



PUTUSAN

Nomor 290/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sarmanah, bertempat tinggal di Dusun IV Desa Medan Sinembah Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk Kantor Cabang Pembantu Tanjung Morawa**, bertempat tinggal di Jln. Pahlawan No. 58, Kec. Tanjung Morawa Kab. Deli Serdang, sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
- 2. Pemerintah RI cq Menteri Keuangan RI cq cq Kanwil Djkn Sumatera Utara cq Kpknl Medan**, bertempat tinggal di Gedung Keuangan Negara Jl. Diponegoro No.30A Kec. Medan Polonia Kota Medan, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 290/Pdt/2020/PT MDN, tanggal 1 Juli 2020 tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, serta berkas perkara Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 197/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 17 Maret 2020, dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini:

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 24 Oktober 2019 dalam Register Nomor 197/Pdt.G/2019/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

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

Halaman 1 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



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

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

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

❖ Bahwa, adapun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu:

DALAM POSITA

I. HUBUNGAN HUKUMNYA

1. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran setiap per-bulannya.
2. Bahwa, selama terikat Perjanjian Kredit Penggugat dengan Tergugat I Akad/Akta Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat.
3. Bahwa, dengan tidak ada diberikannya Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit diatas Penggugat tidak mengetahui berapa jumlah hitungan bunga dan jumlah biaya-biaya yang lainnya selain dari hutang pokok Penggugat sebenarnya (Jumlah hutang yang pasti).
4. Bahwa, Tergugat I melalui perantara Tergugat II yang telah melakukan pelelangan atas objek sengketa tersebut berupa :
 - 1) Sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **1299**/Medan Sinembah, dengan luas tanah 243 m² (dua ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Medan Sinembah Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, seperti diuraikan dalam Surat Ukur No. 413/Medan Sinembah/2011 tertanggal 05 Januari 2011, atas nama **SARMANAH**.



2) Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **1296**/Medan Sinembah, dengan luas tanah 107 m² (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Medan Sinembah Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, seperti diuraikan dalam Surat Ukur No. 409/Medan Sinembah/2010 tertanggal 01 November 2010, atas nama **ZULKIFLI**.

5. Bahwa seiring berjalannya waktu, disebabkan oleh kondisi keuangan Penggugat yang sedang memburuk, maka mengganggu terhadap perputaran perekonomian yang saat ini dijalankan, sehingga Penggugat tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada Tergugat I, namun Penggugat tetap mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut sampai selesai.

II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II:

1. Bahwa dengan tindakan Tergugat I yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*On Rechtmatig Edaad*), serta bertentangan dengan:

1) Bertentangan dengan **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996** yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan **Pasal 224 HIR/258 RBG** yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, (**Bukan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 dan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016**).

2) Bertentangan dengan **Angka 9 Tentang Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996** yang menyatakan bahwa "Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut" maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;

3) Bertentangan dengan **Pasal 1211 KUHPerdata** yang mengharuskan Lelang melalui Pegawai Umum (Pengadilan Negeri);



4) Bertentangan dengan **Pasal 200 Ayat (1) HIR** yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (*Dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri Lubuk Pakam*) untuk memerintahkan Kantor Lelang (*Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL Medan*) untuk menjualnya (*Bukan Pelaku Usaha yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL*);

5) Bertentangan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986** yang menyatakan bahwa "*Pelaksanaan pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG*", Sehingga **Tidak Sah**, maka pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui fiat **Ketua Pengadilan Negeri**;

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

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

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

7) Bertentangan dengan **Pasal 1320 KUHP**erdata yaitu ;

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;



4. Suatu sebab yang tidak terlarang, dimana sampai saat ini saya tidak ada mengetahui dan memegang surat perjanjian Kredit.

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

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

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

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

Halaman 5 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

DALAM PETITUM:

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas maka dengan segala hormat dan kerendahan hati, Penggugat memohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam berkenan untuk menunjuk yang mulia Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, yang untuk selanjutnya akan memanggil para pihak berperkara pada suatu hari persidangan yang ditetapkan untuk itu, dan kemudian menjatuhkan putusan hukum atas gugatan Penggugat yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan permohonan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik (*Good opposant*);
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan lelang yang telah dilakukan terhadap objek sengketa yaitu Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **1299**/Medan Sinembah, dengan luas tanah 243 m² (dua ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa

Halaman 6 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN

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)



Medan Sinembah Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, seperti diuraikan dalam Surat Ukur No. 413/Medan Sinembah/2011 tertanggal 05 Januari 2011, atas nama **SARMANAH**, dan Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **1296/Medan Sinembah**, dengan luas tanah 107 m² (seratus tujuh meter persegi) yang terletak di Desa Medan Sinembah Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, seperti diuraikan dalam Surat Ukur No. 409/Medan Sinembah/2010 tertanggal 01 November 2010, atas nama **ZULKIFLI**, oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I, tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum;

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu berupa :

- a) Kerugian Materil = Rp. 25.000.000,-
- b) Kerugian Moril = Rp. 500.000.000,-

Jumlah seluruhnya : Rp. 25.000.000,- + Rp. 500.000.000,- = Rp.525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara ini.

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

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT (SARMANAH) KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL).

1. Bahwa Dalam merumuskan gugatan sesuai hukum acara, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum (*middelen van den eis*).

Namun, apabila diperhatikan secara cermat baik dalam posita/fundamentum petendi yang menjadi dasar dari petitum gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan kesalahan apa yang dilakukan oleh Tergugat I. Keberatan yang dinyatakan oleh Penggugat dalam



petitum untuk dapat membatalkan segala bentuk lelang terhadap agunan Penggugat tidak disertai dengan dalil hukum yang jelas pada posita gugatan. Sehingga terlihat sangat MENGADA -ADA DAN MENCARI – CARI ALASAN YANG TIDAK BERDASAR HUKUM.

Dengan melihat formulasi dalam posita gugatan dari Penggugat yang sama sekali tidak menjelaskan kesalahan/pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka jelas gugatan Penggugat dapat digolongkan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur.

2. Bahwa Oleh karena itu sangat jelas dan nyata gugatan tersebut termasuk gugatan yang tidak jelas dan kabur (**Obscuur Libel**), maka sesuai yurisprudensi Gugatan yang demikian sudah seharusnya dikesampingkan ;

Sehingga gugatan Penggugat tidak mengandung dasar hukum (Rechtelijke Grond) dan Dasar Fakta (Feitelijke Grond) yang kuat sebagai dasar mengajukan gugatan.

Oleh karena syarat formal fundamentum petendi gugatan Penggugat telah didasarkan pada:

- a. dasar hukum (Rechtelijke Grond) yang TIDAK BENAR, dan
- b. dasar fakta (Feitelijke Grond) yang TIDAK BENAR;

maka petitum yang diajukan Penggugat merupakan **petitum atau tuntutan yang tidak berdasar dan TIDAK BENAR ;**

Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur/obscuur libel, sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya **dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk veerklaard)**;

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

1. Bahwa Apabila diperhatikan secara cermat Causa Prima Gugatan disebutkan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah **Hubungan Perjanjian Kredit**.

Namun demikian dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang bertindak sebagai Penggugat hanyalah SARMANAH. Padahal apabila yang dimaksud Hubungan Perjanjian Kredit yang diberikan oleh BRI yaitu sesuai dengan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 48 Tanggal 09 April 2010 yang dibuat dihadapan Hetty Herawati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Deli Serdang.

yang bertindak sebagai Yang Berhutang atau Pengambil Kredit adalah SARMANAH dan ZULKIFLI. Dengan demikian, jelas bahwa Gugatan tersebut berdasar pada Surat Persetujuan Membuka Kredit antara BRI selaku kreditur dengan Penggugat yaitu SARMANAH dan ZULKIFLI.

2. Bahwa Sesuai dengan bagian komparasi Surat Perjanjian diatas pihak yang berkepentingan atas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I bukan hanya Penggugat saja namun juga ZULKIFLI. Hal ini dikarenakan baik Penggugat dan ZULKIFLI bertindak secara tanggung renteng (*Hoofdelijk*).

Dengan tidak ikutsertanya ZULKIFLI sebagai Pihak Penggugat dalam perkara a quo, maka **gugatan Penggugat telah kekurangan Pihak karena tidak semua Pihak Yang Berhutang atau Pengambil Kredit bertindak sebagai Penggugat.**

Maka :berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *A Quo* untuk menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat **DITOLAK atau setidaknya tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.**

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 9 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I **menolak dengan sangat tegas** seluruh dalil Penggugat di dalam surat gugatannya tanggal 24 Oktober 2019, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;

Hal-hal yang Tergugat I sampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah disampaikan juga dalam pokok perkara.

2. Bahwa Perlu Tergugat I jelaskan terlebih dahulu terkait hubungan hukum antara Tergugat I dan Penggugat, sekaligus **membantah dengan tegas dalil Penggugat angka 1 halaman 2 dalam gugatannya** yang menyatakan hubungan perjanjian kredit angsuran per bulan.

Dapat Tergugat I jelaskan bahwa Penggugat merupakan debitur Tergugat I yang telah menikmati fasilitas kredit berupa :

- Fasilitas kredit modal kerja (KMK) Co Tetap sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan, sesuai Surat Persetujuan Membuka Kredit Nomor 48 Tanggal 09 April 2010 yang dibuat dihadapan Hetty Herawati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Deli Serdang.
- Kredit Modal Kerja (KMK) Co Menurun sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan, sesuai Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 52 Tanggal 10 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Hetty Herawati, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Deli Serdang.

3. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Penggugat tersebut di atas, telah diserahkan agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan dengan bukti kepemilikan berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1299 / Desa Medan Sinembah atas nama SARMANAH (Penggugat) yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1715/2011 tanggal 20 April 2011 berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 38/2011 tanggal 16 Maret 2011 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 3326/2011 tanggal 19 Juli 2011 berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 93/2011 tanggal 24 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Hetty Herawati, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Deli Serdang.
- Sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1296 / Desa Medan Sinembah atas nama Zulkifli

Halaman 10 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 755/2011 tanggal 01 Maret 2011 berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 17/2011 tanggal 25 Januari 2011 yang dibuat dihadapan Hetty Herawati, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Deli Serdang.

4. Bahwa Dapat Tergugat I jelaskan terkait Lelang agunan kredit Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I adalah merupakan jalan yang ditempuh oleh Tergugat I sebagai bentuk pertanggungjawaban Tergugat I kepada Para Nasabah Penyimpan yang telah mempercayakan dana simpanannya kepada Tergugat I untuk dikelola dalam bentuk kredit (pinjaman) yang disalurkan kepada Para debitur termasuk Penggugat.

Perlu Tergugat I sampaikan, terhadap kreditnya tersebut Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak, oleh karenanya **Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai Debitur yang cidera janji/wanprestasi.**

Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila :

1. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
2. tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
3. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Dengan **cidera janji/wanprestasi** Penggugat tersebut, Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, atas dasar **Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)** berhak untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Eksekusi).

5. Bahwa **Penggugat tidak memiliki itikad baik serta upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat I yang menunggak**, maka untuk mendapatkan pelunasan kembali kredit dari Penggugat, Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit dengan melakukan penjualan lelang terhadap objek Hak tanggungan atas dasar **Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi)**, yang secara tegas menyatakan:

"Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama

Halaman 11 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “

Sebelum parate eksekusi tersebut dilaksanakan, Tergugat I terlebih dahulu telah menyampaikan beberapa kali **surat peringatan** kepada Penggugat yaitu :

- Surat Peringatan I No. B.04-II/KCP/ADK/01/13 tanggal 07 Januari 2013,
- Surat Peringatan II No. B.37-II/KCP/ADK/03/13 tanggal 08 Maret 2013,
- Surat Peringatan III No. B.96-II/KCP/ADK/05/13 tanggal 08 Mei 2013,

Di dalam surat peringatan tersebut, Tergugat I secara tegas memberitahukan kepada Penggugat mengenai **jumlah tunggakan** kreditnya yang harus diselesaikan dan apabila tunggakan kreditnya tidak dilunasi sampai batas waktu yang ditentukan dalam surat peringatan tersebut, maka penyelesaian kredit Penggugat akan diserahkan **ke saluran hukum (Parate Eksekusi)**.

6. Bahwa Meskipun **telah 3 (tiga) kali diberikan Surat Peringatan oleh Tergugat I**, Penggugat tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya melunasi kredit, oleh karenanya dalam rangka penyelesaian kredit Penggugat melalui lelang eksekusi, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Medan (Tergugat II).
- 7 Bahwa Tergugat I **Menolak dengan tegas dalil Penggugat nomor 2 dan 3 halaman 2 dan 3** yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mengetahui jumlah hutang Penggugat yang sebenarnya dan tidak diberitahu oleh Tergugat I.

Dalil tersebut diatas yang dibuat oleh penggugat dalam Gugatannya adalah DALIL yang sangat mengada - ada dan terkesan sangat putus asa.

Dapat Tergugat I sampaikan bahwa hal tersebut merupakan alasan yang dibuat-buat dan menyesatkan karena sebelum sampai pada proses penandatanganan perjanjian kredit antara Tergugat I dan Penggugat, sebelumnya Tergugat I telah **memberikan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) yang berisi ketentuan dan syarat-syarat yang wajib dipelajari dan diteliti terlebih dahulu oleh Termohon Keberatan**. Termasuk di dalam SPPK tersebut telah dijelaskan pula perihal

Halaman 12 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



kewajiban Penggugat jangka waktu besaran angsuran dan syarat-syarat lainnya.

Untuk selanjutnya Penggugat sebelum pembuatan perjanjian kredit telah menandatangani persetujuan terhadap SPPK tersebut dan tidak ada catatan dari Penggugat bahkan tidak perlu dibicarakan kembali mengenai syarat-syarat ketentuan yang terdapat dalam SPPK. Dengan kata lain Penggugat sudah mengetahui ataupun menyetujui seluruh isi dan ketentuan yang ada dalam SPPK yang mana selanjutnya SPPK tersebut akan dibuatkan **Perjanjian Kredit secara notariil**.

Bahwa dengan demikian jelas Proses Penandatanganan Akta Kredit sebagai Dokumen Notariil yang ditandatangani oleh Penggugat dengan dibacakan oleh notaris dan ditandatangani di hadapan Notaris dan saksi-saksi, sehingga semakin jelas menunjukkan bahwa Penggugat hanya asal menggugat dengan mencari-cari alasan-alasan dan pembenaran yang tidak berdasar hukum dalam dalil-dalilnya dan hanya bertujuan untuk melepaskan diri Penggugat dari kewajiban hutangnya kepada Tergugat I.

sudah sangat jelas dan terang benderang seperti yang sudah Tergugat I jelaskan sebelumnya diatas, bahwa Tergugat I sudah berulang kali mengingatkan Penggugat untuk melaksanakan Kewajiban nya. Dan Tergugat I sudah memberikan surat peringatan sebanyak tiga (3) kali yang isi nya sangat jelas menyebutkan jumlah dan total kredit yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat I.

Dengan demikian jelas bahwa Penggugat sangat MENGADA - ADA DAN MOHON DALIL PENGGUGAT TERSEBUT UNTUK DIKESAMPINGKAN/DIABAIKAN.

8. Bahwa Dalam dalil Posita Gugatannya, Penggugat menyatakan dan mengakui sendiri dalam dalilnya tidak sanggup lagi membayar kredit hutang kepada tergugat I dengan demikian sangat jelas dan terang benderang, terhadap kreditnya tersebut Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak, oleh karenanya **Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai Debitur yang cidera janji/wanprestasi.**

Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya

Halaman 13 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila :

1. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
2. tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
3. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Dari penjelasan tersebut diatas jelas bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik serta upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat I yang menunggak

9. Bahwa Tergugat I **menolak dengan tegas dalil Penggugat romawi II angka 1 halaman 4 serta petitum angka 3 dan 4**, yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui KPKNL Medan adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatig edaad) yang bertentangan dengan :

1. Bertentangan dengan pasal 26 undang-undang hak tanggungan no 4 tahun 1996
2. Bertentangan dengan angka 9 penjelasan umum UU hak tanggungan UU No 4 tahun 1996
3. Bertentangan dengan pasal 1211 KUHPerdata
4. Bertentangan dengan pasal 200 ayat (1) HIR
5. Bertentangan dengan yurisprudensi MA RI No. 3210.K/PDT/1984
6. Bertentangan dengan UU No 12 tahun 2011 tentang pembentukan peraturan yang menyebutkan jenis, hirarki peraturan perundang-undangan adalah :
 - a. UUD tahun 1945
 - b. Ketetapan MPR
 - c. Undang-undang/perpu
 - d. Peraturan pemerintah
 - e. Peraturan presiden
 - f. Peraturan daerah provinsi
 - g. Peraturan daerah

Halaman 14 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



Sedangkan peraturan menteri keuangan RI (in casu) Nomor 93/PMK.06/2010 yo PMK No. 106/PMK.06/2013 tidak termasuk jenis peraturan perundang-undangan, apalagi Pasal 26 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tidak memerintahkan bahwa peraturan pelaksanaannya adalah peraturan menteri keuangan.

Dapat Tergugat I jelaskan bahwa pertimbangan-pertimbangan Penggugat yang mempertentangkan beberapa peraturan perundang-undangan tersebut sudah keliru mengartikan maksud dalam Pasal 6 UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut.

Kehadiran Undang-Undang Hak Tanggungan, yang bisa dilihat di dalam penjelasannya didasari pada ketentuan terdahulu (lembaga hipotik tentang tanah) yang belum mampu menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hukum jaminan atas tanah sebagai perkembangan pembangunan ekonomi. Salah satu ciri dari hukum jaminan ini antara lain adalah mudah pelaksanaan eksekusinya (penjelasan huruf 3 Undang Undang Hak Tanggungan)

Selanjutnya Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan :

“apabila debitur 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”

Pasal 6 tersebut diatas ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan materiil. Pasal tersebut memberikan pengertian menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum mempunyai arti tanpa harus terlebih dahulu meminta fiat dari Ketua Pengadilan.

Hal ini sesuai dengan pengertian di dalam kamus hukum bahwa pengertian parate eksekusi adalah Pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim), sehingga eksekusi obyek jaminan tanpa melalui fiat dari ketua pengadilan.

Sehingga sudah sejalan dengan maksud Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana tujuannya menyempurnakan ketentuan terdahulu serta memberikan kemudahan kepada kreditur. Oleh sebab itu pelaksanaan eksekusi berdasarkan pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak menunjuk pada Pasal 200 ayat 1 HIR namun peraturan pelaksanaannya adalah peraturan menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo PMK Nomor 106/PMK.06/2013 jo PMK Nomor 27

Halaman 15 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



/pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Begitu juga dasar hukum pelaksanaan lelang untuk kreditur pemegang pertama Hak Tanggungan secara hukum materiil ada di Pasal 6 UU Hak Tanggungan bukan Pasal 26 UU Hak Tanggungan dan penjelasan angka 9 penjelasan umum UU Hak Tanggungan serta Pasal 1211 KUHPerdara.

Terkait Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang **ditafsirkan untuk mendukung dalil-dalilnya yang keliru guna kepentingan atau keuntungan Pelawan**. Padahal sepuluh tahun kemudian setelah Putusan Mahkamah Agung tersebut, pada tahun 1996 muncul UU No 4 Tahun 1996 yang telah mengatur eksekusi Hak Tanggungan secara Parate khususnya dalam Pasal 6. Atas lahirnya UU tersebut yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara umum diundangkan hingga saat ini, **maka keputusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1984 tidak berlaku sebagai peraturan umum** karena telah di atur secara **khusus** dalam UU No 4 Tahun 1996 mengenai Penjualan objek Hak Tanggungan secara Parate Eksekusi melalui bantuan KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang)/Tergugat II.

Kewenangan Tergugat I juga telah tertuang ataupun dipertegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 38/2011 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Hetty Herawati, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Deli Serdang yang mana dalam Pasal 2 menyatakan:

“Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (debitur) dan diterima oleh Pihak Kedua (Tergugat) dengan Janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana di uraikan di bawah ini”.

Dalam Point 6 Pasal 2 APHT tersebut secara tegas juga disebutkan :

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya. Berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas. Oleh Pihak Pertama (debitur), Pihak kedua (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 untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.

Sesuai dengan Pasal 11 ayat 2 huruf e UU Hak Tanggungan dimana kewenangan Tergugat untuk menjual objek Hak Tanggungan secara

Halaman 16 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



Parate Eksekusi **telah disyaratkan** dalam janji-janji APHT, maka penjualan obyek Hak Tanggungan oleh Tergugat melalui KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) tidak perlu melalui Pengadilan atau menunggu suatu Putusan Pengadilan.

Oleh karena itu **Parate Eksekusi yang dilakukan Tergugat I telah sesuai dengan aturan hukum menurut UUHT yang berlaku.**

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Dalil **Tergugat angka 2 halaman 6**, dimana Penggugat menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi maupun lelang merujuk pada pasal 224HIR/258 RBG.

Dapat Tergugat jelaskan bahwa Pasal 14 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi:

- (1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA".*
- (3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*
- (4) *Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.*
- (5) *Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.*

Selanjutnya sesuai dengan angka 9 tentang Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 tahun 1996 berbunyi:

" Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana

Halaman 17 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adalah Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan."

Dari penjelasan diatas, jelaslah setelah keluarnya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan yang tertulis kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", maka memberikan **kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap** yang sama dengan *grosse akta hipotek* sesuai pasal 224 HIR/258 RBG sehingga pelaksanaan lelang dapat dilaksanakan melalui Tergugat II.

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil **Tergugat angka 3 halaman 7**, perihal Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 dianggap tidak relevan lagi kondisi saat ini. Apalagi dengan keluar nya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 dan diperbaharui melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor nomor 27 /pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Halaman 18 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



12. Bahwa Tergugat I menolak dengan sangat tegas Petitum Penggugat angka 1 dan 2 yang intinya Penggugat mendalilkan agar permohonan penggugat dikabulkan dan menyatakan penggugat beritikad baik adalah permohonan yang sangat Mengada - ada.

Perlu Tergugat sampaikan, terhadap kreditnya tersebut Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak, oleh karenanya **Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai Debitur yang cidera janji/wanprestasi.**

Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila :

4. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
5. tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
6. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Dari penjelasan tersebut diatas jelas bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik serta upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat I yang menunggak.

13. Bahwa Tergugat I **Menolak dengan tegas dalil dalam petitum nomor 5** perihal permintaan ganti rugi baik materiil maupun moril karena dalil tersebut merupakan dalil yang **MENGADA - ADA DAN SANGAT TIDAK BERDASAR.**

Dengan Tergugat I yang telah melelang Jaminan Hak Tanggungan atas **kredit yang telah dinikmati oleh Penggugat**, atas dasar apakah Pengugat menyatakan adanya kerugian materiil dimaksud ?! Justru dalam hal ini, Tergugat I lah yang mengalami kerugian materiil dengan tidak dibayarkannya sisa kewajiban dari fasilitas kredit yang telah dinikmati Penggugat.

Sedangkan ganti rugi moril yang disebutkan oleh Penggugat adalah hal yang sangat tidak masuk akal ! **TIDAK ADA** satupun kerugian moril yang dapat dibuktikan oleh Penggugat. Bahkan tuntutan ganti rugi tersebut tidak jelas asal muasalnyanya dan tidak disertai dengan dasar hukum maupun dasar fakta yang dapat



dibuktikan kebenarannya.

Adanya ketidakjelasan-ketidakjelasan diatas akan menimbulkan kebingungan dan dapat menyulitkan pemeriksaan perkara aquo dalam persidangan.

Atas dasar hal tersebut maka perihal **permintaan ganti rugi dari Penggugat adalah hal yang tidak berdasar hukum sama sekali dan patut untuk dikesampingkan.**

14. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas sudah sangat jelas terkait proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I melalui KPKNL Medan **sudah sesuai ketentuan yang berlaku** baik yang diatur dalam UUHT maupun peraturan lelang, oleh karenanya lelang eksekusi tersebut bukan **perbuatan melawan hukum**, oleh karena telah sesuai **Pasal 4** Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "*terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*"

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

2. Eksepsi *Error in Persona*

Kekeliruan pihak yang ditarik sebagai Tergugat II:

- 2.1. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai pelaksanaan lelang atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 1296/Medan Sinembah an. Zulkifli. Untuk itu perlu Tergugat II sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang *a quo* adalah karena adanya permohonan lelang dari Tergugat I melalui **surat Nomor: B-2924-II/KC/ADK/11/2018 tanggal 7 November 2018 perihal "Permohonan Lelang Agunan Kredit"**, yang selanjutnya ditindaklanjuti oleh Tergugat II sebagaimana ketentuan dalam PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang).
- 2.2. Bahwa selain surat permohonan lelang tersebut, **Tergugat I juga telah membuat Surat Pernyataan Nomor: B.218-II/KCP/ADK/10/2018 tanggal 22 Oktober 2018 perihal "Surat Pernyataan"** yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I

Halaman 20 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan membebaskan pejabat lelang dan KPKNL Medan dari segala gugatan perdata dan tuntutan pidana terkait objek lelang, dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala gugatan dan tuntutan yang timbul atas pelaksanaan lelang terhadap objek lelang.

2.3. Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan **Pasal 17 PMK Lelang** telah diatur yaitu:

(2) *Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual.*

(3) *Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*

2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* sepenuhnya berada pada Penjual. **Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Medan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Medan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.**

3. Eksepsi Gugatan *Obscur Libels*

3.1. Bahwa gugatan Penggugat tidak disertai dengan kronologis permasalahan atau fakta-fakta yang runtut dan dalil-dalilnya tidak komprehensif sehingga berpotensi menimbulkan kerancuan pemahaman bagi Para Tergugat. Terhadap gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil gugatan.

3.2. Bahwaselanjutnya dalil-dalil padaposita Penggugatsama sekali tidak menyebutkan dan menjelaskan adanya hubungan hukum ataupun suatu peristiwa hukum tertentu yang dapat dijadikan sebagai dasar bagi Penggugat untuk mengajukan petitum/tuntutannya kepada Tergugat II. Dengan memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4 K/RUP/1958 Tahun 1958 yang menyebutkan bahwa, "*untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara*" dan Keputusan MARI No. 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum".

Halaman 21 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



3.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas membuktikan formulasi gugatan *a quo* tidak jelas dan tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dengan pokok permasalahan *a quo*, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat, dan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa pokok materi gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah sebagai berikut:
 - Menuntut agar Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 - Menuntut agar pelaksanaan lelang atas sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 1299/Medan Sinembah an. Sarmanah dan SHM Nomor 1296/Medan Sinembah an. Zulkifli (objek perkara) yang dilakukan oleh Tergugat II dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum.
 - Menuntut Para Tergugat untuk tanggung renteng membayar kepada Penggugat kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah).
3. Bahwa untuk lebih jelasnya dan guna menanggapi dalil-dalil Penggugat, maka dapat Tergugat II sampaikan penjelasan sebagai berikut:
 - 3.1. **Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku**
 - 3.1.1. Bahwa Tergugat II adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang memiliki tugas dan fungsi melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



- 3.1.2. Bahwa berkaitan dengan pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan *a quo*, Tergugat II berpedoman pada ketentuan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK Lelang).
- 3.1.3. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 6 diatur mengenai lelang yang dapat dilaksanakan salah satunya adalah lelang eksekusi Pasal 6 UUHT.
- 3.1.4. Bahwa dalam perkara *a quo*, sehubungan dengan adanya permohonan lelang beserta dokumen persyaratan dari Tergugat I (Kreditur) dalam suratnya **Nomor: B-2924-II/KC/ADK/11/2018 tanggal 7 November 2018 perihal "Permohonan Lelang Agunan Kredit"**, maka Tergugat II menindaklanjutinya sesuai dengan ketentuan Pasal 11 dan 13.
- 3.1.5. **Bahwa sesuai dengan surat permohonan lelang tersebut, Tergugat I hanya meminta pelaksanaan lelang atas SHM Nomor 1296/Medan Sinembah an. Zulkifli. Hal tersebut sekaligus membantah dalil Penggugat pada posita angka 4 halaman 3 gugatan yang jelas terbukti keliru dan tidak berdasarkan hukum.**
- 3.1.6. Bahwa beberapa dokumen pendukung yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II antara lain:
- Surat Peringatan I Nomor B.04-II/KCP/ADK/01/2013 tanggal 7 Januari 2013;
 - Surat Peringatan II Nomor B.37-II/KCP/ADK/03/2013 tanggal 8 Maret 2013;
 - Surat Peringatan III Nomor B.96-II/KCP/ADK/05/2013 tanggal 8 Mei 2013;
 - SKPT Nomor 443/KET-12.07/IX/2018 tanggal 6 September 2018 untuk keperluan lelang;
 - Surat Nomor B.535-II/KCP/ADK/10/2015 tanggal 22 Oktober 2015 hal Pernyataan Default Sarmanah;
 - Surat Keterangan Harga Limit Nomor B.219-II/KCP/ADK/10/2018 tanggal 22 Oktober 2018;
 - Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 48 tanggal 9 April 2010;
 - Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 52 tanggal 10 Mei 2011;
 - Sertifikat HM Nomor 1296 tanggal 10 November 2010 an. Zulkifli
 - Sertifikat HT Nomor 755/2011 tanggal 1 Maret 2011;

Halaman 23 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



- Akta Pemberian HT Nomor 17/2011 tanggal 25 Januari 2011;

3.1.7. Bahwa selanjutnya berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen pendukung syarat lelang di atas, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-2840/WKN.02/KNL.01/2018 tanggal 4 Desember 2018 yang ditujukan kepada Tergugat I.

3.1.8. Bahwa dengan penetapan jadwal lelang tersebut, guna memenuhi ketentuan Pasal 51 maka Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang melalui selebaran pada tanggal 5 Desember 2018 (Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan) dan surat kabar harian Tribun Medan padatanggal 20 Desember 2018 (Pengumuman Lelang Kedua). Selain itu, Penjual juga telah memberitahukan jadwal pelaksanaan lelang kepada Debitur melalui surat Nomor B.3380-II/KC/ADK/12/2018 tanggal 20 Desember 2018.

3.1.9. Bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai jadwal yaitu tanggal 3 Januari 2019 sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 002/04/2019 dengan status laku terjual.

3.1.10. Bahwa Tergugat II dalam melelang suatu objek hak tanggungan adalah berdasarkan apa yang tertuang dalam dokumen kepemilikan hak dan pengikatan hak tanggungan. Demikian halnya dalam permasalahan *a quo*, objek lelang adalah 1 (satu) paket tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam dokumen.

3.1.11. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3.2. Objek Lelang Dalam Perkara *a quo* Merupakan Objek yang Diikat Hak Tanggungan

3.2.1. Bahwa objek lelang dalam perkara *a quo* adalah objek yang diikat hak tanggungan, dimana sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tegas menyatakan bahwa Kreditur Hak Tanggungandapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Kreditur Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan.

3.2.2. Bahwa selain itu, berdasarkan penjelasan Pasal 14 UUHT dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan

Halaman 24 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuaneksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

3.2.3. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3.2.4. Bahwa penjelasan Tergugat II tersebut, sekaligus membantah dalil-dalil pada posita angka romawi II poin 1 s.d. 3 halaman 4 s.d. 8 gugatanyang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* seharusnya dilakukan dengan perintah Ketua Pengadilan Negeri adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*.

3.3. Lelang melalui Tergugat II adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan Pembeli yang beriktikad baik

3.3.1. Bahwa Tergugat II sebagai satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh UU sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

3.3.2. Bahwa sebagaimana pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena

Halaman 25 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

3.3.3. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh UU.

3.3.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka **jual beli atas SHM Nomor 1296/Medan Sinembah an. Zulkifli melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.**

3.4. Tergugat II tidak melakukan tindakan yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum

3.4.1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat halaman 2 dan petitum angka 3 halaman 8 gugatan yang menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

3.4.2. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat II telah menyampaikan uraian penjelasan yang jelas membuktikan Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat. Sehingga tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

3.4.3. Bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat *a quo* telah keliru dan tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim.

3.5. Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum.

3.5.1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada petitum angka 5 halaman 9 gugatan yang menuntut pembayaran ganti

Halaman 26 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



kerugian secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.

3.5.2. Bahwa perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No.117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.B: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

3.5.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut dan karena permasalahan *a quo* sama sekali tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II dan Penggugat, maka sudah sepatutnya tuntutan pembayaran ganti kerugian tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

3.5.4. Bahwa selain itu, perlu menjadi perhatian yaitu petitum ganti kerugian yang dituntutkan oleh Penggugat, tidak didahului dengan dalil-dalil posita, sehingga terhadap petitum yang demikian tentu tidak akan menjadi pertimbangan dan amar dalam putusan. Sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 94 Rv yaitu apabila Pasal 8 Rv tidak diikuti akibatnya gugatan batal. Hal tersebut telah dinyatakan pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yaitu tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut.

3.5.5. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk di tolak oleh Majelis Hakim.

Halaman 27 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, dan untuk dalil-dalil selebihnya Tergugat II tidak akan menanggapi lebih lanjut karena jelas-jelas merupakan dalil-dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karenanya demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 002/04/2019 tanggal 3 Januari 2019 sah dan berlaku menurut hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil dan immaterial yang dimohonkan oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa mengutip serta memperhatikan semua uraian-uraian tentang hal tersebut yang termuat dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 197/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 17 Maret 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 28 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk veerklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.556.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 31 Maret 2020, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 197/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 17 Maret 2020, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I tanggal 8 April 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 3 April 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pengugat, telah menyerahkan memori bandingnya pada tanggal 13 April 2020, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 13 April 2020, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 20 April 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 17 April 2020;

Menimbang, bahwa Relas Pemberitahuan Untuk Melihat, Membaca dan Memeriksa Berkas Perkara Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, yang disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat, tanggal 8 April 2020, kepada Terbanding I semula Tergugat I tanggal 8 April 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II tanggal 3 April 2020, yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pihaknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

Halaman 29 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



A. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan kewenangan Pengadilan Negeri (Peradilan Umum) dalam memeriksa dan mengadili perkara *aquo*:

- Bahwa dengan tindakan Terbanding I dahulu Tergugat I yang telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara Terbanding II dahulu Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (**OnRechtmatig Edaad**).
- Bahwa, selama terikat Perjanjian Kredit Pembanding dahulu Penggugat dengan Terbanding I dahulu Tergugat I Akad/Akta Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan oleh Terbanding I dahulu Tergugat I kepada Pembanding dahulu Penggugat.
- Bahwa, dengan tidak ada diberikannya Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit diatas Pembanding dahulu Penggugat tidak mengetahui berapa jumlah hitunganbunga dan jumlah biaya-biaya yang lainnya selain dari hutang pokok Pembanding dahulu Penggugat sebenarnya (Jumlah hutang yang pasti).

B. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mengenai menolak Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada hukum yang benar;

- Bahwa dimana Majelis Hakim menggunakan hanya 1 (satu) teori dalam menyimpulkan perkara ini yakni teori individualisasi. Meskipun dalam teori individualisasi juga dimungkinkan namun masih terdapat kekurangan dari teori ini. Sebab untuk menilai dan menyimpulkan suatu perkara dibutuhkan teori pembanding agar terdapat keadilan bagi para pihak.
- Bahwa dengan perbuatan/tindakan Terbanding I dahulu Tergugat I yang telah melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Terbanding II dahulu Tergugat II adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan (***Beding Van Eigenmatigeverkoop***) harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996 yang mengaturnya dengan

Halaman 30 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, **Sehingga** selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan **Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan** tersebut, maka Eksekusi Hyphoteek yang berlaku yaitu dengan harus melalui Pengadilan Negeri setempat, atau dengan kata lain **Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan** tidak dapat berdiri sendiri karena **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan** sebagai Pasal Pelaksananya dan oleh karena Pelaksanaan atau hukum acaranya dari **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan** adalah merujuk pada **Pasal 224 HIR/258 Rbg**, maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, bukan melalui Perantara Terbanding II dahulu Tergugat II.

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

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

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

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

- Bahwa pengajuan permohonan **“Parate Eksekusi”** melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan yang telah dilakukan Terbanding I dahulu Tergugat I melalui perantaranya Terbanding II dahulu Tergugat II adalah merupakan cacat hukum dan tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan harus

Halaman 31 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



ada berdasarkan **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996** yang mengaturnya dengan memperhatikan **Pasal 14**.

▪ Bahwa alasan yang diajukannya gugatan dalam perkara *a quo* didasarkan adanya perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) yang disangkakan kepada Tergugat (Terbanding I dan Terbanding II). Meskipun dalam “perbuatan melawan hukum” (PMH) tidak perlu dibuktikan adanya unsur “persetujuan” atau “kesepakatan” dan juga “causa yang diperbolehkan”, namun timbulnya kerugian akibat dari suatu PMH merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Hubungan sebab akibat dari adanya suatu kerugian akibat dari suatu PMH juga merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi sebagaimana Pasal 1365 KHUPerdata.

Bahwa berdasarkan keseluruhan hal-hal yang telah di uraikan dan jelaskan secara cermat dalam Memori Banding ini, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

MENGADILI

- 1. Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING;**
- 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri LubukPakamdenganPerkara Nomor : 197/Pdt.G/2019/PN.Lbp Tanggal 17 Maret 2020;**
- 3. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II dahulu Tergugat untuk membayar ongkos Perkara ini.**

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, ternyata tidak ada memuat hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, melainkan hanya merupakan pengulangan atas hal-hal yang sudah dikemukakan dalam jawab-menjawab atau pada kesimpulan masing-masing pihak, yang satu dan lainnya sudah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar, dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tingkat pertama tersebut, oleh karenanya Memori Banding tersebut tidak beralasan dan harus dikesampingkan;

Halaman 32 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, Putusan Pengadilan Negeri Nomor 197/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 17 Maret 2020, Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat tertanggal 13 April 2020, berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh kedua belah pihak, telah tepat dan benar menurut hukum, maka Hakim Tingkat Banding mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang dipandang sudah tepat, benar dan beralasan menurut hukum tersebut dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 197/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 17 Maret 2020, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan sebagaimana amar tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat, tetap dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat, Pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg)*, (S. 1927-227), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini:

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 197/Pdt.G/2019/PN Lbp tanggal 17 Maret 2020, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 33 dari 35 Halaman Putusan Nomor 290/Pdt/2020/PTMDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Jumat tanggal 7 Agustus 2020 oleh kami : H. Osmar Simanjuntak, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua, Leliwaty, S.H., M.H. dan Krosbin Lumban Gaol, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 19 Agustus 2020, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota serta Zainal Pohan, S.H., M.H. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD.

TTD.

Leliwaty, S.H., M.H.

Osmar Simanjuntak, S.H., M.H.

TTD.

Krosbin Lumban Gaol, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD.

Zainal Pohan, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Meterai.....Rp. 6.000,-
- Redaksi.....Rp. 10.000,-
- Pemberkasan Rp134.000,-

Jumlah Rp150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).