



PUTUSAN

Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Meulaboh yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HENDRI, bertempat tinggal di Jalan Singgah Mata I, Gampong Kuta Padang, Kecamatan Johan Pahlawan, Kabupaten Aceh Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syahriza, S.H. dan kawan advokat pada Kantor Hukum Peutuah & Partners yang beralamat di Jalan Sawah, Lorong Usa Indah No.12, Dusun Cot Lilip, Gampong Lamteh, Kecamatan Ulee Kareung, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2023, sebagai Penggugat I;

SUMIMI, bertempat tinggal di Jalan Singgah Mata I, Gampong Kuta Padang, Kecamatan Johan Pahlawan, Kabupaten Aceh Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syahriza, S.H. dan Rudy Bastian, S.H. advokat pada Kantor Hukum Peutuah & Partners yang beralamat di Jalan Sawah, Lorong Usa Indah No.12, Dusun Cot Lilip, Gampong Lamteh, Kecamatan Ulee Kareung, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2023, sebagai Penggugat II;

Selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

lawan:

PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK, REGIONAL RETAIL COLLECTION & RECOVERY REGION I, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol No. 7 Lt. V & VII Medan yang diwakili oleh Lourentius Aris Budiyanto Senior Vice President/Regional CEO I/ Sumatera I yang bertindak dalam jabatannya berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. No. KEP.DIR/HC.246/2021 jo Surat Kuasa Direksi PT Bank

Halaman 1 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mandiri (Persero) Tbk. No.SK.DIR/241/2021 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hariadi, S.H. dan kawan-kawan Karyawan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. JRB.R01/RL.SK/094/2023 tanggal 17 Juli 2023 sebagai Tergugat I;

KPKNL (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG)

BANDA ACEH, berkedudukan di Jalan Tgk. Chik Ditiro, Gampong Ateuk Pahlawan, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, yang diwakili oleh Nofiansyah a.n. Menteri Keuangan Kepala Kantor Wilayah DJKN Aceh dalam hal ini memberikan kuasa kepada Istina Setya Lestari dan kawan-kawan Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-005/MK.6/WKN.01/2023 tanggal 14 Juli 2023, sebagai Turut Tergugat I;

KEPALA KANTOR ATR/BPN KABUPATEN ACEH BARAT, berkedudukan di Jalan Swadaya Kota Meulaboh, sebagai Turut Tergugat II;

NOTARIS AZHAR IBRAHIM, S.H., beralamat di Jalan Singgah Mata No. 232 Kuta Padang, Kecamatan Johan Pahlawan, Kabupaten Aceh Barat, sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Meulaboh pada tanggal 27 Juni 2023 dengan Nomor Register 3/Pdt.G/2023/PN Mbo, telah mengajukan gugatan sebagaimana yang telah diubah pada tanggal 31 Agustus 2023 sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah terhadap :

Halaman 2 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.1. Objek anggunan sesuai yang tertera pada SHM No. 741 yang terdaftar an. Hendri (Penggugat I) yang terletak di Jalan Geurute, Kelurahan Kuta Padang, Kec. Johan Pahlawan, Kab. Aceh Barat, Prov. Aceh.
- 1.2. Objek anggunan sesuai yang tertera pada SHM No. 825 yang terdaftar an. Hendri (Penggugat I) yang terletak di Jalan Manek Roo, Kelurahan Kuta Padang, Kec. Johan Pahlawan, Kab. Aceh Barat, Prov. Aceh.
- 1.3. Objek anggunan sesuai yang tertera pada SHM No. 812 yang terdaftar an. Hendri (Penggugat I) yang terletak di Jalan Manek Roo, Kelurahan Kuta Padang, Kec. Johan Pahlawan, Kab. Aceh Barat, Prov. Aceh.
- 1.4. Objek anggunan sesuai yang tertera pada SHM No. 45 yang terdaftar an. Sumimi (Penggugat II) dan Objek anggunan sesuai yang tertera pada SHM No. 76 yang terdaftar an. Hendri (Penggugat I) yang terletak di Jalan Umum Meulaboh-Tapaktuan, Desa/Kelurahan Pasi Pinang, Kec. Meureubo, Kab. Aceh Barat, Prov. Aceh.
2. Bahwa terhadap sertifikat hak milik yang Para Penggugat maksudkan pada poin 1 diatas, saat ini berada pada Tergugat sebagai anggunan melalui hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II dengan perikatan Jaminan Fidusia keseluruhannya dilakukan oleh Turut Tergugat III dikarenakan Penggugat mengajukan kredit modal kerja.
3. Bahwa Para Penggugat merupakan debitur pada pihak Tergugat yang telah lama bekerja sama dalam hal-hal pembiayaan/modal kerja yang dibutuhkan oleh Para Penggugat selalu memakai pembiayaan kreditur Tergugat.
4. Bahwa Para Penggugat termasuk debitur yang tidak bermasalah selama ini, akan tetapi dikarenakan musibah Covid-19 dan berbagai alasan lainnya yang menyebabkan turunnya daya beli masyarakat terhadap produk-produk yang dijual oleh Para Penggugat sehingga menyebabkan Para Penggugat terkendala dalam hal memenuhi kewajiban pembayaran cicilan kredit terhadap Tergugat. Akan tetapi sebelumnya tidak ada masalah apapun dalam hal Para Penggugat memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat.
5. Bahwa atas alasan sebagaimana tertera pada poin 4 diatas, saat ini kredit Para Penggugat terhadap Tergugat macet dan Para Penggugat masih berharap dan berkeyakinan akan memenuhi kewajiban sebagaimana isi kontrak awal antara Para Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.MBO/0017/KMK/2013.

Halaman 3 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat dikarenakan Para Penggugat yang dinilai tidak mampu memenuhi kewajiban lagi terhadap kewajiban Para Penggugat, maka Tergugat telah melayangkan Surat Penegasaan Pelaksanaan Lelang tertanggal 14 Juni 2023, Nomor : MNR.RCR/REG.MDN.1161/2023 kepada Para Penggugat yang pada intinya terhadap objek anggunan milik Para Penggugat akan dilakukan pelelangan pada Hari Selasa/18 Juli 2023.
7. Bahwa setentang dalil Para Penggugat pada poin 6 diatas, Para Penggugat sangat keberatan dan sangat dirugikan dengan sikap sepihak Tergugat tersebut. Dikarenakan Para Penggugat masih memiliki iktikad baik dan Kemampuan untuk melaksanakan kewajiban cicilan kredit sebagaimana kontrak yang telah diperjanjikan meskipun opsi penyesuaian akan tetap dikedepankan oleh Para Penggugat nantinya dikarenakan saat ini penjualan pada usaha Para Penggugat mengalami penurunan akibat minimnya daya beli masyarakat.
8. Bahwa Para Penggugat tidak lari dari kewajiban terhadap Tergugat, Para Penggugat hanya saja meminta kesediaan Tergugat guna mencari solusi baru lainnya agar permasalahan kredit modal kerja macet Para Penggugat dapat ditemukan jalan keluar dengan tanpa melelang jaminan milik Para Penggugat, terlebih semisal objek 1.1. diatas merupakan ruko usaha dan sekaligus menjadi tempat tinggal Para Penggugat dalam mencari rezeki, tentu tindakan pelelangan yng dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut akan menyebabkan Para Penggugat semakin terpuruk dalam memenuhi kewajiban terhadap Tergugat.
9. Bahwa Para Penggugat terkejut dengan tindakan Tergugat yang melayangkan surat sebagaimana Penggugat sampaikan pada poin 6, dan tentunya Para Penggugat keberatan dengan tindakan Tergugat tersebut.
10. Bahwa tindakan Tergugat yang menyampaikan proses pelelangan terhadap objek hak milik Para Penggugat pada Hari Selasa, tanggal 18 Juli 2023 melalui Turut Tergugat I, yang secara sepihak dan tiba-tiba melakukan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek milik Para Penggugat yang dianggunkan kepada Tergugat tersebut adalah tindakan salah.
11. Bahwa dalam pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tentu sangat merugikan Para Penggugat. Hal ini bukan saja dikarenakan tindakan Para Penggugat dilakukan secara sepihak tanpa melibatkan persetujuan dan pemberitahuan kepada Para Penggugat, akan tetapi juga dikarenakan Para Penggugat masih mempunyai keinginan dan iktikad guna melunaskan dan mencil kredit pembiayaan modal kerja Para Penggugat terhadap Tergugat.
12. Bahwa seharusnya Tergugat berusaha dengan segala cara guna menghubungi Para Penggugat guna membicarakan permasalahan macetnya

Halaman 4 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengembalian Para Penggugat agar ditemukan jalan keluar bersama secara kekeluargaan.

13. Bahwa tindakan Tergugat yang melelang objek anggunan milik Para Penggugat tersebut secara sepihak adalah tindakan yang keliru dan Para Penggugat keberatan dengan proses tersebut.

14. Bahwa Para Penggugat berharap Tergugat membuka diri kembali guna menemukan solusi agar kredit modal kerja Penggugat yang macet tersebut dapat diselesaikan oleh Para Penggugat.

15. Bahwa Tergugat wajib mempertimbangkan iktikad Para Penggugat guna mencari solusi terbaru menyangkut kredit macet Para Penggugat tersebut. Disamping itu Turut Tergugat I dapat mempertimbangkan kembali dengan seksama upaya pelelangan yang akan dilaksanakan nantinya.

16. Bahwa atas alasan tersebutlah, Para Penggugat menempuh jalur hukum guna memperoleh hak-hak Para Penggugat serta kepastian hukum terhadap hal-hal yang dilanggar oleh Tergugat dan guna adanya kesepahaman bersama menyangkut kredit macet Para Penggugat agar dapat diselesaikan oleh Para Penggugat.

17. Bahwa seiring berjalan waktu dengan telah dilayangkannya gugatan ini terhadap Tergugat dan Turut Tergugat I, telah mulai nampak iktikad baik dari Tergugat dan Turut Tergugat I dengan telah menghentikan kemunculan pelelangan terhadap objek anggunan sebagaimana dalam posita poin 1 Para Penggugat diatas, hal ini patut Para Penggugat apresiasi atas tindakan itu yang menunjukkan iktikad baik juga dari Tergugat dan Turut Tergugat I dengan menghentikan proses lelang yang ada.

18. Bahwa sejalan waktu Para Penggugat selama ini semisal dalam bulan Agustus 2023 juga tetap melakukan terus cicilan pembayaran terhadap kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tertanggal 28 Agustus 2023, hal ini dilakukan oleh Para Penggugat guna menunjukkan iktikad baik juga dari Para Penggugat kepada Tergugat.

19. Bahwa sebagaimana telah Para Penggugat sampaikan kemampuan Para Penggugat saat ini setiap bulan adalah dengan 10.000.000,- juta rupiah tersebut akan tetapi dalam waktu 3 (tiga) tahun kedepan seluruh kewajiban Para Penggugat akan dilunaskan seluruhnya.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Para Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Meulaboh agar berkenan memeriksa dan

Halaman 5 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan dalam perkara ini demi hukum sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menetapkan tindakan Tergugat melaksanakan lelang terhadap objek milik Para Penggugat yang dijaminkan pada Hari Selasa, 18 Juli 2023 adalah tindakan perbuatan melawan hukum dan keliru.
3. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat I menghentikan tindakan pelelangan terhadap objek jaminan milik Para Penggugat yakni :
 - 3.1. Objek anggunan sesuai yang tertera pada SHM No. 741 yang terdaftar an. Hendri (Penggugat I) yang terletak di Jalan Geurute, Kelurahan Kuta Padang, Kec. Johan Pahlawan, Kab. Aceh Barat, Prov. Aceh.
 - 3.2. Objek anggunan sesuai yang tertera pada SHM No. 825 yang terdaftar an. Hendri (Penggugat I) yang terletak di Jalan Manek Roo, Kelurahan Kuta Padang, Kec. Johan Pahlawan, Kab. Aceh Barat, Prov. Aceh.
 - 3.3. Objek anggunan sesuai yang tertera pada SHM No. 812 yang terdaftar an. Hendri (Penggugat I) yang terletak di Jalan Manek Roo, Kelurahan Kuta Padang, Kec. Johan Pahlawan, Kab. Aceh Barat, Prov. Aceh.
 - 3.4. Objek anggunan sesuai yang tertera pada SHM No. 45 yang terdaftar an. Sumimi (Penggugat II) dan Objek anggunan sesuai yang tertera pada SHM No. 76 yang terdaftar an. Hendri (Penggugat I) yang terletak di Jalan Umum Meulaboh-Tapaktuan, Desa/Kelurahan Pasi Pinang, Kec. Meureubo, Kab. Aceh Barat, Prov. Aceh.
4. Menghukum Tergugat untuk melakukan reskeduling komitmen menyangkut pembayaran cicilan kredit modal kerja yang macet milik Para Penggugat.
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, perlawanan dan kasasi.
6. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai hukum.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. Demikian gugatan Para Penggugat ini, atas perhatian dan pertimbangan Ketua/Majelis Hakim, kami sampaikan terima kasih;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I masing-masing menghadap Kuasanya, Turut Tergugat III menghadap sendiri sedangkan Turut Tergugat II tidak pernah hadir ke persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Halaman 6 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk M. Irsyad Fuadi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Meulaboh, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Agustus 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Para Penggugat dan Para Penggugat menyatakan ada perubahan pada surat gugatan Para Penggugat yaitu penambahan poin ke 17, 18, dan 19 sebagaimana tercantum pada surat gugatan tersebut di atas;

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

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat di dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat.

2. EKSEPSI GUGATAN MENGENAI KEBERATAN TERHADAP PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN.

a. Bahwa sesuai ketentuan HIR Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) jo. Pasal 225 ayat (1) Rbg telah diatur secara tegas bahwa keberatan akan pelaksanaan eksekusi barang yang disita diajukan melalui Perlawanan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi.

b. Bahwa setelah mencermati dalil posita dan petitum gugatan Para Penggugat, ternyata keberatan yang diajukan oleh Para Penggugat pada pokoknya adalah terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit berupa 5 (lima) bidang tanah dan bangunan sesuai SHM No. **741** SHM No. **812** SHM No. **825**, SHM No. **45**, dan SHM No. **76** yang menjadi jaminan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat. Hal ini terlihat jelas sebagaimana disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya

Halaman 7 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

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)



pada posita angka 7 sampai dengan 10 dalam gugatannya yang pada pokoknya Para Penggugat keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas 4 (empat) bidang tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara *a quo*. Bahwa oleh karena gugatan *a quo* merupakan keberatan Para Penggugat terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan yang masih dilaksanakan, maka hal ini jelas bertentangan dengan Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) jo. Pasal 225 ayat (1) Rbg yang menegaskan bahwa keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi diajukan dalam bentuk Perlawanan.

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka keberatan Para Penggugat terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan dalam bentuk gugatan adalah tidak tepat karena bertentangan dengan ketentuan dan hukum acara yang berlaku yakni seharusnya dalam bentuk Perlawanan Eksekusi, oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan dan karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut diatas secara *mutatis-mutandis* dianggap tercantum kembali dalam jawaban terhadap pokok perkara dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi kembali.

2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat I dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

3. Bahwa sebelum Tergugat menanggapi gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*, perkenankanlah Tergugat menguraikan fakta-fakta hukum yang sesungguhnya terjadi dan akan Tergugat dibuktikan nantinya dalam persidangan pada tahap pembuktian untuk meluruskan kronologis fakta yang diuraikan oleh Para Penggugat I dalam gugatannya sebagai berikut :

a. Bahwa Tergugat mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat I sebagai debitur yang telah mengajukan permohonan fasilitas kredit Modal Kerja kepada Tergugat untuk digunakan sebagai tambahan Modal Kerja

Halaman 8 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdagangan Tekstil. Bahwa setelah Tergugat melakukan analisis kelayakan kredit terhadap permohonan Penggugat I tersebut, maka Tergugat telah menyampaikan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. BBD.MBO/SPPK/032/2013 tanggal 18 Desember 2013 kepada Penggugat I. Di dalam SPPK tersebut memuat syarat dan ketentuan kredit yang antara lain memuat limit kredit, jangka waktu kredit, bunga, denda beserta syarat dan ketentuan lainnya yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat I, serta Penggugat I diberikan jangka waktu untuk mempelajari SPPK tersebut sebelum menyetujui, apabila Penggugat I menyetujui SPPK yang diberikan oleh Tergugat tersebut maka seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut akan dituangkan dalam Perjanjian Kredit.

b. Bahwa faktanya setelah diberikan jangka waktu yang cukup untuk mempelajari SPPK tersebut, Penggugat I telah menyetujui dan menyepakati seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK No. BBD.MBO/SPPK/032/2013 tanggal 18 Desember 2013 tersebut, dibuktikan dengan telah ditandatanganinya SPPK tersebut oleh Penggugat I bersama istrinya yang bernama Sumimi ic *in casu* Penggugat II sehingga seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut dituangkan ke dalam **Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MBO/0017/KMK/2013 tanggal 19 Desember 2013** yang dilegalisasi oleh Azhar Ibrahim, SH, Notaris di Kabupaten Aceh Besar. (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit Modal Kerja**").

c. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Para Penggugat I dan Tergugat, didalamnya telah disepakati hal-hal sebagai berikut:

- 1) Limit Kredit sebesar **Rp. 1.600.000.000,-** (satu milyar enam ratus juta rupiah); (vide Pasal 2 ayat 1)
- 2) Tujuan Kredit sebagai Tambahan Modal Kerja usaha perdagangan peralatan elektronik dan asesoris mobil termasuk pelunasan kredit di Bank BNI sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah); (vide Pasal 2 ayat 2)
- 3) Jangka Waktu Kredit selama 12 (dua belas) bulan dan terhitung sejak **tanggal 19 Desember 2013 sampai dengan tanggal 18 Desember 2014**; (vide Pasal 2 ayat 3)
- 4) Bunga atas Baki Debet Pokok sebesar 13.50% (tiga belas koma lima puluh persen) pertahun dari jumlah pinjaman pokok tang ditarik oleg Debitur yang wajib di bayar efektif setiap bulan dan dapat dirubah sesuai

Halaman 9 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang berlaku di PT. Bank Mandiri (Persero) (vide Pasal 4 ayat 1 huruf a

5) Denda sebesar 2% (dua persen) per tahun diatas suku bunga terhadap kewajiban yang tidak dibayar oleh Penggugat sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit; (vide Pasal 4 ayat 2 huruf b).

d. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja tersebut di atas, Para Penggugat I juga telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk i.c. Tergugat (selanjutnya disebut "**SUPK**"). Di dalam SUPK tersebut antara lain mengatur tentang **kejadian kelalaian** yang dilakukan oleh Debitur (ic. Penggugat I) serta hak Tergugat selaku Bank apabila terjadi kejadian kelalaian yang dilakukan oleh Debitur (ic. Penggugat I)

e. Bahwa atas dasar surat permohonan dari Penggugat kepada Tergugat I, maka Perjanjian Kredit Modal Kerja tersebut di atas, telah dilakukan addendum sebanyak 8 (delapan) kali yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian Kredit Modal Kerja, dimana Addendum I (Pertama) ditandatangani pada tanggal 18 Desember 2014 dan addendum Perjanjian Kredit Modal Kerja yang terakhir yaitu Addendum VIII (Delapan) ditandatangani oleh Para Penggugat I dan Tergugat pada tanggal 28 November 2019.

f. Bahwa untuk menjamin pelunasan kedua fasilitas kredit Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja berikut addendum-addendurnya, maka Penggugat I dengan telah mendapatkan persetujuan dari istrinya *in casu* Penggugat II telah setuju menyerahkan agunan kredit kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut :

1) Sebidang tanah berserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Kelurahan Kuta Padang, Kecamatan Johan Pahlawan Kabupaten Aceh Barat sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) **No. 741** tanggal 29 Oktober 2003 yang terdaftar atas nama Hendri (ic. Penggugat I) yang telah dibebani Hak Tanggungan sebanyak 4 (empat) peringkat yaitu:

a) Peringkat I (Pertama), dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 60/2014 tanggal 10 Februari 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 130/2014 tanggal 29 Januari 2014 yang dibuat oleh Azhar, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Aceh Barat.

b) Peringkat II (Kedua), dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 09/2015 tanggal 20 Januari 2015 berdasarkan Akta Pemberian Hak

Halaman 10 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan (APHT) No. 06/2015 tanggal 05 Januari 2015 yang dibuat Azhar, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Aceh Barat

c) Peringkat III (Ketiga), dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 275/2015 tanggal 15 Juli 2015 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 730/2015 tanggal 06 Juli 2015 yang dibuat Azhar, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Aceh Barat

d) Peringkat IV (Keempat), dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 521/2016 tanggal 21 November 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 979/2016 tanggal 26 September 2016 yang dibuat Azhar, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Aceh Barat

2) Sebidang tanah berserta bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Kuta Padang, Kecamatan Johan Pahlawan Kabupaten Aceh Barat sesuai **SHM No. 812** tanggal 23 Juli 2004 yang terdaftar atas nama Hendri (ic. Penggugat I), yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama), dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 61/2014 tanggal 10 Februari 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 129/2014 tanggal 29 Januari 2014 yang dibuat oleh Azhar, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Aceh Barat.

3) Sebidang tanah berserta bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Kuta Padang, Kecamatan Johan Pahlawan Kabupaten Aceh Barat sesuai **SHM No. 825** tanggal 12 Oktober 2004 yang terdaftar atas nama Hendri (ic. Penggugat I), yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 59/2014 tanggal 10 Februari 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 131/2014 tanggal 29 Januari 2014 yang dibuat oleh Azhar, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Aceh Barat.

4) Sebidang tanah berserta bangunan di atasnya yang terletak Desa Pasi Pinang Kecamatan Meureubo Kabupaten Aceh Barat sesuai **SHM No. 45** tanggal 21 Mei 2008 yang terdaftar atas nama Sumimi Ic Penggugat II, yang telah dibebani Hak Tanggungan sebanyak 4 (empat) peringkat yaitu:

a) Peringkat I (Pertama), dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 37/2014 tanggal 22 Januari 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 30/2014 tanggal 08 Januari 2014 yang dibuat oleh Azhar, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Aceh Barat.

b) Peringkat II (kedua), dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 272/2015 tanggal 15 Juli 2015 berdasarkan Akta Pemberian Hak

Halaman 11 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

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)



Tanggungan (APHT) No. 731/2015 tanggal 06 Juli 2015 yang dibuat oleh Azhar, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Aceh Barat.

5) Sebidang tanah berserta bangunan diatasnya yang terletak di Pasi Pinang Kecamatan Meureubo Kabupaten Aceh Barat sesuai **SHM No. 76** tanggal 19 November 2009 yang terdaftar atas nama Hendri (ic. Penggugat I), yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 486/2016 tanggal 18 Oktober 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 978/2016 tanggal 26 September 2016 yang dibuat oleh Azhar, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Aceh Barat.

g. Bahwa dengan telah dibebaninya Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang menjadi agunan kredit tersebut di atas secara yuridis sempurna, maka apabila Penggugat I dinyatakan wanprestasi/cidera janji dalam memenuhi kewajibannya kepada Tergugat, maka Tergugat berhak untuk melaksanakan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melelang agunan tersebut sebagai sumber pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat berdasarkan janji-janji yang telah disepakati oleh Pemberi Hak Tanggungan (Ic Penggugat I dan Penggugat II) dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UU Hak Tanggungan**") yang berbunyi:

*"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"*

h. Bahwa selanjutnya, pada ketentuan Pasal 2 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Para Penggugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Aceh Barat, telah diatur secara tegas bahwa :

*"jika **Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya**, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (ic. Pemberi Hak Tanggungan), Pihak Kedua [ic. Tergugat] selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.c. Pemberi Hak Tanggungan) :*



a. **Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**

b. **Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;**

c.dst. sama.

Bahwa dengan telah disetujui dan ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut oleh Para Penggugat maka telah sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya sebagaimana sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*.

i. Bahwa setelah kedua fasilitas kredit dicairkan dan jangka waktu kredit fasilitas kredit diperpanjang serta limit kredit ditambah, ternyata Penggugat I tidak dapat melakukan pembayaran/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan baik sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja beserta addendumnya sehingga Tergugat melakukan upaya penagihan secara optimal, baik melalui telepon (*call customer*), kunjungan ke tempat Penggugat I, mengirimkan beberapa kali surat pemberitahuan dan surat peringatan kepada Penggugat I dengan tetap memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya. Surat – surat yang disampaikan kepada Penggugat I adalah sebagai berikut:

1) Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1181/2020 tanggal 06 April 2020 perihal **Surat Peringatan I (Pertama)**;

2) Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1398/2020 tanggal 30 April 2020 perihal **Peringatan II (Kedua)**;

3) Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2101/2020 tanggal 10 Juni 2020 perihal **Peringatan III (Ketiga)**;

j. Bahwa oleh karena Penggugat I tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan kewajibannya membayar seluruh tunggakan fasilitas kreditnya kepada Tergugat walaupun telah diberikan Surat Peringatan I (Pertama) sampai dengan Surat Peringatan III (Ketiga), berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja yang telah ditanda tangani oleh Tergugat dengan Penggugat, maka Tergugat melalui Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3300/2020 tanggal 12 Agustus 2020 perihal **Pernyataan Default/ Wanprestasi**, menyatakan Penggugat lalai / wanprestasi dan fasilitas kredit Penggugat I dinyatakan jatuh tempo seketika.

k. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat angka 4 dalam gugatannya yang menyebutkan Penggugat I tidak

Halaman 13 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran ketiga kreditnya kepada Tergugat dikarenakan usaha Penggugat I menurun omsetnya dan masa Covid-19. Faktanya Penggugat I telah tidak melaksanakan kewajibannya sejak tahun 2019 atau dalam hal ini tunggakan kewajiban Penggugat terjadi 1 (satu) tahun sebelum terjadinya Pandemi Covid-19, sehingga dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa usaha perdagangan Penggugat I tidak lancar dikarenakan terdampak Pandemi Covid-19 adalah mengada-ada dan menunjukan itikad tidak baik Penggugat untuk menghindar dari kewajibannya menyelesaikan atau melunasi hutangnya kepada Tergugat.

I. Bahwa dengan telah dinyatakan Penggugat **CIDERA JANJII/ WANPRESTASI** oleh Tergugat dalam memenuhi kewajiban atas fasilitas kreditnya, maka fasilitas kredit Penggugat I menjadi jatuh tempo dan Penggugat I sebagai debitur wajib untuk melunasi seluruh kewajiban kreditnya kepada Tergugat seketika dan sekaligus sebesar sebesar Rp. 2.703.537.871,98 (dua milyar tujuh ratus tiga juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh satu rupiah koma Sembilan puluh delapan rupiah). Bahwa oleh karenanya, Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan *in casu* seluruh agunan kredit Penggugat melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

*"Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui **pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*

m. Bahwa Para Penggugat telah menyerahkan agunan kredit kepada Tergugat untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya dan telah dibebani Hak Tanggungan, karenanya Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai **hak untuk melakukan lelang agunan kredit apabila Penggugat lalai/wanprestasi dan hasil lelang tersebut digunakan untuk melunasi hutang/kewajiban Penggugat kepada Tergugat. Hak untuk melelang Agunan ini diberikan dan dijamin oleh Undang – undang sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.**

n. Bahwa selain itu, ketentuan Pasal 2 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Pemilik Agunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota

Halaman 14 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

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)



Aceh Barat atas seluruh tanah dan bangunan yang menjadi agunan kredit Penggugat I tersebut di atas, telah diatur secara tegas bahwa :

*"jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua [ic. **Tergugat**] selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c.dst. sama.*

Bahwa berdasarkan Pasal 2 APHT di atas maka oleh karena **Penggugat I** tidak melakukan pembayaran dan melunasi seluruh tunggakan kewajiban atas fasilitas kreditnya sesuai dengan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja beserta addendum-addendumnya sebagaimana juga diakui dengan tegas oleh Penggugat I dan Penggugat II, meskipun Tergugat telah menyampaikan Surat Pemberitahuan, Surat Peringatan I, II dan III bahkan Tergugat juga telah menyatakan Penggugat I lalai/wanprestai, karenanya berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Pasal 2 APHT dan 2 (dua) fasilitas kredit Penggugat I beserta Addendum-addendumnya, Tergugat berhak untuk mengumumkan lelang dan melaksanakan Lelang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dengan kekuasaan sendiri, dan bantuan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) i.c Turut Tergugat yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang Penggugat I kepada Tergugat. Selain itu Tergugat selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum, sehingga dalil posita Penggugat I dan Penggugat II angka 6 sampai dengan angka 16 dalam Gugatannya sudah seharusnya ditolak.

- o. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas agunan kredit Penggugat I telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat sehingga konsekuensi hukumnya apabila Tergugat melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak*

Halaman 15 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Tanggungan untuk melakukan lelang agunan kredit Penggugat I maka tidak ada pihak yang bisa menghalang – halangi Tergugat untuk melakukan lelang agunan kredit tersebut, termasuk Penggugat I. Selain itu pengikatan Hak Tanggungan atas agunan Kredit Penggugat I dilakukan oleh Tergugat sebagai kreditur yang beritikad baik yang telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja berserta addendum-addendunya yaitu memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat I dan fasilitas kredit tersebut telah dinikmati / dimanfaatkan oleh Penggugat I, karenanya demi hukum hak Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas agunan kredit haruslah dilindungi.

p. Bahwa pelelangan terhadap agunan kredit Penggugat I telah dilakukan yaitu pada tanggal **18 Juli 2023** yaitu terhadap SHM No. 741, SHM No. 812, SHM No 825, SHM No.76. Bahwa sebelum Tergugat melaksanakan lelang terhadap agunan kredit Penggugat I, guna memenuhi ketentuan terkait dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang tersebut kepada Penggugat I dan Penggugat II maupun kepada Penghuni Agunan secara tertulis dan sekaligus permintaan pengosongan agunan kredit pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal **18 Juli 2023**, Tergugat telah menyampaikan surat pemberitahuan kepada Penggugat I selaku Debitur maupun kepada Pemilik dan Penghuni Agunan, sebagai berikut:

- a) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.6188/2023 tanggal 06 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat kepada Debitur (ic Penggugat I)
- b) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.6171/2023 tanggal 06 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat kepada Pemilik Agunan.
- c) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.6172/2023 tanggal 06 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan Tergugat I kepada Penghuni Agunan.
- d) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.6189/2023 tanggal 06 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penghuni Agunan.
- e) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.6191/2022 tanggal 06 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penghuni Agunan.

Halaman 16 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.6190/2022 tanggal 06 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat kepada kepada Penghuni Agunan.

q. Bahwa selain pemberitahuan lelang melalui surat yang ditujukan kepada Penggugat I selaku Debitur dan Penggugat II maupun kepada Penghuni Agunan, Tergugat I juga telah mengumumkan rencana Lelang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit Penggugat I (Obyek Perkara) agar diketahui khalayak ramai, termasuk Penggugat I, Penghuni dan Pemilik Agunan pada saat Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal **18 Juli 2023** telah melakukan :

- a) Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran pada tanggal 19 Juni 2023;
- b) Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Rakyat Aceh 8 pada tanggal 04 Juli 2023;

r. Bahwa Tergugat menyampaikan surat-surat tersebut di atas selain untuk pemenuhan syarat formil pengajuan Lelang eksekusi Hak Tanggungan juga bertujuan agar apabila Penggugat I ataupun Debitur beritikad baik untuk melunasi seluruh kewajiban atas fasilitas kredit Penggugat I maka pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dibatalkan karena pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat I, namun sampai dengan tanggal pelelangan nyatanya Penggugat I tidak melakukan pelunasan terhadap seluruh fasilitas kreditnya kepada Tergugat, karenanya pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Penggugat I tetap dilakukan oleh Tergugat.

s. Bahwa pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan ulang atas obyek perkara pada tanggal **18 Juli 2023**, agunan kredit Penggugat I Belum ada yang laku atau tidak ada Peminat (TAP)

4. Bahwa dengan demikian Lelang yang sudah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan, termasuk dengan adanya Gugatan *a quo*. Berdasarkan Buku II Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007, huruf AJ butir 21 halaman 100 yang dengan tegas menyatakan:

"suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

5. Bahwa Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan ini merupakan hak dan upaya yang dapat dilakukan oleh Tergugat untuk mendapatkan pengembalian dana yang sudah diberikan kepada Penggugat I dalam bentuk kredit. Gugatan ini

Halaman 17 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



diajukan oleh Penggugat I dengan alasan yang mengada – ada yang hanya bertujuan untuk menghalang – halangi Tergugat untuk melaksanakan Lelang agunan kredit Penggugat I, sehingga Tergugat selaku kreditur yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

*“Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah **Pemegang Hak Tanggungan (ic.Tergugat) beritikad baik wajib dilindungi.**”*

6. Mengingat lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit Penggugat I telah dilakukan oleh Tergugat sesuai dengan kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat I dan Tergugat yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja berserta Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku terhadap lelang Hak Tanggungan serta tidak ada ketentuan yang Tergugat I langgar, maka **pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum** karenanya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, karenanya Tergugat dengan tegas menolak dalil posita Penggugat I angka 6 sampai dengan angka 16 dalam Gugatannya.

7. Bahwa haruslah ditolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 14 sampai dengan 19. Bahwa sebelum menyatakan Penggugat I cidera janji/wanprestasi, Tergugat terlebih dahulu telah melakukan restrukturisasi kredit dengan melakukan Addedum terhadap Perjanjian Kredit Penggugat I sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Jawaban Tergugat pada huruf c di atas. Bahwa selain terkait dengan restrukturisasi kredit yang telah dilakukan dengan melakukan addedum atas Perjanjian Kredit, haruslah juga ditolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah beritikad baik karena telah melakukan pembayaran cicilan sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

8. Bahwa meskipun Penggugat telah melakukan pembayaran dengan nominal yang tidak sesuai dengan jumlah seluruh kewajiban kredit Penggugat yang harus dilunasinya, pembayaran tersebut tidaklah menjadikan Penggugat kembali dalam keadaan prestasi, tetapi Penggugat masih dalam keadaan wanprestasi. Hal ini sejalan dengan doktrin ahli hukum Prof. Subekti, S.H. mengenai wanprestasi ada (empat) hal yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak seperti yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;

Halaman 18 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Berdasarkan doktrin tersebut, karenanya walaupun telah melakukan pembayaran yang sangat jauh dari total kewajibannya yang harus dilunasi, hal ini tidak mengakibatkan Penggugat kembali dalam keadaan prestasi ataupun menjadi beritikad baik, karenanya haruslah ditolak seluruhnya dalil Penggugat tersebut karena pembayaran tersebut tidak sesuai dengan Perjanjian kredit yang telah disepakati dan hanya mengada-ada untuk menghalang-halangi Tergugat dalam melakukan pelelangan terhadap agunan kredit.

9. Bahwa Tergugat mohon perhatian Majelis Hakim yang kami muliakan, bahwa dana yang dipinjamkan oleh Tergugat kepada Penggugat I dalam bentuk fasilitas kredit tersebut merupakan dana nasabah yang disimpan dalam bentuk tabungan, giro dan deposito. Terhadap dana tersebut setiap bulan harus dibayarkan bunganya oleh Tergugat kepada nasabah. Tidak ada alasan yang dapat Tergugat sampaikan kepada nasabah penyimpan dana untuk tidak membayar bunga atas simpanannya termasuk macetnya fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Penggugat I. Selain itu dengan macetnya fasilitas kredit Penggugat I, maka untuk memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan, Tergugat harus membentuk pencadangan sebesar fasilitas kredit yang diberikan kepada Penggugat I yang telah macet tersebut, karenanya semakin lama hutang Penggugat I tidak dilunasi maka semakin besar kerugian yang harus ditanggung oleh Tergugat. apabila kondisi ini dibiarkan berlarut-larut akan sangat membahayakan kondisi keuangan Tergugat. mengingat Tergugat merupakan Bank milik Negara maka perbuatan Penggugat I yang menghalang-halangi untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan Tergugat, merupakan perbuatan yang berpotensi merugikan keuangan Negara, karenanya Tergugat patut mendapatkan perlindungan hukum sebagai kreditur yang beritikad baik.

10. Bahwa adapun kewajiban Penggugat I atas fasilitas kreditnya pertanggal 07 September 2023 adalah sebagai berikut :

| | | |
|-------------------------|----------|-------------------------|
| No. Rekening | : | 1580100419449 |
| Sisa Pokok | : | 1,821,306,050.00 |
| Bunga Berjalan | : | 983,490,557.12 |
| Denda | : | 1,663,688,544.52 |
| Biaya Lain-lain | : | 35,330,000.00 |
| Denda Berjalan | : | 30,377,154.39 |
| Jumlah Kewajiban | | 4,534,192,306.03 |

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat uraikan diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk

Halaman 19 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat I karena mengada – ada dan tidak beralasan hukum.

11. Untuk diketahui Yang Terhormat Majelis Hakim bahwa pelaksanaan lelang Obyek Perkara *a quo* adalah untuk mengambil pelunasan kredit Penggugat I yang masih tertunggak, yang kemudian dapat disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan. **Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa lelang Obyek Perkara *a quo* bukan semata-mata hanya untuk keuntungan Tergugat**, namun juga untuk mensejahterakan rakyat, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Maka : berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, karena telah terbantah seluruh dalil-dalil Penggugat I, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara

Atau,

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

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Eksepsi Persona Standi Non Judicio

2.1 Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana instansi atasan dari Turut Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Aceh cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh.

Halaman 20 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Oleh karena itu, Turut Tergugat I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;

2.2 Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I di atas, terbukti gugatan Penggugat langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh tanpa mengaitkan instansi atasannya secara hierarki adalah keliru dan tidak berdasar. Dengan demikian, jelas hal ini akan berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi tidak sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya/ N.O. (***Niet Ontvankelijk Verklaard***). Hal ini sesuai dengan yurisprudensi **Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.**

3. Exceptio Dilatoria (Gugatan Premature)

3.1 Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Penggugat pada saat didaftarkan gugatan belum dilaksanakan sehingga belum adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat. Maka, Gugatan yang diajukan Pelawan kepada Turut Tergugat I khususnya adalah sesuatu yang dipaksakan dan belum tepat pada waktunya (*premature*);

3.2 Bahwa sampai saat ini, obyek lelang dengan SHM No. 741 belum laku terjual (Tidak Ada Penawaran) dan obyek lelang lainnya dibatalkan pelaksanaan lelangnya karena tidak memenuhi legalitas formal subjek dan obyek lelang sehingga belum ada peralihan hak dan memiliki akibat hukum serta menjadikan dasar untuk mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat I dalam perkara *a quo*. Dengan demikian jelas bahwa Gugatan Pelawan adalah *Premature*.

4. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

4.1. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya terkait dengan adanya rencana pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilakukan Tergugat atas obyek lelang milik Penggugat;

4.2. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Turut Tergugat I melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat selaku pemohon lelang (penjual lelang) adalah berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT) *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor

Halaman 21 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut sebagai PMK 213 Tahun 2020), serta ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya di bidang lelang.

4.3. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual/Pemohon Lelang (dalam hal ini Tergugat) adalah menyampaikan Surat Pernyataan Nomor MNR.RCR/REG.MDN.4139/2023 tanggal 11 April 2023 yang pada intinya menyatakan bahwa Penjual bertanggung jawab apabila terdapat terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang berkaitan dengan obyek lelang;

4.4. Bahwa hal tersebut merupakan amanah yang telah ditentukan dalam Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK 213 Tahun 2020 yang menyatakan bahwa:

"Penjual bertanggungjawab terhadap:

k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual";

4.5. Bahwa mengingat Tergugat telah menerbitkan Surat Pernyataan *a quo*, maka Turut Tergugat I mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa Tergugat membebaskan Turut Tergugat I dari segala konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Turut Tergugat I atas pelelangan obyek perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima **(niet onvankelijk verklaard)**

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini dan Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan Gugatannya khususnya terhadap Turut Tergugat I adalah sehubungan dengan adanya permohonan dari Tergugat kepada Turut Tergugat I untuk melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan terhadap obyek lelang sebagai berikut:
 - a. 1 (satu) bidang tanah seluas 180 M2 berikut bangunan yang ada diatasnya sesuai dengan SHM No. 741, terdaftar atas nama Hendri, terletak

Halaman 22 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Geureute, Kelurahan Kuta Padang, Kecamatan Johan Pahlawan, Kabupaten Aceh Barat, Provinsi Aceh d/h Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam.

b. 1 (satu) bidang tanah seluas 92 M2 berikut bangunan yang ada diatasnya sesuai dengan SHM No. 825, terdaftar atas nama Hendri, terletak di Jalan Manek Roo, Kelurahan Kuta Padang, Kecamatan Johan Pahlawan, Kabupaten Aceh Barat, Provinsi Aceh d/h Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam.

c. 1 (satu) bidang tanah seluas 96 M2 berikut bangunan yang ada diatasnya sesuai dengan SHM No. 812, terdaftar atas nama Hendri, terletak di Jalan Manek Roo, Kelurahan Kuta Padang, Kecamatan Johan Pahlawan, Kabupaten Aceh Barat, Provinsi Aceh d/h Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam.

d. 1 (satu) bidang tanah seluas 576 M2 berikut bangunan yang ada diatasnya sesuai dengan SHM No. 45 terdaftar atas nama Sumimi dan SHM No. 76 terdaftar atas nama Hendri, terletak di Jalan Umum Meulaboh-Tapak Tuan, Desa/Kelurahan Pasi Pinang, Kecamatan Meureubo, Kabupaten Aceh Barat, Provinsi Aceh d/h Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam.

4. Bahwa dapat Turut Tergugat I tegaskan bahwa dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut berdasarkan pasal 6 UUHT yang berbunyi:

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

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

5. Berdasarkan ketentuan tersebut tindakan Tergugat dalam hal ini sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dapat melakukan

Halaman 23 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelelangan terhadap obyek Hak Tanggungan dengan bantuan Turut Tergugat I sudah tepat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tanpa menunggu persetujuan dari Penggugat selaku Debitur cidera janji maupun tanpa melalui fiat eksekusi Pengadilan Negeri.

6. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I atas obyek sengketa adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat sesuai surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.4134/2023 tanggal 11 April 2023 hal Permohonan Penetapan Tanggal E-Auction dan Surat Pengantar SKPT. Hal ini sesuai dengan lampiran Tata Cara Pengajuan Permohonan Lelang PMK 213 Tahun 2020 yang berbunyi:

"Permohonan Lelang Eksekusi diajukan oleh Penjual kepada Kepala KPKNL disertai dokumen persyaratan lelang".

7. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, Turut Tergugat I kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dan telah lengkap, termasuk adanya syarat melampirkan Surat Peringatan Pertama Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1181/2020 tanggal 06 April 2020, Surat Peringatan Kedua Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1398/2020 tanggal 30 April 2020, dan Surat Peringatan Ketiga Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2101/2020 tanggal 10 Juni 2020.

8. Bahwa selain surat peringatan, Tergugat melampirkan Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3300/2020 tanggal 12 Agustus 2020 yang menyatakan bahwa Penggugat telah lalai/wanprestasi (default) terhadap ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

9. Bahwa Tergugat menerbitkan Pengumuman Lelang baik dalam bentuk selebaran maupun pemasangan pengumuman dalam Surat Kabar Harian "Rakyat Aceh" tertanggal 04 Juli 2023 yang dilakukan pihak Tergugat I selaku Penjual Obyek Lelang dan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit kepada Penggugat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.6189/2023 tanggal 6 Juni 2023 yang memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran sebelum tanggal pelaksanaan lelang agar obyek sengketa tidak di lelang.

10. Bahwa sesuai Pasal 11 PMK 213 Tahun 2020 *"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 obyek lelang"* maka Turut Tergugat I menerbitkan surat penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang atas

Halaman 24 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

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)



permohonan tersebut, melalui Surat Nomor: S-369/KNL.0101/2023 tanggal 25 Mei 2023, yang menetapkan bahwa pelaksanaan lelang akan dilakukan pada hari Kamis, tanggal 18 Juli 2023.

11. Bahwa perlu Turut Tergugat I tegaskan kembali bahwa obyek lelang atas sebidang tanah dan berikut bangunan di atasnya pada SHM No. 741 telah dilaksanakan lelang dengan hasil Tidak Ada Penawaran dan ketiga obyek lelang lainnya yaitu sebidang tanah dan berikut bangunan di atasnya dengan SHM No. 825, SHM NO. 812, dan SHM No. 76 dibatalkan pelaksanaan lelangnya oleh Pejabat Lelang karena tidak memenuhi legalitas formal subjek dan obyek lelang.

12. Bahwa dalam Petitum angka 3 Penggugat yang memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat menghentikan tindakan pelelangan terhadap obyek jaminan milik Para Penggugat sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak berdasar. Gugata tersebut semata-mata hanya untuk mengulur-ulur waktu dan menghambat pelaksanaan tugas negara cq. PT Bank Mandiri (Persero), Tbk.

13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas **tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat I dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa yang melanggar hukum dan ketentuan yang berlaku** sehingga sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat 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. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat dan Turut Tergugat I telah pula mengajukan duplik yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Halaman 25 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak mengajukan alat bukti ke persidangan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BBD.MBO/SPPK/032/2013 tanggal 18 Desember 2013, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MBO/0017/KMK/2013 tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) Nomor: CRO.MBO/0017/KMK/2013 tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MBO/0017/KMK/2013 tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Addendum II (Kedua) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MBO/0017/KMK/2013 tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Addendum III (Ketiga) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MBO/0017/KMK/2013 tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Addendum IV (Keempat) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MBO/0017/KMK/2013 tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MBO/0017/KMK/2013 tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Addendum VI (Keenam) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MBO/0017/KMK/2013 tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Addendum VII (Ketujuh) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MBO/0017/KMK/2013 tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Addendum VIII (Kedelapan) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MBO/0017/KMK/2013 tanggal 19 Desember 2013, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 741 yang terdaftar atas nama Hendri, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 60/2014 tanggal 10 Februari 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 130/2014 tanggal 29 Januari 2014, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 09/2015 tanggal 20 Januari 2015 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 06/2015 tanggal 05 Januari 2015, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 275/2015 tanggal 15 Juli 2015 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 730/2015 tanggal 06 Juli 2015, diberi tanda T-15;

Halaman 26 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

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)



16. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat IV (Keempat) No. 521/2016 tanggal 21 November 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 979/2016 tanggal 26 September 2016, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 812 tanggal 23 Juli 2004 yang terdaftar atas nama Hendri, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 61/2014 tanggal 10 Februari 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 129/2014 tanggal 29 Januari 2014, diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 825 tanggal 12 Oktober 2004 yang terdaftar atas nama Hendri, diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 59/2014 tanggal 10 Februari 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 131/2014 tanggal 29 Januari 2014, diberi tanda T-20;
21. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 45 tanggal 21 Mei 2008 yang terdaftar atas nama Sumimi, diberi tanda T-21;
22. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 37/2014 tanggal 22 Januari 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 30/2014 tanggal 08 Januari 2014, diberi tanda T-22;
23. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 272/2015 tanggal 15 Juli 2015 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 731/2015 tanggal 06 Juli 2015, diberi tanda T-23;
24. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 76 tanggal 19 November 2009 yang terdaftar atas nama Hendri, diberi tanda T-24;
25. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 486/2016 tanggal 18 Oktober 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 978/2016 tanggal 26 September 2016, diberi tanda T-25;
26. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.1181/2020 tanggal 06 April 2020 perihal Peringatan I (Pertama) yang disampaikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I kepada Hendri, diberi tanda T-26;
27. Fotokopi Resi Pengiriman Nomor 17857598585 tanggal 08 April 2020 yang merupakan bukti pengiriman surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.1181/2020 tanggal 06 April 2020, diberi tanda T-27;
28. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.1398/2020 tanggal 30 April 2020 perihal Peringatan II (Kedua) yang disampaikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I kepada Hendri, diberi tanda T-28;

Halaman 27 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Fotokopi Resi Pengiriman Nomor 17865459922 tanggal 04 Mei 2020 yang merupakan bukti pengiriman surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.1398/2020 tanggal 30 April 2020, diberi tanda T-29;

30. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.2101/2020 tanggal 10 Juni 2020 perihal Peringatan III (Ketiga) yang disampaikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I kepada Hendri, diberi tanda T-30;

31. Fotokopi Resi Pengiriman Nomor 17844318102 tanggal 15 Juni 2020 yang merupakan bukti pengiriman surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.2101/2020 tanggal 10 Juni 2020, diberi tanda T-31;

32. Fotokopi Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3300/2020 tanggal 12 Agustus 2020 perihal Pernyataan *Default/Wanprestasi* yang disampaikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I kepada Hendri, diberi tanda T-32;

33. Fotokopi Resi Pengiriman Nomor 17863923961 tanggal 13 Agustus 2020 yang merupakan bukti pengiriman surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.3300/2020 tanggal 12 Agustus 2020, diberi tanda T-33;

34. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6188/2023 tanggal 06 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I kepada Hendri, diberi tanda T-34;

35. Fotokopi Resi Pengiriman Nomor P2306080224266 tanggal 08 Juni 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6188/2023 tanggal 06 Juni 2023, diberi tanda T-35;

36. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6171/2023 tanggal 06 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit yang disampaikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I kepada Sumimi, diberi tanda T-36;

37. Fotokopi Resi Pengiriman Nomor P2306080224180 tanggal 08 Juni 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6171/2023 tanggal 06 Juni 2023, diberi tanda T-37;

38. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6172/2023 tanggal 06 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit yang disampaikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I kepada Penghuni Agunan, diberi tanda T-38;

Halaman 28 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Fotokopi Resi Pengiriman Nomor P2306080223801 tanggal 08 Juni 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6172/2023 tanggal 06 Juni 2023, diberi tanda T-39;
40. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6189/2023 tanggal 06 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit yang disampaikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I kepada Penghuni Agunan, diberi tanda T-40;
41. Fotokopi Resi Pengiriman Nomor P2306080223918 tanggal 08 Juni 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6189/2023 tanggal 06 Juni 2023, diberi tanda T-41;
42. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6190/2023 tanggal 06 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit yang disampaikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I kepada Penghuni Agunan, diberi tanda T-42;
43. Fotokopi Resi Pengiriman Nomor P2306080223946 tanggal 08 Juni 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6190/2023 tanggal 06 Juni 2023, diberi tanda T-43;
44. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6191/2023 tanggal 06 Juni 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit yang disampaikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I kepada Penghuni Agunan, diberi tanda T-44;
45. Fotokopi Resi Pengiriman Nomor P2306080224044 tanggal 08 Juni 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6191/2023 tanggal 06 Juni 2023, diberi tanda T-45;
46. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 Juni 2023, diberi tanda T-46;
47. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat dalam media cetak pada tanggal 04 Juli 2023, diberi tanda T-47;
48. Fotokopi tangkapan layar (*printscreen*) rincian kewajiban debitur atas nama Hendri per tanggal 07 September 2023 yang dicetak dari sistem administrasi kredit Tergugat, diberi tanda T-48;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat-surat tersebut sesuai isinya dengan aslinya;

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

Halaman 29 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.4134/2023 tanggal 11 April 2023 Perihal Permohonan Penetapan Tanggal *E-Auction* dan Surat Pengantar SKPT, diberi tanda TT.I-1;
2. Fotokopi Surat Nomor: S-369/KNL.0101/2023 tanggal 25 Mei 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda TT.I-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.4139/2023 tanggal 11 April 2023, diberi tanda TT.I-3;
4. Fotokopi Pengumuman I Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 19 Juni 2023, diberi tanda TT.I-4.a;
5. Fotokopi Pengumuman II Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat pada surat kabar tertanggal 04 Juli 2023, diberi tanda TT.I-4.b;
6. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 231/01/2023 tanggal 18 Juli 2023, diberi tanda TT.I-5.a;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Nomor: Batal-40/01/2023 tanggal 18 Juli 2023, diberi tanda TT.I-5.b;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat-surat tersebut sesuai isinya dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulan yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat karena melaksanakan lelang terhadap objek milik Para Penggugat yang dijamin pada hari Selasa, 18 Juli 2023;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai bantahan terhadap perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat, oleh karena Para Penggugat telah dinyatakan cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat sebagai kreditur kepada Para Penggugat sebagai debitur sehingga Tergugat sebagai pemegang Hak

Halaman 30 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan *in casu* seluruh agunan kredit Para Penggugat melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa demikian pula Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat I dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa yang melanggar hukum dan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh para pihak, Majelis Hakim menilai yang menjadi pokok permasalahan adalah apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Penggugat karena melaksanakan lelang terhadap objek milik Para Penggugat yang dijamin pada hari Selasa, 18 Juli 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diajukan eksepsi terhadap gugatan Para Penggugat maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang diajukan tersebut, yakni sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg, eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, kecuali jika eksepsi tersebut mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara tersebut maka harus diputus dengan putusan sela;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara, artinya eksepsi hanya diajukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

1. Keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan;

Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*;
2. *Exceptio Dilatoria* (Gugatan prematur);
3. Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi dari Tergugat mengenai keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan

Halaman 31 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan dengan alasan oleh karena gugatan *a quo* merupakan keberatan Para Penggugat terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan yang masih dilaksanakan, maka hal ini jelas bertentangan dengan Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) *jo* Pasal 225 ayat (1) RBg yang menegaskan bahwa keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi diajukan dalam bentuk perlawanan, maka keberatan Para Penggugat terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan dalam bentuk gugatan adalah tidak tepat karena bertentangan dengan ketentuan dan hukum acara yang berlaku yakni seharusnya dalam bentuk perlawanan eksekusi, oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Para Penggugat yang telah diubah pada tanggal 31 Agustus 2023 pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan objek agunan milik Para Penggugat akan dilelang pada hari Selasa, tanggal 18 Juli 2023 dan Para Penggugat sangat keberatan (*vide* gugatan angka 7) dan sangat dirugikan terhadap perbuatan Tergugat dan seiring perkembangan waktu Tergugat dan Turut Tergugat I telah menghentikan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek agunan milik Para Penggugat dan hal tersebut didukung dengan jawaban Tergugat halaman 12 (dua belas) poin s yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan ulang atas objek perkara pada tanggal 18 Juli 2023, agunan kredit Penggugat I belum ada yang laku atau tidak ada peminat (TAP);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) *jo* Pasal 225 ayat (1) RBg pada pokoknya mengatur perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga dapat dilakukan atas dasar hak milik, hak pakai, HGB, HGU, hak tanggungan, hak sewa dll namun tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai perlawanan oleh para pihak baik terhadap eksekusi atau eksekusi lelang maka terhadap kekosongan aturan tersebut, Majelis Hakim mengacu kepada ketentuan yang telah ditetapkan oleh Mahkamah Agung yaitu ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan halaman 7 (tujuh) poin ke 6 (enam) disebutkan bahwa proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek

Halaman 32 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan, sehingga terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa apabila proses lelang eksekusi belum selesai maka bentuk keberatan yang diajukan oleh penggugat ke pengadilan diajukan dalam bentuk perlawanan/bantahan bukan dalam bentuk gugatan;

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut juga telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 697K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1997 dimana terhadap pelaksanaan lelang yang belum dilaksanakan seharusnya gugatan diajukan dalam bentuk bantahan atau perlawanan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *a quo*, belum ada penyerahan objek lelang kepada pemenang lelang dalam pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan Turut Tergugat I dan pelaksanaan lelang tersebut telah dihentikan maka secara hukum dapat dinyatakan proses lelang eksekusi belum selesai sehingga keberatan terhadap tindakan Tergugat dan Tergugat I dalam perkara *a quo* harus diajukan dalam bentuk perlawanan dan bukan dalam bentuk gugatan sebagaimana yang diajukan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat mengajukan keberatan terhadap lelang eksekusi dalam perkara *a quo* dalam bentuk gugatan dan bukan dalam bentuk perlawanan/bantahan, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat mengenai keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan diterima, maka terhadap eksepsi Turut Tergugat I tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima maka gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal sebagai suatu surat gugatan, maka gugatan Para Penggugat dalam pokok perkara tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian terhadap gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 33 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp2.148.000,00 (dua juta seratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Meulaboh, pada hari Senin, tanggal 30 Oktober 2023, oleh kami, Reizky Siregar, S.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Imam, S.H., dan Arief Rachman, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Yeni Astriani, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Rabu, tanggal 1 November 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhammad Imam, S.H.

Reizky Siregar, S.H.

Arief Rachman, S.H.

Panitera Pengganti,

Yeni Astriani, S.H.

Perincian biaya :

- | | | |
|-------------------|---|------------------|
| 1. Meterai | : | Rp 10.000,00; |
| 2. Proses | : | Rp 100.000,00; |
| 3..... | : | |
| Pendaftaran | : | Rp 30.000,00; |
| | : | |
| 4..... | : | |
| PNBP | : | Rp 50.000,00; |
| | : | |
| 5..... | : | Rp 1.938.000,00; |
| Panggilan | : | |

Halaman 34 dari 35 halaman Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Mbo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6..... : Rp 10.000,00;
Redaksi
7.....
Leges : Rp 10.000,00;
.....
Jumlah : Rp 2.148.000,00;
(dua juta seratus empat puluh delapan ribu rupiah)