masing-masing objek untuk dibebani Hak Tanggungan dengan nilai berbeda-beda berdasarkan Undang- Undang nomor 4 tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH;
10. Bahwa Secara khusus tergugat I menolak dalil dari penggugat dalam posita nomor 2,3,4 adalah tuduhan yang tidak benar, karena para pihak dalam keadaan dan kedudukan yang sama untuk dapat mempelajari klausula perjanjian kredit secara seksama sebelum ditandatangani dan disetujui oleh penggugat dimana akta tersebut merupakan produk dari pejabat yang berwenang dan sebagaimana ketentuan akta otentik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Komposisi prosentase bunga, denda, dan biaya lainnya telah disepakati pada klausula awal perjanjian kredit, dan dalam awal kredit penggugat melakukan pembayaran yang disesuaikan perjanjian, hingga sampai dengan saat ini penggugat tidak lagi melakukan pembayaran utang pokok, bunga, denda, maupun biaya lainnya;
12. Bahwa Kesempatan-kesempatan untuk perbaikan kualitas kredit dan restrukturisasi sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia (BI) telah ditawarkan dan penggugat tidak dapat memenuhi syarat-syarat restrukturisasi kredit, sehingga yang dilakukan adalah upaya penyelesaian kredit bermasalah;
Tergugat I telah beritikad baik terlebih dahulu untuk melakukan negosiasi dan sampai dengan memberikan surat peringatan-surat peringatan kepada penggugat, namun penggugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan, serta penggugat sama sekali tidak melakukan sanggahan atas surat peringatan dari tergugat I, sehingga patut apabila penggugat telah melakukan perbuatan cidera janji/wanpretasi;
13. Bahwa Wujud dari penggugat yang tidak beritikad baik adalah telah mengajukan gugatan yang sama kepada Tergugat I yang teregister dalam kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Blg yang telah berkekuatan hukum tetap;
14. Bahwa Dalil-dalil yang disampaikan oleh penggugat mengenai ketentuan pelelangan umum adalah dalil lemah dan tidak dapat dipertimbangkan, karena telah terdapat peraturan perundang-undangan yang lebih baru, lebih khusus, dan lebih tinggi yang mengatur pelelangan umum;
15. Bahwa Apa-apa yang disebutkan Penggugat dalam posisinya tersebut adalah merupakan dalil-dalil lemah yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas, yang bersifat retorika menyampaikan secara subjektif berdasarkan asumsi pribadi Penggugat;
16. Bahwa Tergugat I telah melakukan Tugas dan Kewenangan sesuai dengan Undang-Undang dan melakukan perbuatan hukum yang sah serta beritikad baik dalam melaksanakan perbuatan hukumnya;
17. Bahwa Tergugat I telah memiliki sistem pencatatan pembukuan yang tercatat secara sistematis melalui aplikasi/sistem yang ada pada Tergugat I, yang memberikan pencatatan yang akurat dan lengkap dan diperjanjikan dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit;

Oleh karena itu terhadap alasan-alasan dan dalil-dalil yang demikian sudah memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengadili:

DALAM KONVENSI

Halaman 12 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Dalam Eksepsi
 - 1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat I;
- B. Dalam Pokok Perkara
 - 1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
 - 2. Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Maka Tergugat I dengan segala hormat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Balige yang memeriksa perkara a quo apabila berpendapat lain mohon untuk putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II juga telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya;

LEGAL STANDING

Mengenai legal standing Tergugat II atas pelaksanaan lelang eksekusi, sebagaimana disebut dalam beberapa pasal Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 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.
- 4) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya 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.
- 5) Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara.

- 6) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya cukup disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah;
- 7) Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
- 8) Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
- 9) Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
- 10) Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
- 11) Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.
- 12) Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
- 13) Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.
- 14) Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.
- 15) Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
- 16) Pokok Lelang adalah Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga

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)



secara eksklusif atau Harga Lelang dikurangi Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara inklusif.

17) 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 harga lelang eksklusif, dalam lelang dengan penawaran harga inklusif dikurangi Bea Lelang Pembeli.

18) Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.

19) 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.

20) Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

2. Pasal 2 PMK Lelang menyebutkan setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.
3. Pasal 4 PMK Lelang menyebutkan Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.
4. Pasal 11 ayat 1 PMK Lelang menyebutkan Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
5. Pasal 13 PMK Lelang menyebutkan Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
6. Pasal 14, PMK Lelang menyebutkan:
 - (1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.



- (2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- (3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.
7. Pasal 27 PMK Lelang menyebutkan Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.
8. Pasal 45 PMK Lelang menyebutkan bahwa nilai limit ditetapkan Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dalam hal:
- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau
 - c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.
9. Pasal 51 PMK Lelang menyebutkan:
- (1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.
 - (2) Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang
10. Pasal 85 ayat (1) PMK Lelang menyebutkan: Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang.

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II dalam jawaban ini.
2. **EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS**
 - a. Bahwa Tergugat II mengajukan exceptio non adimpleti contractus, yakni eksepsi dalam gugatan yang bersumber pada:



- 1) Perjanjian Buka Kredit Nomor: 37 tanggal 26 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Hermin Sianipar, Sarjana Hukum, Notaris di Balige antara Doktorandus Suroso dengan Lastiur Manurung/Hulman Marpaung berupa Kredit Modal Kerja sebesar Rp350.000.000,00.
- 2) Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor: B.41-SH/09/2016 tanggal 29 September 2016 yang dilegalisasi Peiza Hutabarat, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Toba Samosir. yang intinya masing masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan sekaligus sebagai debitur atas nama Lastiur Manurung/Hulman Marpaung tidak berwenang dan tidak berhak melakukan gugatan apabila yang bersangkutan tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
- b. Bahwa perbuatan hukum Penggugat yang telah wanprestasi, maka konsekuensi atau akibat hukum atas perbuatannya, sesuai isi perjanjian dimaksud yang selanjutnya telah dibebani Hak Tanggungan oleh Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan yang telah mencairkan dana pinjaman kredit kepada Penggugat berhak menuntut dan mengeksekusi obyek Hak Tanggungan secara lelang.
- c. Bahwa pasal 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menguraikan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Jaminan yang diberikan namun kemudian diingkari sama artinya dengan pelecehan terhadap lembaga Hak Tanggungan. Dalam Penjelasan Umum UU HT mendeskripsikan ciri-ciri Hak Tanggungan, salah satu diantaranya ialah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika debitur wanprestasi atau cidera janji sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum atas tanah yang dijadikan agunan.
- d. Bahwa asas Ab assuetis non fit injuria menyebutkan "sesuatu yang sudah disepakati bersama, tidak bisa diajukan sebagai perkara perdata." Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 438K/Pdt/1995 tanggal 30 September 1996 menjelaskan: "Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang wanprestasi maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya pihak lawan harus ditolak."
4. EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM
Bahwa Tergugat II mengajukan Exceptio Plurium Litis Consortium (Kurang Pihak) karena Penggugat mendalilkan bahwa Akad/Akta Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, bahwa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Perjanjian Kredit diperbuat dihadapan Notaris, oleh karenanya Notaris harus ditarik sebagai tergugat juga dalam perkara a quo.
- b. Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan: Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima".
- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan: Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat.

5. NE BIS IN IDEM

- a. Bahwa apa yang pada satu waktu telah diselesaikan hakim, tidak boleh diajukan kembali karena bertentangan dengan asas ne bis in idem yang terkandung pada Pasal 1917 ayat (2) KUH Perdata.
- b. Bahwa perkara a quo sebelumnya telah pernah diadili dengan nomor perkara perdata 25/Pdt.G/2018/PN Big yaitu dengan:
 - 1) Tuntutan didasarkan atas alasan yang sama;
 - 2) Diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama; dan
 - 3) Di dalam hubungan yang sama.
- c. Bahwa gugatan dalam perkara a quo telah pernah diputus, dan putusan tersebut telah mempunyai hukum tetap, maka demi kepastian hukum gugatan perkara a quo haruslah dinyatakan sebagai Ne Bis In Idem.
 - 1) Putusan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Big tanggal 03 Desember 2018, Dalam Eksepsi mengabulkan Eksepsi Tergugat I, dan Dalam Pokok Perkara menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)
 - 2) Putusan Banding Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Big 08 Mei 2019, Hakim menguatkan Putusan Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Big tanggal 3 Desember 2018.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sepanjang menyangkut Tergugat II kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya:

Pasal 6 UUHT tidak dapat berdiri sendiri karena pasal 26 UUHT sebagai pasal pelaksanaannya dan oleh karena pelaksanaan atau hukum acaranya dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 26 UUHT 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.

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut, maka Tergugat II tegas menyampaikan hal-hal dan ketentuan hukum eksekusi hak Tanggungan, sebagai berikut:

- a. Bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji.

Dengan demikian, maka pelaksanaan lelang dimaksud merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) dan bukan berdasarkan janji sebagaimana terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

- b. Bahwa Penggugat sedang berhayal dan mengada-ada, karena tidak ada pasal yang mengatur bahwa Pasal 26 UUHT sebagai pasal pelaksana dari Pasal 6 UUHT.
- c. Pasal 26 UUHT: selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.
- d. Bahwa untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 yang dilaksanakan oleh Tergugat I dapat berjalan sesuai dengan ketentuan, maka sebagaimana Pasal 7 Vendu Reglement Staatsblad 1908-189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940-56 j.o. Staatsblad 1941-3 yang menyatakan "Juru Lelang Negeri tidak berwenang menolak permintaan akan perantaranya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya" dan lebih lanjut dipertegas dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
- e. Bahwa Penggugat harus cermat dalam memahami pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan j.o. Pasal 20 ayat (1) butir a Undang-undang Hak Tanggungan yang merupakan pernyataan prestasi perbuatan yang apabila debitur dalam hal ini Penggugat cidera janji, maka Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak

Halaman 19 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg

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)



untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

- f. Bahwa Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan "apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut."
- g. Bahwa berdasarkan ketentuan ini dalam melaksanakan penjualan objek Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan piutangnya, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai kedudukan istimewa (*droit de preference*), yaitu hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh Pemegang hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan janji untuk dapat menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan debitur didasarkan pada janji debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- h. Bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 83/2012 tanggal 23 Juli 2012 yang diperbuat dihadapan Hermin Sianipar, Sarjana Hukum mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) dari pada kreditor-kreditor lain/kreditor konkuren (*vide* Pasal 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 atau "UUHT"). Oleh karena itu, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.
- i. Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Notaris merupakan Akta Otentik yang mempunyai kekuatan Pembuktian Mutlak dan mengikat, apa yang disebutkan dalam Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain (*Vide* Pasal 1868, 1870 KUHperdata).
- j. Bahwa pemberian kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar, hal ini dapat dibuktikan dari fakta-fakta mengenai adanya perjanjian kredit, perjanjian jaminan, adanya peristiwa wanprestasi dan proses lelang jaminan, dengan uraian sebagai berikut:
 - 1) a) Perjanjian Buka Kredit Nomor: 37 tanggal 26 Juni 2012 yang diperbuat dihadapan Hermin Sianipar, Sarjana Hukum, Notaris di Balige antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Doktorandus Suroso dengan Lastiur Manurung/Hulman Marpaung
berupa Kredit Modal Kerja sebesar Rp350.000.000,00

b) Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor: B.41-SH/09/2016 tanggal 29 September 2016 yang dilegalisasi Peiza Hutabarat, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Toba Samosir.

2) Perjanjian Jaminan: Obyek yang dijaminakan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2/Parparean III atas nama Hulman Marpaung (Dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 161/2012 tanggal 06 Agustus 2012.

3) Peristiwa wanprestasi:

a) Surat Peringatan I Nomor: B. 2563-II/KC/ADK/08/2017 tanggal 18 Agustus 2017;

b) Surat Peringatan II Nomor: B. 2669-II/KC/ADK/08/2013 tanggal 30 Agustus 2017;

c) Surat Peringatan III Nomor: B. 3875-II/KC/ADK/09/2017 tanggal 15 September 2017;

d) Surat Pernyataan Nomor: B-547-KC.II/ADK/02/2018 tanggal 09 Februari 2018 yang menyatakan bahwa debitur benar-benar telah lalai/wanprestasi membayar kewajibannya kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.

4) Dasar lelang jaminan :

a) Ketentuan Pasal 14 ayat (3) UUHT, Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP.

b) Ketentuan Pasal 6 j.o. Pasal 20 Ayat (1) huruf (a) UUHT j.o. Akta Pemberian Hak Tanggungan memberi hak kepada Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila Debitur cidera janji/tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya.

c) Surat Pengosongan Penghuni Nomor: B.639/KC.II/ADK/02/2018, tanggal 19 Februari 2018.

d) Pengumuman lelang pertama melalui selebaran tertanggal tanggal 19 Februari 2018 dan Pengumuman Lelang Kedua pada Koran Harian New Tapanuli tanggal 06 Maret 2018.

k. Bahwa tindakan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum sekaligus pelecehan terhadap perjanjian oleh karena Wanprestasi yaitu :

1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan; ketika pelunasan kredit tidak dilaksanakan sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian

Halaman 21 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg

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)



Kredit, maka seketika itu pula telah terjadi wanprestasi, yang mengakibatkan hak dari pihak kreditor untuk mengeksekusi hak tanggungan seketika itu juga, tanpa harus menunggu wanprestasi dari pihak Penggugat, karena kesempatan yang diberikan Tergugat I berupa Panggilan, Peringatan - Peringatan, dan Pemberitahuan rencana lelang ternyata tidak disikapi dengan itikad baik oleh Penggugat dengan kembali melakukan wanprestasi.

2) Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya; maka menjadi beralasan bila Kreditor berkeberatan dengan cara-cara pelunasan yang tidak sesuai prosedur maupun kesepakatan, serta senyatanya akta kredit maupun van dading telah menegaskan bahwa kreditor diberikan kuasa untuk mengeksekusi hak tanggungan yang merupakan Obyek Sengketa perkara a quo sebagai jaminan pelunasan ketika debitor (in casu Penggugat) ingkar janji.

3) Melakukan apa yang dijanjikan tapi tertambat; adalah bukan alasan yang menjadikan urusan kreditor ketika terjadi kredit macet, sebagaimana bukan urusan debitor bagaimana kreditor dapat menghimpun dana masyarakat dan memberikan bunga pada nasabah sumber dana kredit, maka adalah adil apabila Penggugat dituntut untuk menghormati upaya pelunasan yang diambil oleh pihak Tergugat I ketika terjadi keterlambatan atau wanprestasi. Adalah tidak merupakan kewajiban Tergugat I maupun Tergugat II untuk memberi kesempatan kepada Penggugat untuk mencari calon pembeli tanah/rumah yang diagunkan/dijaminakan tersebut ataupun menunggu hutang yang kian membengkak ibarat tumor yang dibiarkan menjadi kanker ganas.

Dengan demikian menjadi beralasan bila diambil tindakan segera sebelum tumor tersebut berubah menjadi kanker ganas yang merugikan seluruh pihak. Walaupun demikian Penggugat telah diingatkan dengan Surat Peringatan Pertama tertanggal 18 Agustus 2017 sampai yang ketiga, bahkan sampai dengan Pengumuman lelang dan pemberitahuan lelang dan akhirnya pelaksanaan lelang tertanggal 20 Maret 2018 dengan rentang waktu 5 bulan, namun Penggugat tetap tidak menggunakan waktu 5 bulan tersebut untuk mencari calon pembeli atas tanah/bangunan yang dijadikan jaminan.

4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan; Dalam akta kredit telah disepakati untuk menghormati hak kreditor dalam menuntut pelunasan piutangnya dan mengosongkan objek agunan ketika kredit macet. Gugatan a quo menunjukkan dan membuktikan adanya itikad tidak baik Penggugat yang berusaha melakukan penyeludupan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa prosedur dan ketentuan terkait pelaksanaan lelang tanggal 28 Februari 2018 sesuai Risalah Lelang Nomor: RL- 048/05/2018, dapat disampaikan sebagai berikut:

a. Bahwa pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Sdr. Aidil Adhisaputra jabatannya selaku Pemimpin pada PT BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Balige berkedudukan di Balige sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor B. 544- /KC.II/ADK/02/2018 tanggal 09 Februari 2018.

b. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, Tergugat II menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan dan telah memberitahukan kepada pihak penjual/Pemohon Lelang melalui surat Nomor S-109/WKN.02/KNL.02/2018 tanggal 15 Februari 2018 hal Penetapan Jadwal Lelang.

c. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Penggugat (debitur) oleh Tergugat I dengan surat Nomor B. 639/KC.II/ADK/02/2018, tanggal 19 Februari 2018 yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan Penggugat akan dilakukan Pelelangan.

d. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut pihak penjual in casu Pemohon Lelang telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Pengumuman lelang pertama melalui selebaran tertanggal tanggal 19 Februari 2018 dan Pengumuman Lelang Kedua pada Koran Harian New Tapanuli tanggal 06 Maret 2018.

e. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang, Tergugat II mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir guna melengkapi kewajiban dalam pelaksanaan lelang dan diterbitkan SKPT Nomor 03/2018 tanggal 20 Maret 2018.

f. Bahwa pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan melalui Tergugat II sesuai Risalah Lelang Nomor RL- 048/05/2018 tanggal 20 Maret 2018 oleh Lambok Halomoan Siahaan, S.E., selaku Pejabat Lelang Kelas I di KPKNL Pematangsiantar adalah pelaksanaan lelang sah menurut hukum dan dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran.

g. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, j.o. Instruksi Lelang (Vendu Instmctie), Staasblad 1908:190

Halaman 23 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg



sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 j.o. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

h. Dalil penggugat yang menyatakan bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tidak termasuk jenis Peraturan Perundang-undangan adalah keliru, karena berdasarkan UU No. 12 Tahun 2011 Pasal 8, Peraturan Menteri Keuangan merupakan bagian dari Peraturan Perundang-undangan.

i. Sertipikat hak tanggungan adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada si pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya.

j. Bahwa Sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan (vide Pasal 14 ayat [5] UU Hak Tanggungan). Sertipikat hak tanggungan ini juga berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi. Ini karena dalam Sertipikat hak tanggungan dimuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang membuat Sertipikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (vide Pasal 14 ayat [2] dan ayat [3] UU Hak Tanggungan).

5. Bahwa Penggugat dengan tegas mengakui antara Penggugat dan Tergugat I ada hubungan Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran setiap per bulannya, dan mendalilkan bahwa Penggugat tidak mendapatkan akta perjanjian kredit sehingga tidak mengetahui jumlah hutang Penggugat yang pasti. Adalah sangat beralasan bahwa hal tersebut hanya akal-akalan Penggugat supaya ada alasan tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat I karena Penggugat telah menandatangani Perjanjian Kredit sehingga sudah pasti Penggugat telah membaca dan mengetahui isi perjanjian tersebut dan pada Surat Peringatan I s.d. III juga sudah diuraikan dengan sangat jelas jumlah rincian jumlah hutang yang pasti;

6. Bahwa dengan Penggugat tidak menyatakan keberatan pada saat diadakannya pengumuman, maka Tergugat II telah dibebaskan berdasarkan peraturan perundang-undangan dari tanggung jawab apapun terkait dengan pelaksanaan lelang Obyek Lelang a quo. Sebagaimana diatur pada pasal 1946 KUHPerdara, dengan adanya Lewat waktu, maka seseorang telah dibebaskan dari segala tuntutan yang berbunyi sebagai berikut: "Lewat waktu ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang".

7. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya karena hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

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

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; atau
2. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan perbuatan Tergugat II telah sah berdasarkan hukum;
4. Menyatakan proses pelelangan yang dilakukan Tergugat II adalah sah secara hukum;
5. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul.

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat maupun Turut Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 25 September 2019 dan Para Tergugat juga masing-masing telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 2 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pihak tidak mengajukan bukti-bukti lagi, selanjutnya Penggugat dan Tergugat I masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertulis;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM EKSEPSI

Halaman 25 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*), dengan alasan sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat menjadi pengugat tunggal mengajukan gugatan didalam perkara a quo dimana dalam hal pengajuan Pinjaman Kredit sesuai dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat secara notaris dimana Penggugat dan pasangan/Suami telah menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung hutang secara bersama-sama (tanggung renteng/hooffdelijk);
 - Bahwa dengan tidak masuknya suami penggugat sebagai pihak Penggugat dapat menimbulkan persoalan menjadi tidak tuntas mengingat terhadap putusan pengadilan nantinya tidak dapat mengikat suami Penggugat dikarenakan bukan sebagai pihak dalam perkara a quo;
2. Eksepsi tentang GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR/TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL (*OBSCUUR LIBEL*), dengan alasan sebagai berikut:
 - Bahwa dalam petitum Penggugat nomor 3 dan nomor 4 yang menyebutkan "Menyatakan bahwa pelelangan yang akan dan/ atau telah dilakukan oleh Tergugat" mengandung cacat formil sebuah petitum gugatan, karena merupakan petitum yang tidak tegas dan tidak spesifik, peristiwa manakah yang dimaksud oleh penggugat dari pelelangan "akan dan/ atau telah";

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat menanggapi Eksepsi dari Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan menolak keseluruhan eksepsi dimaksud;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh perihal eksepsi Tergugat I tersebut, pada hakikatnya yang dimaksud eksepsi/keberatan adalah tangkisan atau bantahan yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat. Tangkisan atau bantahan tersebut ditujukan terhadap formalitas suatu gugatan seperti gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil lainnya yang dapat mengakibatkan gugatan menjadi tidak sah, kemudian apabila tangkisan atau bantahan tersebut diajukan dan telah menyinggung materi pokok perkara, maka tangkisan atau bantahan yang demikian haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan alasan eksepsi pada angka 1 (satu) tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana alasan eksepsi tersebut yang telah didalilkan Tergugat I menurut Majelis alasan tersebut tidak berdasar karena dengan tidak menggabungkan diri yaitu Suami dari Penggugat tidaklah menjadikan gugatan aquo menjadi kurang pihak karena menurut Majelis Penggugat aquo juga mewakili kepentingan dari Suami Penggugat yang sama-sama telah mengikatkan diri dengan Tergugat I dengan demikian alasan eksepsi dimaksud tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan alasan eksepsi pada angka 2 (dua) tersebut di atas sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama uraian eksepsi Tergugat I pada angka 2 (dua) ternyata keseluruhan dalil/ materi eksepsi tersebut telah memasuki materi substansi pokok perkara yang erat kaitannya dengan pembuktian sehingga nantinya akan dipertimbangkan oleh Majelis dalam pertimbangan pokok perkara, sehubungan dengan pertimbangan tersebut maka dalil/ materi eksepsi Tergugat I pada angka 2 (dua) dimaksud tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam Jawabannya juga telah mengajukan Eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang NON ADIMPLETI CONTRACTUS, dengan alasan sebagai berikut:
 - Bahwa dalam gugatan yang bersumber pada 1) Perjanjian Buka Kredit Nomor: 37 tanggal 26 Juni 2012 yang diperbuat dihadapan Hermin Sianipar, Sarjana Hukum, Notaris di Balige antara Doktorandus Suroso dengan Lastiur Manurung/Hulman Marpaung berupa Kredit Modal Kerja sebesar Rp350.000.000,00. 2) Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor: B.41-SH/09/2016 tanggal 29 September 2016 yang dilegalisasi Peiza Hutabarat, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Toba Samosir yang intinya masing masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan sekaligus sebagai debitur atas nama Lastiur Manurung/Hulman Marpaung tidak berwenang dan tidak berhak melakukan gugatan apabila yang bersangkutan tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbuatan hukum Penggugat yang telah wanprestasi, maka konsekuensi atau akibat hukum atas perbuatannya, sesuai isi perjanjian dimaksud yang selanjutnya telah dibebani Hak Tanggungan oleh Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan yang telah mencairkan dana pinjaman kredit kepada Penggugat berhak menuntut dan mengeksekusi obyek Hak Tanggungan secara lelang;
 - Bahwa pasal 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menguraikan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Jaminan yang diberikan namun kemudian diingkari sama artinya dengan pelecehan terhadap lembaga Hak Tanggungan. Dalam Penjelasan Umum UU HT mendeskripsikan ciri-ciri Hak Tanggungan, salah satu diantaranya ialah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika debitur wanprestasi atau cidera janji sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum atas tanah yang dijadikan agunan;
 - Bahwa asas Ab assuetis non fit injuria menyebutkan "sesuatu yang sudah disepakati bersama, tidak bisa diajukan sebagai perkara perdata."Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 438K/Pdt/1995 tanggal 30 September 1996 menjelaskan: "Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang wanprestasi maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya pihak lawan harus ditolak";
2. Eksepsi tentang PLURIUM LITIS CONSORTIUM, dengan alasan sebagai berikut:
- Bahwa Tergugat II mengajukan Exceptio Plurium Litis Consortium (Kurang Pihak) karena Penggugat mendalilkan bahwa Akad/Akta Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dimana Perjanjian Kredit diperbuat dihadapan Notaris, oleh karenanya Notaris harus ditarik sebagai tergugat juga dalam perkara a quo;
3. Eksepsi Nebis In Idem, dengan alasan sebagai berikut:
- Bahwa perkara a quo sebelumnya telah pernah diadili dengan nomor perkara perdata 25/Pdt.G/2018/PN Blg dimana gugatan dalam perkara a quo telah pernah diputus, dan putusan tersebut telah mempunyai hukum tetap;
- Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat menanggapi Eksepsi dari Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan menolak keseluruhan eksepsi dimaksud;

Halaman 28 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat I pada angka 1 (satu) setelah Majelis mencermati serta meneliti dengan seksama keseluruhan dalil/ materi eksepsi yang diuraikan Tergugat I ternyata keseluruhan dalil/ materi eksepsi tersebut telah memasuki materi substansi pokok perkara yang erat kaitannya dengan pembuktian sehingga nantinya akan dipertimbangkan oleh Majelis dalam pertimbangan pokok perkara, sehubungan dengan pertimbangan tersebut maka keseluruhan dalil/ materi eksepsi Tergugat I pada angka 1 (satu) dimaksud tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi angka 2 (dua) tersebut diatas sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil-dalil eksepsi pada angka 2 (dua) tersebut Majelis berkesimpulan meskipun Penggugat tidak menarik pihak lain selain dari pada para Tergugat sebagai pihak Tergugat, gugatan Penggugat tidak dapat dikatakan Kurang Pihak, karena menurut Majelis sebagaimana Putusan MA-RI N0. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan "Siapa-siapa yang hendak digugat merupakan wewenang dari Penggugat" dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi pada angka 2 (dua) dimaksud tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Eksepsi Tergugat II pada angka 3 (tiga) dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No 7 tahun 2012 yang menyebutkan perihal Nebis In Idem, menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan:

- Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
- Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Menimbang, bahwa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 yang menyebutkan bahwa bilamana suatu objek yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa objek sengketa telah diberikan status hukum dalam suatu putusan hakim juga sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 123 K/Sip/1968 tanggal 23 April 1969 yang menyebutkan bahwa gugatan baru ini menurut Hukum Acara Perdata meskipun didasari oleh posita yang berbeda dengan gugatan yang terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam



subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraacht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum Nebis In Idem;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung RI No 7 tahun 2012, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 maupun Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 123 K/Sip/1968 tanggal 23 April 1969 dihubungkan dengan dalil eksepsi Tergugat II di atas maka Majelis Hakim berpendapat meskipun gugatan dalam perkara aquo juga pernah diajukan sebelumnya dalam perkara No. 25/Pdt.G/2018/PN.Blg yang telah diputus pada tanggal 3 Desember 2018, tidaklah berlaku asas nebis in idem karena putusan yang terdahulu tersebut belum memeriksa pokok perkara atau merupakan putusan yang bersifat negatif/ putusan dengan amar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verkard*), oleh karenanya sehubungan dengan pertimbangan tersebut beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi Tergugat II pada angka 3 (tiga) tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ditolak seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Perjanjian Kredit, Penggugat telah melakukan penandatanganan Perjanjian Kredit dengan peminjaman sejumlah uang sebesar Rp. 350.000.000.00,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, pembayaran angsuran setiap per-bulannya atas fasilitas pinjaman kredit tersebut adalah sebesar Rp. 3.850.000,- (tiga juta delapan ratus ribu rupiah) dan telah dibayarkan Penggugat selama \pm 3 (tiga) tahun. dan Penggugat telah membayarkan angsuran atas fasilitas Pinjaman Kredit tersebut kepada Tergugat I sebelum Penggugat mengalami kemacetan usaha/ perekonomian keluarga yang sedang menurun;
- Bahwa, di dalam Perjanjian Kredit diatas yang telah dibuat oleh Tergugat I dan telah ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I seharusnya memberikan kesempatan Penggugat untuk mempelajari dulu isi Perjanjian Kredit diatas sebelum dilakukannya penandatanganan Kredit dan setelah itu Tergugat I menjelaskan secara detail tentang keseluruhan isi Perjanjian



Kredit diatas, setelah Penggugat telah melakukan penandatanganan Kredit, Penggugat tidak ada diberikannya Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit tersebut;

- Bahwa agunan yang menjadi jaminan atas fasilitas pinjaman kredit tersebut yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana yang telah tertuang didalam Perjanjian Kredit yang telah dibuat dan ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2 Desa Parparean III berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 300,- M² (Tiga Ratus Meter Persegi) Terletak di Desa Parparean III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Tapanuli Utara, Provinsi Sumatera Utara, Nama Pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama HULMAN MARPAUNG;
- Bahwa Penggugat keberatan atas rincian Pinjaman Kredit yang telah di tetapkan Tergugat I yaitu bunga berjalan sebesar Rp. 31.968.051,- (tiga puluh satu juta Sembilan ratus enam puluh delapan ribu lima puluh satu rupiah), denda sebesar Rp. 5.880.569,- (lima juta delapan ratus delapan puluh ribu lima ratus enam puluh Sembilan rupiah), denda berjalan sebesar Rp. 533.132,- (lima ratus tiga puluh tiga ribu seratus tiga puluh dua rupiah), dan biaya rupa –rupa Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa Tergugat I memberikan Surat Peringatan agar pembayaran harus dibayar setiap waktu sesuai dengan perjanjian awal, dan apabila tidak dilakukan maka Tergugat I yang akan dan/atau telah melakukan pelelangan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar;
- Bahwa dengan perbuatan/tindakan Tergugat I yang tidak beritikad baik memberikan Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit yang telah dibuat oleh Tergugat I dan telah ditandatangani oleh Penggugat dan tidak memberikan kabar baik atas niat yang baik untuk menanggukkan pembayaran Angsuran Per-bulannya, atau Melakukan Pelunasan sisa Pinjaman Kredit sesuai kemampuan Penggugat. Dan yang Tergugat I akan dan/atau telah melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat II adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya

- Bahwa mulanya adanya surat permohonan dari Penggugat yang disampaikan oleh Penggugat untuk mengajukan fasilitas kredit yang ada di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I berupa Kredit Modal Kerja dengan nominal pengajuan pembiayaan/kredit yang termuat dalam Akta Notaris Perjanjian Kredit;

- Bahwa berdasarkan surat permohonan dari Penggugat tersebut, setelah dilakukan analisa kredit dan perhitungan kelayakan kredit, Tergugat I setuju dan Sepakat untuk diberikan pembiayaan kepada Penggugat fasilitas kredit yang kemudian dituangkan dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit yang dibuat oleh pejabat yang sah dan diakui oleh Negara Republik Indonesia sesuai dengan kewenangannya, untuk membuat Akta Otentik yang merupakan Persetujuan/Kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat dan suami Penggugat (Hoofdeliik);
- Bahwa dalam pasal Jaminan Pelunasan Kredit telah disepakati oleh para pihak adanya jaminan kredit untuk menjamin pengembalian kredit sebagaimana mestinya dengan agunan berupa objek tanah yang terdaftar di Kantor BPN;
- Bahwa para pihak dalam keadaan dan kedudukan yang sama untuk dapat mempelajari klausula perjanjian kredit secara seksama sebelum ditandatangani dan disetujui oleh penggugat dimana akta tersebut merupakan produk dari pejabat yang berwenang dan sebagaimana ketentuan akta otentik;
- Bahwa Komposisi presentase bunga, denda, dan biaya lainnya telah disepakati pada klausula awal perjanjian kredit, dan dalam awal kredit penggugat melakukan pembayaran yang disesuaikan perjanjian, hingga sampai dengan saat ini penggugat tidak lagi melakukan pembayaran utang pokok, bunga, denda, maupun biaya lainnya;
- Bahwa kesempatan-kesempatan untuk perbaikan kualitas kredit dan restrukturisasi sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia (BI) telah ditawarkan dan penggugat tidak dapat memenuhi syarat-syarat restrukturisasi kredit, sehingga yang dilakukan adalah upaya penyelesaian kredit bermasalah;
- Bahwa Tergugat I telah beritikad baik terlebih dahulu untuk melakukan negosiasi dan sampai dengan memberikan surat peringatan-surat peringatan kepada penggugat, namun penggugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan, serta penggugat sama sekali tidak melakukan sanggahan atas surat peringatan dari tergugat I, sehingga patut apabila penggugat telah melakukan perbuatan cidera janji/wanprekasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II juga telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji;
- Bahwa pelaksanaan lelang dimaksud merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) dan bukan berdasarkan janji sebagaimana terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- Bahwa Pasal 26 UUHT: selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;
- Bahwa untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 yang dilaksanakan oleh Tergugat I dapat berjalan sesuai dengan ketentuan;
- Bahwa dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
- Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan j.o. Pasal 20 ayat (1) butir a Undang-undang Hak Tanggungan yang merupakan pernyataan prestasi perbuatan yang apabila debitur dalam hal ini Penggugat cidera janji, maka Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;
- Bahwa Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan "apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut.";
- Bahwa berdasarkan ketentuan ini dalam melaksanakan penjualan objek Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan piutangnya, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai kedudukan istimewa (droit de preference), yaitu hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh Pemegang hak Tanggungan;

Halaman 33 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa Lastiur Manurung (Penggugat) dan Hulman Marpaung (Suami Penggugat) ada mengajukan permohonan Kredit Modal Kerja pada tahun 2012 yang telah mengikatkan hubungan Perjanjian Kredit, dengan peminjaman sejumlah uang sebesar Rp. 350.000.000.00,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Balige (i.c Tergugat I) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2 Desa Parparean III berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 300,- M² (Tiga Ratus Meter Persegi) Terletak di Desa Parparean III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Tapanuli Utara, Provinsi Sumatera Utara, Nama Pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama HULMAN MARPAUNG dan atas permohonan fasilitas kredit tersebut, Tergugat I telah menyetujui untuk pemberian fasilitas kredit kepada Penggugat dengan Jumlah Pinjaman sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga lima lima puluh juta rupiah) untuk Jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan sesuai dengan Akta Persetujuan Buka Kredit nomor 37 tanggal 20 Juni 2012 yang dibuat oleh Hermin Sianipar, Sarjana Hukum, Notaris di Balige, Addendum Perjanjian Restrukturisasi kredit Nomor. 24-SH/09/2015 dan Addendum Perjanjian Restrukturisasi kredit Nomor. B.41-SH/09/2016;
- Bahwa Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat I agunan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2 Desa Parparean III berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 300,- M² (Tiga Ratus Meter Persegi) Terletak di Desa Parparean III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Tapanuli Utara, Provinsi Sumatera Utara, Nama Pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama HULMAN MARPAUNG dan telah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 161/2012 tanggal 6 Agustus 2012;
- Bahwa terhadap kreditnya, Penggugat tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam membayar pinjaman secara tepat waktu dan tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak, yang kemudian Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, atas dasar Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa;
- Bahwa Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2 Desa Parparean III berupa sebidang tanah dan

Halaman 34 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg

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)



bangunan seluas 300,- M² (Tiga Ratus Meter Persegi) Terletak di Desa Parparean III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Tapanuli Utara, Provinsi Sumatera Utara, Nama Pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama HULMAN MARPAUNG telah melaksanakan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan melakukan lelang berdasarkan Hak Tanggungan dimana pelelangan atas objek tersebut dilaksanakan pada tanggal 20 Maret 2018 sesuai Kutipan Risalah Lelang No. 048/05/2018 dimana pelaksanaan lelang atas agunan Penggugat tersebut dilaksanakan oleh KPKNL Pematangsiantar *in casu* (Tergugat II) yaitu atas permintaan dari Tergugat I;

- Bahwa saat ini tanah objek perkara dalam penguasaan Tergugat I karena sampai pada saat gugatan diajukan, dalam pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Apakah perbuatan/ tindakan Tergugat I yang telah memohon lelang atas objek yang menjadi agunan kredit Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 300,- M² (Tiga Ratus Meter Persegi) Terletak di Desa Parparean III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Tapanuli Utara, Provinsi Sumatera Utara, yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2 Desa Parparean III Nama Pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama HULMAN MARPAUNG dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum demikian halnya dengan perbuatan Tergugat II yang telah melaksanakan lelang atas tanah objek perkara yang menjadi agunan kredit juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat-surat yang telah diberi materai cukup sesuai dengan peraturan yang berlaku, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti berupa bukti surat tertanda bukti P-1 sampai dengan P-5;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut diatas, untuk membuktikan dalilnya Penggugat juga telah mengajukan Saksi-Saksi yaitu:

1. Saksi **Manosor Tambunan** (Keterangan Saksi termuat dalam Berita Acara Persidangan);
2. Saksi **Robinson Manurung** (Keterangan Saksi termuat dalam Berita Acara Persidangan);



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan bukti surat-surat yang telah diberi materai cukup sesuai dengan peraturan yang berlaku, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti berupa bukti surat tertanda bukti T1.1 sampai dengan T1.11;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak menghadirkan Saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II mengajukan bukti surat-surat yang telah diberi materai cukup sesuai dengan peraturan yang berlaku, oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti berupa bukti surat tertanda bukti TII-1 sampai dengan TII-10;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak menghadirkan Saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat tertanda (P-1), (T.I-1 sampai dengan T.I-6), (TII-3 sampai dengan TII-6) maka dapatlah disimpulkan fakta oleh Majelis yaitu Lastiur Manurung (Penggugat) dan Hulman Marpaung (Suami Penggugat) pada tahun 2012 ada mengajukan permohonan fasilitas kredit (kredit modal kerja) kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Balige (i.c Tergugat I) dengan Jaminan berupa tanah dan bangunan seluas 300,- M² (Tiga Ratus Meter Persegi) Terletak di Desa Parparean III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Tapanuli Utara, Provinsi Sumatera Utara, yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2 Desa Parparean III Nama Pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama HULMAN MARPAUNG (i.c Suami Penggugat) dan atas permohonan fasilitas kredit tersebut, Tergugat I telah menyetujui untuk pemberian fasilitas kredit modal kerja kepada Penggugat dengan Jumlah Pinjaman sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk Jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan sesuai dengan Akta Persetujuan Buka Kredit nomor 37 tanggal 20 Juni 2012 yang dibuat oleh Hermin Sianipar, Sarjana Hukum, Notaris di Balige, Addendum Perjanjian Restrukturisasi kredit Nomor. 24-SH/09/2015 dan Addendum Perjanjian Restrukturisasi kredit Nomor. B.41-SH/09/2016 dan telah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 161/2012 tanggal 6 Agustus 2012;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal;



Menimbang, bahwa dalam ketentuan **Pasal 25 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)** menyatakan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan kemudian sehubungan dengan ketentuan Pasal 25 Undang-undang tersebut, telah diatur lebih lanjut dalam **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan)**;

Menimbang, bahwa di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan) pada Pasal 8 ayat (1) disebutkan : Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan ayat (2) juga disebutkan: Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan serta dalam Pasal 20 Undang-undang yang sama telah diatur 3 (tiga) macam tata cara eksekusi Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi, sebagai berikut :

- a. Menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;
- b. Titel eksekutorial sebagaimana terdapat Sertipikat Hak Tanggungan;
- c. Atas kesepakatan pemberi Hak Tanggungan dilakukan penjualan di bawah tangan, jika dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dengan seksama ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tersebut diatas kemudian Majelis menghubungkannya dengan bukti surat tertanda T.I-1 sampai dengan T.I-4 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Persetujuan Buka Kredit nomor 37 tanggal 20 Juni 2012 yang dibuat oleh Hermin Sianipar, Sarjana Hukum, Notaris di Balige, Addendum Perjanjian Restrukturisasi kredit Nomor. 24-SH/09/2015 dan Addendum Perjanjian Restrukturisasi kredit Nomor. B.41-SH/09/2016 tersebut telah memenuhi syarat sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), termasuk Pasal 1754, 1765 dan 1766 BW yang mengatur tentang perjanjian pinjam meminjam uang dengan bunga;



Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis memperhatikan ketentuan **Pasal 25 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)** dan ketentuan **Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan)** kemudian Majelis menghubungkannya dengan bukti surat tertanda TI-4, TI-5 dan TI-6 maka dapat juga disimpulkan fakta oleh Majelis yaitu Penggugat dalam melakukan pinjaman/permohonan fasilitas kredit modal kerja kepada Tergugat I juga menyerahkan jaminan yaitu berupa tanah dan bangunan seluas 300,- M² (Tiga Ratus Meter Persegi) Terletak di Desa Parparean III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Tapanuli Utara, Provinsi Sumatera Utara, yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2 Desa Parparean III Nama Pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama HULMAN MARPAUNG (i.c Suami Penggugat) sesuai dengan Akta Persetujuan Buka Kredit nomor 37 tanggal 20 Juni 2012 yang dibuat oleh Hermin Sianipar, Sarjana Hukum, Notaris di Balige, Addendum Perjanjian Restrukturisasi kredit Nomor. 24-SH/09/2015 dan Addendum Perjanjian Restrukturisasi kredit Nomor. B.41-SH/09/2016, sehingga hal tersebut dipandang Majelis Hakim telah bersesuaian dengan **Pasal 25 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);**

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan oleh Majelis apakah perbuatan/tindakan Tergugat I yang telah menjual jaminan hutang yang milik Penggugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil jawaban Tergugat I yang mendalilkan terhadap kredit Penggugat, Penggugat tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam membayar pinjaman secara tepat waktu dan tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak, yang kemudian Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, atas dasar Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, melakukan eksekusi lelang atas objek jaminan, dan terhadap dalil jawaban Tergugat I tersebut Majelis menghubungkannya dengan bukti surat T.I-7, T.I-8 dan T.I-9 sehingga dapat disimpulkan fakta bahwa Tergugat I sudah pernah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan tentang adanya tunggakan pinjaman yang dilakukan Penggugat yang mana surat peringatan tersebut telah diterima langsung oleh Penggugat hal mana juga tidak dibantah oleh Penggugat yang mengakui tidak mampunya Penggugat



untuk memenuhi kewajibannya membayar cicilan kredit atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I, tentunya dari persesuaian hal tersebut Majelis berpendapat Tergugat I yang telah melakukan penjualan objek jaminan hutang melalui proses lelang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang menyebutkan Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, serta menurut pandangan Majelis Tergugat I yang juga dalam melaksanakan penjualan objek Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan Pertama (Tergugat I) juga mempunyai kedudukan istimewa (*droit de preference dan droit de suite*), yaitu hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh Pemegang hak Tanggungan (Ic Tergugat I). Hak tersebut didasarkan janji untuk dapat menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan debitur didasarkan pada janji debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan serta perbuatan yang dilakukan Tergugat I telah bersesuaian dengan Akta Persetujuan Buka Kredit nomor 37 tanggal 20 Juni 2012 yang dibuat oleh Hermin Sianipar, Sarjana Hukum, Notaris di Balige yakni klausul yang dituangkan pada Pasal 15 angka 4 (empat) Vide (bukti TI-1) serta sesuai dengan Addendum Perjanjian Restrukturisasi kredit Nomor. 24-SH/09/2015 dan Addendum Perjanjian Restrukturisasi kredit Nomor. B.41-SH/09/2016 (Vide Bukti TI-2 dan TI-3) yang mana perjanjian-perjanjian tersebut juga sebelumnya telah disepakati bersama oleh Penggugat maupun Suami Penggugat (Hulman Marpaung) dengan Tergugat I (Bank BRI Cabang Balige);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan oleh Majelis apakah perbuatan/ tindakan Tergugat II yang telah melaksanakan lelang atas jaminan hutang milik Penggugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati kembali dalil jawaban yang diajukan Tergugat II kemudian menghubungkannya dengan keseluruhan bukti surat yang diajukan Tergugat II yaitu bukti surat tertanda TII-1 sampai dengan TII-10 maka Majelis Hakim pun berpendapat bahwa proses lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Pematangsiantar (Ic Tergugat II) yang sebelumnya telah dimohonkan oleh Tergugat I telah didasarkan pada ketentuan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundangan-undangan yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang atas jaminan kredit yang dilaksanakan oleh Tergugat II terhadap tanah yang di atasnya terdapat bangunan seluas 300,- M² (Tiga Ratus Meter Persegi) Terletak di Desa Parparean III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Tapanuli Utara, Provinsi Sumatera Utara, yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2 Desa Parparean III Nama Pemegang Hak Tertulis/terdaftar atas nama HULMAN MARPAUNG (i.c Suami Penggugat) yang dalam pelaksanaan lelang belum ada yang mengajukan penawaran, telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang Sah secara Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tindakan/ perbuatan Tergugat I serta Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan hukum karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dikategorikan masuk sebagai kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat dipandang Majelis telah gagal membuktikan kebenaran pokok dalil gugatannya, namun sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II telah berhasil membuktikan kebenaran dalil sangkalannya sehingga gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak untuk seluruhnya demikian terhadap petitum gugatan Penggugat yaitu pada angka 4 (empat) karena merupakan petitum pokok dari keseluruhan petitum dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka dengan ditolaknya petitum angka 4 (empat) tersebut membawa konsekuensi yuridis bahwa petitum-petitum lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan analisis yang telah dilakukan terhadap bukti-bukti di atas baik surat maupun Saksi-saksi, Majelis telah dapat memecahkan segala persoalan dalam perkara ini casu sehingga tidak ada urgensinya lagi untuk mempertimbangkan bukti-bukti surat maupun Saksi-saksi untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya, oleh karena itu Penggugat berada di pihak yang kalah dan menurut ketentuan Pasal 192 RBg harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Halaman 40 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam R.Bg, serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini, khususnya Pasal 1365 KUHPerdata;

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp820.000,00 (delapan ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige, pada hari Rabu, tanggal 15 Januari 2020 oleh kami Azhary P. Ginting, S.H. sebagai Hakim Ketua, Arief Wibowo, S.H., M.H. dan Hans Prayugotama, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balige Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg tanggal 21 Juni 2019, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 21 Januari 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Aser Limbong, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balige, Kuasa Tergugat I akan tetapi tidak dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arief Wibowo, S.H., M.H.

Azhary P. Ginting, S.H.

Hans Prayugotama, S.H.

Panitera Pengganti,

Aser Limbong, S.H.

Halaman 41 dari 42 Putusan Nomor 76/Pdt.G/2019/PN Blg



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

Perincian Biaya :

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Biaya PNPB | Rp. 30.000,00 |
| Biaya ATK | Rp. 100.000,00 |
| Biaya Panggilan Sidang | Rp. 674 .000,00 |
| Biaya Materai | Rp. 6.000,00 |
| Redaksi | Rp. 10.000,00 |
| Jumlah | Rp. 820.000,00 |
| (delapan ratus dua puluh ribu rupiah) | |