



**PUTUSAN**

**Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ZULKIFLI**, Umur: 42 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Dusun I, Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara.

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Ali Umar, SH., dan Ramadhan Zuhri, SH., Advokat / Pengacara yang beralamat / berkantor di Dusun Sawo VI Gang Anggrek, Desa Sei Suka Deras, Kecamatan Sei Suka, Kabupaten Batu Bara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 April 2021, sebagai **Pembanding semula Penggugat ;**

**LAWAN**

**1. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Regional Remedial & Recovery Medan** Jl. Pemuda No.12 Lt.5 CQ. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pematang Siantar di Pematang Siantar, alamat Jalan Merdeka No. 31 Lantai 3 Kota Pematang Siantar.

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Alberth Mangasi Rumahorbo, SH., Ghema Clara Natra, SH., Nurliza Chan, SH., Marini Rosmerya Sihombing, SE.MM., Rini Krisnani Parhusip, ST., berdasarkan Kuasa Khusus Nomor W01/7.1/065, tertanggal 22 April 2021., sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**

**2. Pemerintah Republik Indonesia CQ Menteri Keuangan Republik Indonesia** cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan Lelang cq Kanwil DJKN Provinsi Sumatera Barat cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran, Alamat Jalan Prof. HM. Yamin, SH No. 47 Kisaran., sebagai **Terbanding II semula Tergugat II;**

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Mahmud Ashari, SE., M.Si. dan Ahmad Yani Nasution, berdasarkan Surat Kuasa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus dari Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor:  
SKU-12/MK.6/WKN.02/2021 tanggal 3 Mei 2021;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 10 November 2021 Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 10 November 2021 Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN;
3. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Pms, tanggal 27 September 2021 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 06 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 07 April 2021 dalam Register Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Pms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat telah membuat Surat Perjanjian Kredit dengan Tergugat I pada tanggal 26 Juli 2011 dengan Nomor Perjanjian : 1a. 2011. 271 2a. 2011.272 3a. 2011.273 tentang Pinjam meminjam uang yang besarnya sebagaimana tertera dalam surat perjanjian kredit tersebut diatas dengan jaminan berupa 4 (empat) bidang tanah beserta bangunan - bangunan yang terletak diatasnya. Antara lain:
  - 1.1 Tanah Seluas 145 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara SHM No: 623/Sipare-Pare tanggal 05 Juli 2010 atas nama ZULKIFLI;
  - 1.2 Tanah Seluas 144 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No: 507/Sipare-Pare tanggal 29 Desember 2005 atas nama ZULKIFLI.
  - 1.3 Tanah Seluas 253 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No: 250/Sipare-Pare tanggal 20 Mei 1994 atas nama Anwar Tahir.
  - 1.4 Tanah Seluas 172 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Pakam Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batu Bara SHM No. 184/Pakam Tanggal 08 April 2011 atas nama : ZULKIFLI.

Halaman 2 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Penggugat mempunyai tunggakan kredit kepada Tergugat I adalah sebesar Rp 3,979,635,225 (Tiga Milyar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Enam Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Dua Ratus Dua Puluh Lima Rupiah) sesuai surat Tergugat I tanggal 20 November 2017, Dan Penggugat telah membayar cicilan sebanyak 12 bulan.
- I. TENTANG PERBUATAN WANPRESTASI / INGKAR JANJI TERGUGAT I
  1. Bahwa, Penggugat mengalami usaha yang macet sehingga belum sanggup untuk membayar hutang kepada Tergugat I, namun niat baik untuk membayar pasti ada pada Penggugat.
  2. Bahwa, tiba-tiba pada tanggal 15 Maret 2021 Tergugat I dengan suratnya yang ditujukan kepada Penggugat akan melaksanakan lelang melalui Tergugat II atas jaminan Penggugat sebagaimana disebutkan diatas, sedangkan lelang akan diadakan pada tanggal 15 April 2021.
  3. Bahwa, Penggugat sangat keberatan atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I yang meminta lelang kepada Tergugat II dengan alasan bahwa *"sesuai dengan bunyi PERJANJIAN KREDIT No: 2011.271, 2011.272, 2011.273 Pasal 27 PENYELESAIAN PERSELISIHAN ayat (1) (2) serta Pasal 28 HUKUM YANG BERLAKU DAN DOMISILI ayat (1)(2) yang bunyinya antara lain adalah : Pasal 27 PENYELESAIAN PERSELISIHAN ayat (1) "segala perselisihan yang timbul antara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran dan atau pelaksanaan Perjanjian Kredit ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh para pihak". (2) "Jika Penyelesaian secara musyawarah tidak mencapai mufakat, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui pengadilan". Pasal 28 HUKUM YANG BERLAKU DAN DOMISILI ayat (1) "Perjanjian Kredit ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh Hukum Negara Republik Indonesia", (2) "Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar".*
  4. Bahwa, menurut pasal 1338 KUH Perdata menyatakan *"setiap perjanjian yang dibuat secara SAH adalah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya"*, sehingga baik Penggugat atau Tergugat I wajib mematuhi perjanjian yang disebutkan diatas termasuk tentang adanya kredit macet Penggugat yang seharusnya Tergugat I mengajukan gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Pematang Siantar ataupun mengajukan permohonan Eksekusi (Fiat Eksekusi) Kepada Pengadilan Negeri Pematang Siantar BUKAN mengajukannya kepada institusi lain

Halaman 3 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN



yaitu kepada Tergugat II (KPKNL Kisaran) untuk menyelesaikan masalah hukum antara Penggugat dan Tergugat I.

5. Bahwa, menurut Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan administrasi Pengadilan dalam empat lingkungan Peradilan edisi 2007 terbitan Mahkamah Agung RI 2009 halaman 50-51 tentang wewenang relative menyatakan: *“(g) jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu”* sehingga seharusnya Tergugat I mengajukan permasalahan hukumnya ke *Pengadilan Negeri Pematang Siantar* bukan ke Kantor Tergugat II (KPKNL) Kisaran.

## II. TENTANG AKIBAT WANPRESTASI OLEH TERGUGAT I TERHADAP TERGUGAT II

1. Bahwa, menurut Pasal 4 ayat (1) Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan RI Nomor: 2 Tahun 2017 yang menyatakan *“Kepala KPKNL WAJIB meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan LEGALITAS FORMAL SUBJEK DAN OBJEK LELANG”* SEDANGKAN, Penggugat dengan Tergugat I telah SEPAKAT untuk menyelesaikan permasalahan hukum mereka (termasuk lelang) Pada *Pengadilan Negeri Pematang Siantar* bukan pada Tergugat II (KPKNL Kisaran) akan tetapi Tergugat II TIDAK TELITI, TIDAK CERMAT sehingga Tergugat II seharusnya MENOLAK permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, karena tidak sesuai dengan:

- a) Pasal 6 ayat 5 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/2016 yang menyatakan: *“Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi sebagai berikut:*

- 1) *Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri dari:*

- a) *Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:*

- (1). Salinan / foto copy perjanjian kredit.

Dan sudah sepatutnya Tergugat II membaca, MENELITI PERJANJIAN KREDIT No. 2011.271, No. 2011.272, dan No. 2011.273 tanggal 26 Juli 2011 yang secara jelas dan terang benderang pada Pasal Pasal 28 HUKUM YANG BERLAKU DAN DOMISILI ayat (1) “ *Perjanjian Kredit ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh Hukum Negara Republik Indonesia*” (2) “*Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di*

Halaman 4 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN



Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar".  
(Bukan di KPKNL Kisaran), sedangkan Tergugat II TIDAK MENELITINYA sebagaimana diperintahkan / diwajibkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tersebut diatas. Sehingga, lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I pada tanggal 15 April 2021 baik ada pembelinya maupun tidak ada pembelinya adalah CACAT HUKUM.

2. Bahwa, menurut Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan "*kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II tidak boleh/menolak lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan telah lengkap dan telah memenuhi LEGALITAS FORMAL SUBJEK DAN OBJEK LELANG*", sedangkan kasus A quo syarat legalitas formal tidak terpenuhi, sehingga seharusnya Tergugat II (KPKNL) menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I tersebut

### III. KERUGIAN PENGUGAT

Bahwa, oleh karena perbuatan Tergugat kepada Penggugat adalah Wanprestasi, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu:

a) Kerugian Materil:

Biaya-biaya yang ditimbulkan oleh Penggugat untuk mengurus masalah ini termasuk memakai jasa hukum (Advocat/Pengacara), adalah sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah).

b) Kerugian Moril:

Harga diri Penggugat di tengah-tengah masyarakat akibat perbuatan wanprestasi Tergugat I adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah)

Jumlah seluruhnya: Rp. 40.000.000,- + Rp. 250.000.000,- = Rp. 290.000.000,- Terbilang: Dua Ratus Sembilan puluh Juta Rupiah

### IV. TENTANG PUTUSAN PROVISI / SELA

- i. Bahwa, untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat khususnya terhadap lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I pada tanggal 15 April 2021 (Lelang kedua) maupun lelang ulang mohon untuk dilakukan PENUNDAAN, sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap.

### V. TENTANG PETITUM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mohon agar Majelis Hakim memanggil pihak yang berperkara dan memutus perkara ini yang amarnya adalah sebagai berikut:

## I. DALAM PROVISI / KEPUTUSAN SELA

Memerintahkan kepada Tergugat II (KPKNL) Kisaran untuk tidak melaksanakan lelang atas:

- Tanah Seluas 145 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara SHM No: 623/Sipare-Pare tanggal 05 Juli 2010 atas nama ZULKIFLI.
- Tanah Seluas 144 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No: 507/Sipare-Pare tanggal 29 Desember 2005 atas nama ZULKIFLI.
- Tanah Seluas 253 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No: 250/Sipare-Pare tanggal 20 Mei 1994 atas nama Anwar Tahir.
- Tanah Seluas 172 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Pakam Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batu Bara SHM No. 184/Pakam Tanggal 08 April 2011 atas nama : ZULKIFLI.

Sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. menguatkan putusan Provisi / Sela tersebut diatas
3. Menyatakan sah *PERJANJIAN KREDIT No: 2011.271, No.2011.272, No.2011.273* tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I.
4. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Wanprestasi/ingkar janji terhadap *PERJANJIAN KREDIT No: 2011.271, No.2011.272, No. 2011.273* tanggal 26 Juli 2011 Pasal 27 *PENYELESAIAN PERSELISIHAN ayat (1) (2) serta Pasal 28 HUKUM YANG BERLAKU DAN DOMISILI ayat (1)(2)* yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I.
5. Menyatakan batal atau tidak sah lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I atas :
  - a. Tanah Seluas 145 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara SHM No: 623/Sipare-Pare tanggal 05 Juli 2010 atas nama ZULKIFLI.
  - b. Tanah Seluas 144 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM

Halaman 6 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No: 507/Sipare-Pare tanggal 29 Desember 2005 atas nama ZULKIFLI.

c. Tanah Seluas 253 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No: 250/Sipare-Pare tanggal 20 Mei 1994 atas nama Anwar Tahir.

d. Tanah Seluas 172 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Pakam Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batu Bara SHM No. 184/Pakam Tanggal 08 April 2011 atas nama: ZULKIFLI.

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu:

1. Kerugian Materil: sebesar Rp. 40.000.000,-

2. Kerugian Moril: sebesar Rp. 250.000.000,-

Jumlah seluruhnya: Rp. 40.000.000,- + Rp. 250.000.000,- = Rp. 290.000.000,- Terbilang: Dua ratus Sembilan puluh juta rupiah

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini”

## ATAU

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 12 Juli 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

*Exceptio Obscur Libel* (Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur)

- Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya poin III terkait kerugian Penggugat pada halaman 4 gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat mengalami kerugian materil sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tanpa menunjukkan perhitungan yang jelas atas kerugian yang dimaksud sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 yang dengan tegas menyebutkan sebagai berikut:

*“Apabila biasanya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dapat dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat, harus ditolak oleh Pengadilan.”*

- Bahwa oleh karena tidak dirincikan secara tegas perhitungan kerugian yang dimaksud oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscur libel*) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);.

Halaman 7 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN

## 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 POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi, termasuk juga dengan apa yang dimuat dalam pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalam pokok perkara ini;
2. Sebelumnya Tergugat - I menerangkan fakta peristiwa sebagai berikut :
  - a. Bahwa antara Tergugat – I dengan Penggugat / Debitur telah ada perikatan hukum dengan menandatangani Perjanjian Kredit antara lain sebagai berikut:
    - Perjanjian Kredit Nomor 2011.271 tanggal 26 Juli 2011 dengan maksimum kredit sebesar Rp 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);
    - Perjanjian Kredit Nomor 2011.272 tanggal 26 Juli 2011 dengan maksimum kredit sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
    - Perjanjian Kredit Nomor 2011.273 tanggal 26 Juli 2011 dengan maksimum kredit sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
  - b. Bahwa perjanjian kredit *a quo* telah sesuai dengan ketentuan hukum positif di Indonesia dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian ini mengikat para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut (Asas Pacta Sun Servanda) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan:  
*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."*
  - c. Bahwa untuk menjamin pembayaran hutang (kredit) berdasarkan perjanjian kredit *a quo*, Debitur / Penggugat telah menyerahkan sebagai agunan (jaminan) antara lain sebagai berikut:
    - Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Lintas Tebing Tinggi – Indrapura Nomor 12, Desa Sipare-sipare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batubara d/h Asahan, Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 623/Sipare-pare tanggal 05 Juli 2010 an. Zulkifli yang telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan

Halaman 8 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN

### 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

Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1549/2011 tanggal 13 September 2011;

- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Lintas Tebing Tinggi – Indrapura Nomor 10, Desa Sipare-Sipare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batubara d/h Asahan, Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 507/Sipare-pare tanggal 29 Desember 2005 an. Zulkifli yang telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1551/2011 tanggal 13 September 2011;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Lintas Tebing Tinggi – Indrapura Nomor 13, Desa Sipare-pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batubara d/h Asahan, Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 250/Sipare-pare tanggal 20 Mei 1994 an. Anwar Tahir yang telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1557/2011 tanggal 13 September 2011;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Access Road Kuala Tanjung, Desa Pakam, Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batubara d/h Asahan, Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 184/Pakam tanggal 08 April 2011 an. Zulkifli yang telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1550/2011 tanggal 13 September 2011;

d. Bahwa hutang (kredit) Debitur/Penggugat pada akhirnya masuk dalam golongan macet dengan rincian kewajiban sampai pada tanggal 30 April 2021 sebagai berikut :

Perjanjian Kredit	Maksimum	Baki Debet	BDO	Outs
2011.271	1.700.000.000	1.700.000.000	854.517.065	2.554.517.065
2011.272	1.100.000.000	989.999.996	346.560.686	1.336.560.682
2011.273	200.000.000	140.385.295	46.517.372	186.902.667
TOTAL	3.000.000.000	2.830.385.291	1.247.595.123	4.077.980.414

e. Bahwa oleh karena Debitur/Penggugat tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya yakni membayar hutang-hutangnya

Halaman 9 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 20 Perjanjian Kredit *a quo* sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas, maka Tergugat-I melakukan teguran-teguran tertulis kepada Debitur/Penggugat antara lain sebagai berikut:

- Surat BNI Nomor RMV/1/3.3/1635 tanggal 02 Juni 2012;
- Surat BNI Nomor RMV/1/3.3/2144 tanggal 07 Juli 2017;
- Surat BNI Nomor RMV/1/3.3/2244 tanggal 25 Juli 2017;

f. Bahwa oleh karena Debitur/Penggugat tidak beritikad baik untuk melunasi hutang (kreditnya) dimana telah menunggak pembayaran kewajiban kredit lebih dari tiga kali sebagaimana kewajiban yang tertera pada Pasal 22 Perjanjian Kredit *a quo* sehingga Debitur/Penggugat dinyatakan wanprestasi, maka Tergugat berhak melakukan pengakhiran perjanjian yang mengakibatkan Debitur/Penggugat harus membayar lunas seluruh hutangnya sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 24 Perjanjian Kredit *a quo* tentang Hak Bank Untuk Mengakhiri Perjanjian Kredit maka Tergugat - I berhak mengambil pelunasan hutang dari agunan kredit yang telah diserahkan dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;

g. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan :

*"Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

h. Oleh karena itu secara hukum Tergugat - I mempunyai hak eksekutorial dan Tergugat-I dapat melaksanakan haknya dengan menyerahkan pelaksanaannya secara lelang terbuka untuk mengambil pelunasan hutang dari agunan kredit yang telah diserahkan;

Bahwa Tergugat - I dengan tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam gugatannya karena sama sekali tidak berdasar dan tidak dapat diterima berdasarkan hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa dalil Penggugat dalam dalil posita gugatannya tentang perbuatan wanprestasi nomor 1 halaman 2 gugatannya telah menunjukkan bahwa Penggugat telah wanprestasi atas perjanjian kredit;
2. Bahwa dalil Penggugat dalam dalil posita gugatannya tentang perbuatan wanprestasi nomor 3 sampai dengan 5 halaman 2 sampai dengan 3 gugatannya adalah dalil yang keliru, karena penyelesaian perselisihan yang

Halaman 10 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



dimaksud pada Pasal 27 jo. Pasal 28 Perjanjian Kredit aquo adalah penyelesaian perselisihan terkait penafsiran atau pelaksanaan perjanjian kredit yang mana fakta hukumnya penyerahan jaminan Penggugat kepada Tergugat – II untuk dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan adalah sebagai upaya penyelesaian atas penyelesaian kredit berdasarkan Pasal 22 jo. Pasal 25 ayat (2) Perjanjian Kredit aquo;

3. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatannya tentang kerugian penggugat poin 1 halaman 4 gugatannya adalah dalil yang tidak berdasar, karena Penggugat menuntut ganti kerugian materil sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tanpa menunjukkan perhitungan yang jelas atas kerugian yang dimaksud sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 yang dengan tegas menyebutkan sebagai berikut:

*“Apabila biasanya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dapat dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat, harus ditolak oleh Pengadilan.”*

4. Bahwa Penggugat menuntut ganti rugi atas kerugian materil berupa biaya penggunaan jasa hukum oleh advokat adalah dalil yang sangat keliru, karena fakta hukumnya tidak ada satupun ketentuan yang mewajibkan seseorang yang berperkara untuk menggunakan jasa kuasa hukum yang mana Penggugat dapat bertindak untuk dan atas namanya dirinya sendiri apabila tidak mampu untuk menggunakan jasa kuasa hukum sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 635 K/Sip/1973 tanggal 04 Juli 1974 yang menyatakan sebagai berikut:

*“Bahwa mengenai honorarium advokat tidak ada suatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan;”*

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka gugatan Penggugat sama sekali tidak berdasar dan berkekuatan hukum. Oleh karena itu kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar agar dapat secara hati-hati, cermat, adil dan bijaksana menyikapi gugatan yang diajukan oleh Penggugat agar tidak dikeluarkan keputusan hukum yang keliru dan membawa preseden buruk di kemudian hari, untuk itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Pematangsiantar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Terhormat untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat - I;
2. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan yang *obscuur libel*;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Penggugat adalah Debitur yang beritikad tidak baik;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 21 Juli 2021 yang pada pokoknya tetap pada gugatannya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Bahwa, Penggugat menolak seluruhnya jawaban Tergugat dan tetap pada gugatannya semula untuk tidak diulangi lagi.
2. Bahwa, Eksepsi Tergugat bukan Eksepsi Kompetensi Absolut dan bukan pula Eksepsi Kompetensi Relative, sebagaimana diatur dalam Pasal 159 Rbg / 133 HIR dan Pasal 160 Rbg / 134 HIR oleh karenanya TIDAK PERLU di tanggapi dan lagi pula jawaban Tergugat sudah masuk pokok perkara.

I. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Eksepsi diatas telah termasuk dalam jawaban pokok perkara ini untuk TIDAK DIULANGI LAGI.
2. Bahwa Tergugat I dalam surat nya tertanggal 15 Maret 2021 yang ditujukan kepada Tergugat II untuk melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap :
  - a. Tanah Seluas 145 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara SHM No : 623/Sipare-Pare tanggal 05 Juli 2010 atas nama ZULKIFLI.
  - b. Tanah Seluas 144 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare- Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No : 507/Sipare-Pare tanggal 29 Desember 2005 atas nama ZULKIFLI.

Halaman 12 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN

#### 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)



- c. Tanah Seluas 253 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare- Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No : 250/Sipare-Pare tanggal 20 Mei 1994 atas nama Anwar Tahir.
- d. Tanah Seluas 172 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Pakam Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batu Bara SHM No. 184/Pakam Tanggal 08 April 2011 atas nama : ZULKIFLI.

Bahwa Lelang Eksekusi terhadap 4 (empat) bidang tanah tersebut diatas adalah tidak sah.

Adapun dasar hukum tidak sah adalah :

A) Pasal 258 Rbg/224 HIR yang menyatakan:

1. *Surat asli pada hipotik dan surat hutang, yang di buat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan:"Atas nama keadilan"di kepalanya, kekuatannya sama dengan putusan Hakim.*
2. *Dalam hal menjalankan surat yang demikian,jika tidak di penuhi dengan jalan damai,mak dapat di perlakukan PERATURAN PADA BAGIAN INI,akan tetapi dengan pengertian,bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan Hakim.*

*HIR : Jika hal menjalankan putusan itu harus berlaku ,semua atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan Negeri,yang ketuanya memerintahkan itu,maka diturut peraturan-peraturan Pasal 195 ayat kedua dan berikutnya.*

Artinya : Jika hendak melakukan eksekusi, Pasal 6 UUHT maka menurut Pasal 258 ayat 2 Rbg / 224 HIR secara tegas telah diatur yaitu harus menggunakan Hukum Acara Perdata dengan cara/Tahapan-tahapan yaitu:

1. PERMOHONAN DAN PERINGATAN UNTUK MENJALANKAN PUTUSAN

Pasal 207 Rbg /196 HIR Menyatakan:

*Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi putusan itu dengan kemauannya sendiri maka pihak yang dimenangkan dapat memasukkan permintaan baik dengan lisan maupun dengan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 206 R.bg/ayat pertama pasal 195 HIR. Untuk menjalankan putusan itu. Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan supaya ia memenuhi putusan itu didalam tempo yang ditentukan oleh ketua ,selama-lamanya delapan hari"*

## II. PENYITAAN

Halaman 13 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 208 Rbg/197 HIR Menyatakan:

*Rbg: jika sesudah lewat tempo yang di tentukan itu belum juga di penuhi putusan itu atau jika atau pihak yang di kalahkan itu walaupun telah terpanggil dengan patut tidak juga mengadap maka ketua atau pegawai yang dikuasakan itu karena jabatannya memberi perintah dengan surat supaya DISITA SEJUMLAH BARANG YANG TIDAK BERGERAK dan jika tidak ada atau ternyata tidak cukup sejumlah barang tidak bergerak kepunyaan pihak yang dikalahkan kalau dikira cukup akan pengganti banyak nya uang yang tersebut dalam putusan dan juga ongkos pelaksanaan putusan itu dengan pengertian bahwa didaerah (karesidenen) Bengkulu, Sumatra Barat dan Tapanuli penyitaan itu baru boleh dilakukan atas harta pusaka jika ternyata tidak cukup harta pencaharin baik yang bergerak maupun tidak bergerak.*

*Artinya:sebelum dilakukan LELANG. Maka harus dilakukan penyitaan (sita) terlebih dahulu oleh Ketua Pengadilan Negeri terhadap objek hak tanggungan itu yaitu :*

- a. Tanah Seluas 145 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara SHM No : 623/Sipare-Pare tanggal 05 Juli 2010 atas nama ZULKIFLI.*
- b. Tanah Seluas 144 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare- Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No : 507/Sipare-Pare tanggal 29 Desember 2005 atas nama ZULKIFLI.*
- c. Tanah Seluas 253 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare- Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No : 250/Sipare-Pare tanggal 20 Mei 1994 atas nama Anwar Tahir.*
- d. Tanah Seluas 172 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Pakam Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batu Bara SHM No. 184/Pakam Tanggal 08 April 2011 atas nama : ZULKIFLI.*

### III. PENJUALAN BARANG SITAAN

B. Pasal 215 Rbg/200 ayat 1,2,3 dan HIR menyatakan:

1. Penjualan barang yang disitaan dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang menurut pertimbangan ketua atau “magistraat” yang dilakukan oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau oleh orang lain yang cakap dan dapat dipercayai yang di tunjuk oleh ketua atau “magistraat” yang di kuasakan dan yang tinggal di tempat penjualan itu harus di lakukan atau berdekatan. Barang-barang itu dijual dengan janji yang biasa di hadapkan kepada halayak ramai dan kepada orang yang tawarannya tertiggi.

Halaman 14 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN



2. Tetapi kalau penjualan yang tersebut dalam ayat pertama harus dilakukan untuk menjalankan suatu putusan yang tanpa memperhitungkan ongkos perkara kalau menurut pertimbangan ketua atau "magistraat" yang di kuasakan dapat dikira menyuruh membayar suatu jumlah yang tidak lebih dari Rp.300.000 bahwa barang yang disita itu mungkin tidak akan mungkin melebihi Rp.300.000 maka penjualan itu tidak perlu dilakukan dengan bantuan kantor lelang.
3. Dalam hal penjualan itu akan dilakukan oleh orang yang menjalankan penyitaan itu atau oleh orang yang lain yang cakap dan dapat dipercaya seperti maksud dalam ayat pertama orang yang diperintah menjual itu setelah ia melakukan penjualan ia harus memberikan laporan tertulis kepada *ketua atau "magistraat" yang di kuasakan itu*. Artinya : Ketua Pengadilan Negeri (Dalam perkara A quo Pengadilan Negeri Pematang Siantar) yang memerintahkan kantor Lelang / KPKNL Kisaran) untuk menjual barang yang disita itu .(Bukan Tergugat I yang meminta LELANG kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL tergugat II).
4. Angka 9 Tentang Penjelasan 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 Hypotek yang diatur dalam pasal 258 Rbg / 224 HIR yang berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan; Artinya : Pasal 258 Rbg/224 HIR yang berlaku untuk Eksekusi Hak Tanggungan (Termasuk lelang) BUKAN peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 dan telah diperbaharui No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
5. Bahwa perbuatan / tindakan Tergugat I yang melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui tergugat II adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa memperhatikan pasal 14, peraturan mengenai Eksekusi Hypotek 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 Hypotek lah yang berlaku yaitu



harus melalui pengadilan negeri setempat dengan kata lain Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena ada lagi Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai pasal yang mengatur pelaksanaannya adalah merujuk pada Pasal 258 Rbg/224 HIR, Maka Tergugat I keliru mempedomani hukum acara tersebut, hal ini diperkuat lagi dengan penjelasan umum UUHT pada angka 9 yang menyatakan:

*“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 dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang di perbahaui (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 sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adalah Hak Tanggungan,dibutuhkan 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 sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah di tetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua reglemen di atas.

Agar ada satu 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 TERSEBUT YANG DI ATUR DALAM KEDUA REGLEMEN TERSEBUT BERLAKU TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.** Maka pelaksana eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, **BUKAN** melalui perantara Penggugat II (KPKNL Kisaran), karena telah diatur secara tegas dalam

Halaman 16 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN



Undang-undang Hukum Acara Perdata, guna menjamin adanya kepastian hukum dan rasa keadilan, maka pelaksanaan eksekusi lelang harus berdasarkan Ketua Pengadilan Negeri.

6. Bahwa Tergugat I dalam Jawabannya pada halaman 6 angka 2 berbunyi *"Bahwa dalil Penggugat dalam dalil Posita gugatannya tentang perbuatan Wanprestasi Nomor 3 sampai dengan Nomor 5 halaman 2 sampai dengan 3 gugatannya adalah dalil yang keliru, karena penyelesaian Penyelesaian perselisihan yang dimaksud pada Pasal 27 Jo Pasal 28 Perjanjian Kredit aquo adalah penyelesaian perselisihan terkait penafsiran atau pelaksanaan perjanjian kredit yang mana fakta hukumnya penyerahan jaminan Penggugat II untuk dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan adalah sebagai upaya penyelesaian atas penyelesaian kredit berdasarkan Pasal 22 jo Pasal 25 ayat (2) Perjanjian kredit aquo"*.

*Bahwa bunyi isi Perjanjian Kredit aquo Pasal 27 dan Pasal 28 se bagaimana dijelaskan dalam Gugatan Penggugat (halaman 3) angka 3,*

Bahwa sudah jelas dan terang benderang bahwa Tergugat meningkari Pasal 27 dan 28 tersebut diatas sebab Tergugat I Tidak pernah melaksanakan musyawarah untuk mencapai mufakat kepada Penggugat dan walaupun ada maka kembali Tergugat I meningkarinya sebab tidak melakukan penyelesaian melalui Pengadilan tetapi langsung melakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Tergugat II.

Bahwa Tergugat I telah melakukan standart ganda dalam Pelaksanaan Perjanjian kredit aquo terhadap Penggugat, di satu sisi Tergugat menggunakan dalil 1338 KUHPerdata namun disisi lain Tergugat meningkarinya, dengan melakukan lelang terhadap agunan milik Penggugat tersebut diatas ketika terjadi sengketa, yang seharusnya Tergugat membawa permasalahan tersebut ke Pengadilan Negeri Pematang Siantar sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28 Perjanjian Kredit aquo.

A. CONTOH EKSEKUSI LELANG TIDAK SAH TANPA MELALUI PENETAPAN KETUA PENGADILAN

- Bahwa, Pengadilan Negeri Pematang Siantar (Sumatera Utara) dalam putusannya Nomor:116/Pdt.G/2018/PN.Pms tanggal 13 mei 2019 dalam perkara antara :  
SUHENDRIK Melawan:

Halaman 17 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bank Tabungan Pensiun Nasional,Tbk (Bank BTPN) Pematang Siantar
2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar.

Telah memutuskan pada angka 3 (Tiga) tentang mengadili yaitu:

- 1) Menyatakan Batal atau tidak sah lelang yang dilakukan oleh Tergugat II (KPKNL Pematang Siantar) dari permintaan Tergugat I (Pelaku Usaha/Bank BTPN) atas sebidang tanah beserta 1 unit bangunan terletak di Desa Perlanaan Kecamatan Pematang Bandar Kabupaten Simalungun dengan SHM Nomor:130 an.Suhendrik.

Dengan Pertimbangan hukumnya pada halaman 33 menyatakan:

- Menimbang, bahwa telah diatur secara tegas dalam Undang-undang Hukum Acara Perdata, guna menjamin adanya kepastian hukum dan rasa keadilan maka dalam pelaksanaan eksekusi harus berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri.
- Menimbang, fungsi hukum dan manfaat penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri adalah untuk terwujud rasa keadilan bagi kedua belah pihak berdasarkan kepentingannya, dengan proses tahapan sesuai standart prosedur operasional dalam rindakan upaya paksa.
- Menimbang, berdasarkan urain tersebut diatas dapat diketahui bila tergugat I dalam melakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan milik penggugat sebagai pelunasan hutang sejumlah uang ,melalui Tergugat II,ternyata tidak dilengkapi dasar hukum yang sah yaitu berupa penetapan ketua Pengadilan Negeri, sehingga perbuatan Tergugat I bertenangan dengan Undang-undang yang berlaku.
- Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melakukan eksekusi lelang melalui Tergugat II bertantangan dengan Undang-undang hukum acara yang berlaku dengan demikian tindakan eksekusi lelang tersebut harus dinyatakan tidak sah menurut hukum.
- Menimbang, eksekusi lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dinyatakan tidak sah menurut hukum, maka gugatan pengugat cukup beralasan hukum dan oleh karena itu patut di kabulkan.

Oleh karena itu, lelang yang dilakukan oleh tergugat adalah TIDAK SAH menurut hukum,sehingga sepatutnya majelis Hakim A quo membatalkan LELANG tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat dan menolak jawaban Tergugat I Seluruhnya.

Halaman 18 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Pms tanggal 27 September 2021 amarnya adalah sebagai berikut

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah *PERJANJIAN KREDIT* No: 2011.271, No.2011.272, No.2011.273 tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I.
3. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng (*several liability*) sebesar Rp. 1.220.000,- (satu juta dua ratus dua puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 35/Pdt.Bd/2021/PN Pms tanggal 19 Oktober 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematang Siantar, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Pms tanggal 27 September 2021 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Oktober 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 28 Oktober 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 28 Oktober 2021 serta telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 29 Oktober 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 November 2021;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding pada



tanggal 15 November 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 18 November 2021;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 16 November 2021 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 22 November 2021;

Menimbang bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Pematang Siantar telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Pms tanggal 27 September 2021 yang disampaikan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2021, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Oktober 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 Oktober 2021, yang isinya 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 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang (menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg), oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada halaman 22 dan 23 yang menyatakan:
  - Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat diajukan gugatan Provisi sebagai berikut :
    1. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat Khususnya terhadap lelang yang akan dilakukan Tergugat II atas Permintaan Tergugat I pada tanggal 15 April 2021 (lelang kedua)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun lelang ulang mohon untuk dilakukan penundaan sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap;

2. Memerintahkan kepada KPKNL Kisaran untuk tidak melaksanakan Lelang atas :

- a) Tanah Seluas 145 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara SHM No : 623/Sipare-Pare tanggal 05 Juli 2010 atas nama ZULKIFLI.
- b) Tanah Seluas 144 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare- Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No : 507/Sipare-Pare tanggal 29 Desember 2005 atas nama ZULKIFLI.
- c) Tanah Seluas 253 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare- Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No : 250/Sipare-Pare tanggal 20 Mei 1994 atas nama Anwar Tahir.
- d) Tanah Seluas 172 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Pakam Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batu Bara SHM No. 184/Pakam Tanggal 08 April 2011 atas nama : ZULKIFLI.

Sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap;

- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Provisi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan provisinya adalah tidak disertai dengan bukti yang cukup dan Majelis Hakim tidak menemukan alasan yang bersifat segera dan mendesak sehingga harus dikabulkannya gugatan Provisi tersebut, maka gugatan Provisi a quo tidak beralasan hukum dan patut ditolak;
- Bahwa, eksekusi merupakan upaya paksa terhadap kewajiban hukum keperdataan yang timbul akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban secara sukarela, dengan berdasarkan kepastian hukum yang akhirnya adalah hadirnya sebuah keadilan.
- Bahwa telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Hukum Acara Perdata, guna menjamin adanya kepastian hukum dan rasa keadilan maka dalam pelaksanaan eksekusi harus berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri.
- Bahwa fungsi hukum dan manfaat penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri adalah untuk terwujudnya rasa keadilan bagi kedua belah pihak berdasarkan kepentingannya, dengan proses tahapan sesuai standart prosedur operasional dalam tindakan upaya paksa.

Halaman 21 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diketahui bila **Terbanding I** dalam melakukan eksekusi lelang hak tanggungan milik Pemandang sebagai pelunasan hutang sejumlah uang, melalui **Terbanding II**, ternyata tidak dilengkapi dasar hukum yang sah yaitu berupa penetapan Ketua Pengadilan Negeri, sehingga perbuatan Tergugat I bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku.
  - Bahwa perbuatan **Terbanding I** yang telah melakukan eksekusi lelang melalui **Terbanding II** bertentangan dengan Undang-undang hukum acara yang berlaku dengan demikian tindakan eksekusi lelang tersebut harus dinyatakan tidak sah menurut hukum.
2. Bahwa, Terbanding I dengan suratnya tanggal 15 Maret 2021 akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum pada tanggal 15 April 2021 melalui Perantara Tergugat II (Sekarang Terbanding II) adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*On Rechtmatigedaad*) **DAN TIDAK SAH**, karena bertentangan dengan :

1) Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang menyatakan:

1. Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang, yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "Atas nama Keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan putusan Hakim.
2. Dalam hal menjalankan surat ysng demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai, maka dapat diperlakukan peraturan pada bahagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan hakim.

*HIR: jika hal menjalankan putusan itu harus berlaku, semua atau sebagian, di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan itu, maka diturut peraturan-paraturan Pasal 195 ayat kedua dan berikutnya.*

Artinya: Jika hendak melakukan Eksekusi, Pasal 6 UUHT maka menurut Pasal 250 ayat 2 Rbg maka harus digunakan Hukum Acara Perdata yaitu:

## **a) PERMOHONAN DAN PERINGATAN UNTUK MENJALANKAN PUTUSAN**

Pasal 207 Rbg / 196 HIR:

*Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi putusan itu dengan kemauannya sendiri maka pihak yang dimenangkan dapat memasukkan permintaan baik dengan lisan maupun dengan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri yang*

Halaman 22 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN

### 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)



tersebut pada ayat pertama Pasal 206 R.bg/ayat pertama pasal 195 HIR. Untuk menjalankan putusan itu. Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan supaya ia memenuhi putusan itu didalam tempo yang ditentukan oleh Ketua, selama-lamanya.

**b) PENYITAAN**

Pasal 208 Rbg/197 HIR:

Rbg: jika sesudah lewat tempo yang ditentukan itu belum juga dipenuhi putusan itu atau jika pihak yang dikalahkan itu walaupun telah dipanggil dengan patut tidak juga menghadap maka Ketua atau pegawai yang dikuasakan itu karena jabatannya memberi perintah dengan surat supaya disita sejumlah barang yang tidak bergerak dan jika tidak ada atau ternyata tidak cukup sejumlah barang tidak bergerak kepunyaan pihak yang dikalahkan kalau dikira cukup akan pengganti banyaknya uang yang tersebut dalam putusan dan juga ongkos pelaksanaan putusan itu dengan pengertian bahwa didaerah (karesidenen) Bengkulu, Sumatera Barat dan Tapanulu penyitaan itu baru boleh dilakukan atas harta pusaka jika ternyata tidak cukup harta pencaharian baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.

**c) PENJUALAN BARANG SITAAN**

Pasal 215 Rbg / 200 ayat

- 2) Bertentangan dengan **Pasal 215 Ayat (1) Rbg** yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (Dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri Pematang Siantar) untuk memerintahkan Kantor Lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / KPKNL Kisaran) untuk menjual barang yang di sita itu. (Bukan Pelaku Usaha yang meminta lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL atau Bukan Tergugat I (Sekarang Terbanding I) yang meminta lelang kepada Tergugat II(sekarang Terbanding II)
- 3) Bertentangan dengan **Angka 9 Tentang Penjelasan 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 Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4) Bertentangan dengan **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”***

3. Bahwa dengan perbuatan/tindakan Tergugat I (Sekarang Terbanding I) yang akan melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat II (sekarang Terbanding II) adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa 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 Hyphoteeklah yang berlaku yaitu harus melalui Pengadilan Negeri setempat (Dalam hal ini Pengadilan Negeri Tebing Tinggi) 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 258 Rbg**, maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, (Dalam hal ini Pengadilan Negeri Pematang Siantar **BUKAN** melalui Perantara Tergugat II (Sekarang Terbanding II / KPKNL Kisaran).

4. MAKA pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui Fiat Ketua Pengadilan Negeri, sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/ 1984 tanggal 30 Januari 1986 tersebut diatas 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 (Nasabah/Debitur) diberi kesempatan untuk mencari calon pembeli tanah/rumah yang diagunkan/jaminkan kepada Tergugat I (sekarang Terbanding I ) tersebut, Apabila hal itu terjadi, maka pembayarannya harus dilakukan didepan/hadapan Ketua Pengadilan Negeri.

Halaman 24 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN

#### 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

**SEHINGGA TIDAK SAH**, pelelangan yang akan dilakukan oleh Tergugat II (sekarang Terbanding II) atas permintaan Tergugat I (Sekarang Terbanding I).

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum yang dikemukakan di atas serta demi terpenuhinya rasa keadilan dan kepastian hukum bagi **Pembanding**, maka dengan segala kerendahan hati dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat memberikan pertimbangan hukum dan menjatuhkan putusan yang amar selengkapnyanya berbunyi, sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan **Pembanding**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor : 50/Pdt.G/2021/PN.Pms, Tanggal 23 September 2021.

## DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan Gugatan **Pembanding** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah **PERJANJIAN KREDIT No: 2011.271, No.2011.272, No.2011.273** tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I.
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Wanprestasi / ingkar janji terhadap **PERJANJIAN KREDIT No: 2011.271, No. 2011.272, No. 2011.273** tanggal 26 Juli 2011 **Pasal 27 PENYELESAIAN PERSELISIHAN ayat (1) (2) serta Pasal 28 HUKUM YANG BERLAKU DAN DOMISILI ayat (1)(2)** yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I.
4. Menyatakan batal atau tidak sah lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I atas :
  - a. Tanah Seluas 145 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara SHM No : 623/Sipare-Pare tanggal 05 Juli 2010 atas nama ZULKIFLI.
  - b. Tanah Seluas 144 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare- Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No : 507/Sipare-Pare tanggal 29 Desember 2005 atas nama ZULKIFLI.
  - c. Tanah Seluas 253 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Sipare- Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batu Bara SHM No : 250/Sipare-Pare tanggal 20 Mei 1994 atas nama Anwar Tahir.
  - d. Tanah Seluas 172 M2, berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Pakam Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batu Bara SHM No. 184/Pakam Tanggal 08 April 2011 atas nama : ZULKIFLI.
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini"

Halaman 25 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik (*naar goede justitie recht doen*) mohon untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dan sebenarnya

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa antara Terbanding – I / Tergugat – I dengan Pembanding / Penggugat telah ada perikatan hukum dengan menandatangani Perjanjian Kredit antara lain sebagai berikut:
  - Perjanjian Kredit Nomor 2011.271 tanggal 26 Juli 2011 dengan maksimum kredit sebesar Rp 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus ribu rupiah);
  - Perjanjian Kredit Nomor 2011.272 tanggal 26 Juli 2011 dengan maksimum kredit sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
  - Perjanjian Kredit Nomor 2011.273 tanggal 26 Juli 2011 dengan maksimum kredit sebesar Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus ribu rupiah);
2. Bahwa perjanjian kredit *a quo* telah sesuai dengan ketentuan hukum positif di Indonesia dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian ini mengikat para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut (*Asas Pacta Sun Servanda*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan:

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*
3. Bahwa untuk menjamin pembayaran hutang (kredit) berdasarkan perjanjian kredit *a quo*, Pembanding / Penggugat telah menyerahkan sebagai agunan (jaminan) antara lain sebagai berikut:
  - Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Lintas Tebing Tinggi – Indrapura Nomor 12, Desa Sipare-pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batubara d/h Asahan, Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 623/Sipare-pare

Halaman 26 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 05 Juli 2010 an. Zulkifli yang telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1549/2011 tanggal 13 September 2011;

- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Lintas Tebing Tinggi – Indrapura Nomor 10, Desa Sipare-pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batubara d/h Asahan, Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 507/Sipare-pare tanggal 29 Desember 2005 an. Zulkifli yang telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1551/2011 tanggal 13 September 2011;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Lintas Tebing Tinggi – Indrapura Nomor 13, Desa Sipare-Pare, Kecamatan Air Putih, Kabupaten Batubara d/h Asahan, Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 250/Sipare-pare tanggal 20 Mei 1994 an. Anwar Tahir yang telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1557/2011 tanggal 13 September 2011;
- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Access Road Kuala Tanjung, Desa Pakam, Kecamatan Medang Deras, Kabupaten Batubara d/h Asahan, Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 184/Pakam tanggal 08 April 2011 an. Zulkifli yang telah diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1550/2011 tanggal 13 September 2011;

4. Bahwa hutang (kredit) Pembanding / Penggugat pada akhirnya masuk dalam golongan macet dengan rincian kewajiban sampai pada tanggal 30 April 2021 sebagai berikut:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| a. Hutang Pokok | : Rp 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah)  |
| BDO             | : Rp 854.517.065,- (delapan ratus lima puluh empat juta lima ratus tujuh belas ribu enam puluh lima rupiah)           |
| Jumlah          | : Rp 2.554.517.065,- (dua milyar lima ratus lima puluh empat juta lima ratus tujuh belas ribu enam puluh lima rupiah) |
| Kewajiban       | : Rp 989.999.996,- (sembilan ratus delapan puluh sembilan juta sembilan   |
| b. Hutang Pokok | : Rp 989.999.996,- (sembilan ratus delapan puluh sembilan juta sembilan   |

Halaman 27 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN



	ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah)
BDO	: Rp 346.560.686,- (tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus enam puluh ribu enam ratus delapan puluh enam rupiah)
Jumlah	: Rp 1.336.560.682,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh enam juta lima ratus enam puluh ribu enam ratus delapan puluh dua rupiah)
Kewajiban	
c. Hutang Pokok	: Rp 140.385.295,- (seratus empat puluh juta tiga ratus delapan puluh lima ribu dua ratus sembilan puluh lima rupiah)
BDO	: Rp 46.517.372,- (empat puluh enam juta lima ratus tujuh belas ribu tiga ratus tujuh puluh dua rupiah)
Jumlah	: Rp 186.902.667,- (seratus delapan puluh enam juta sembilan ratus dua ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah)

Dengan jumlah kewajiban seluruhnya adalah sebesar Rp 4.077.980.414,- (empat milyar tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh ribu empat ratus empat belas rupiah)

5. Bahwa oleh karena Pembanding / Penggugat tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya yakni membayar hutang-hutangnya berdasarkan angka 23 Perjanjian Kredit *a quo* sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas, maka Terbanding – I / Tergugat – I melakukan teguran-teguran tertulis kepada Pembanding / Penggugat yang akan Terbanding – I / Tergugat – I pada agenda pembuktian;
6. Bahwa oleh karena Pembanding / Penggugat tidak beritikad baik untuk melunasi hutang (kreditnya) dimana telah menunggak pembayaran kewajiban kredit lebih dari tiga kali sebagaimana kewajiban yang tertera pada angka 3 Perjanjian Kredit *a quo* sehingga Pembanding / Penggugat dinyatakan wanprestasi, maka Terbanding – I / Tergugat - I berhak melakukan pengakhiran perjanjian yang mengakibatkan Pembanding / Penggugat harus membayar lunas seluruh hutangnya sebagaimana yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diatur dalam Pasal 15 Perjanjian Kredit *a quo* tentang Hak Bank Untuk Mengakhiri Perjanjian Kredit;

Bahwa selanjutnya Terbanding - I / Terlawan - I mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding yang diajukan Pembanding / Pelawan dengan materi sebagai berikut:

1. Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim *Judex Factie* Tingkat – I pada Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Pms tanggal 23 September 2021 telah memberikan pertimbangan yang benar dengan menolak dalil petitum gugatan Pembanding/Penggugat bahwa Terbanding – I/Tergugat – I antara lain sebagai berikut:
  - Menyatakan bahwa Terbanding – I / Tergugat – I telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap Perjanjian Kredit Nomor 2011.271, Nomor 2011.272 dan Nomor 2011.273 tanggal 26 Juli 2011 Pasal 27 Penyelesaian Perselisihan ayat (1) (2) serta Pasal 28 Hukum yang Berlaku dan Domisili ayat (1) (2) yang dibuat antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding – I/Tergugat – I;
  - Menyatakan batal atau tidak sah lelang yang dilakukan oleh Terbanding – II / Tergugat – II atas permintaan Terbanding – I / Tergugat – I atas objek jaminan aquo;
  - Menghukum Terbanding – I untuk membayar ganti rugi kepada Pembanding / Penggugat;
2. Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Pms tanggal 23 September 2021 telah memberikan pertimbangan yang keliru dengan menyatakan pihak Terbanding – I/Tergugat – I dan Terbanding – II/Tergugat – II berada pada pihak yang kalah dan menghukum Terbanding – I/Tergugat – I dan Terbanding – II/Tergugat – II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng (*several liability*) sebesar Rp 1.220.000,- (satu juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) karena fakta hukumnya Yang Mulia Majelis Hakim
3. dalil Pembanding/Penggugat pada tentang hakim salah menerapkan hukum yang menyatakan bahwa proses lelang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan adalah dalil yang keliru, karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbanding – I/Tergugat – I telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah beserta Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor

Halaman 29 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN



213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai peraturan pelaksanaannya yang mana merupakan peraturan terbaru yang mengenyampingkan ketentuan yang diatur RBG/HIR berdasarkan asas *Lex Posterior derogate Lex Priori* dan asas *Lex Specialis derogate Lex Generalis*.

Bahwa berdasarkan hal-hal dan uraian-uraian tersebut di atas Terbanding - I/Tergugat - I memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Medan dan Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Banding Pembanding/Penggugat;
2. Menolak Gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

Atau jika Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Medan dan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adlinya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding II (d.h. Tergugat II) secara resmi menerima relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Pms tanggal 26 Oktober 2021 dan telah menerima relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding pada tanggal 29 Oktober 2021 melalui juru sita Pengadilan Negeri Kisaran sehingga Kontra Memori Banding yang diajukan masih dalam tenggat waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang dan oleh karena itu mohon agar dapat diterima
2. Bahwa Terbanding II (d.h. Tergugat II) sangat sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum serta diktum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor: 50/Pdt.G/2021/PN.Pms tanggal 27 September 2021.
3. Bahwa Terbanding II (d.h. Tergugat II) sependapat dengan pertimbangan hukum dan diktum amar putusan *Judex Facti* yang menyatakan sah Perjanjian Kredit No.211.271, No.2011.272, No.2011.273 tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I.
4. Bahwa dengan dinyatakan sah Perjanjian Kredit No.211.271, No.2011.272, No.2011.273 tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat antara Penggugat dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sebagaimana pertimbangan Judex Facti, maka sudah secara nyata dan jelas bahwa Tergugat I merupakan pihak yang berwenang mengajukan permohonan lelang obyek sengketa kepada Pembanding (d.h. Tergugat II) karena tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.

5. Bahwa lelang terhadap tanah terperkara a quo dilaksanakan berdasarkan permohonan/permintaan dari Terbanding I (d.h. Tergugat II) yang dalam hal ini bertindak selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, maka berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah berhak untuk mengajukan permohonan lelang atas obyek a quo.
6. Bahwa sesuai Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang".
7. Bahwa sesuai dengan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan".
8. Bahwa terhadap obyek sengketa a quo telah diumumkan untuk akan dilakukan lelang sebagaimana tersebut dalam pada Pengumuman Lelang I dan Pengumuman Lelang II, akan tetapi atas pelaksanaan pelelangan yang dilaksanakan pada tanggal 15 April 2021 tersebut, obyek sengketa a quo tidak laku terjual lelang.
9. Dengan demikian TIDAK ADA AKIBAT HUKUM yang timbul dari perbuatan Terbanding II (d.h. Tergugat II) yang merugikan Pembanding (d.h. Tergugat).
10. Bahwa untuk dalil Pembanding (d.h. Penggugat) selain dan selebihnya, Terbanding II (d.h. Tergugat II) menyatakan menolak untuk seluruhnya karena tidak ada relevansinya dengan Terbanding II (d.h. Tergugat II).

Maka berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Terbanding II (d.h. Tergugat II) mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Utara untuk memeriksa dan memutus sebagai berikut :

1. Menyatakan sah lelang yang telah dilaksanakan oleh Terbanding II (d.h. Tergugat II) atas objek a quo yang dimohonkan oleh Terbanding I (d.h. Tergugat I).

Halaman 31 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebaskan Terbanding II (d.h. Tergugat II) untuk membayar biaya perkara dalam perkara perdata Nomor 50/Pdt.G/2021/PN.Pms
3. Menghukum Pembanding (d.h. Penggugat) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Pms tanggal 27 September 2021, Berita Acara Persidangan serta memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dan Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II tersebut ternyata tidak ada fakta yang dapat mengubah putusan oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan memori banding dan kontra memori banding seperti terurai diatas, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama maka Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya dan kontra memori banding dari Terbanding I, II semula Tergugat I, II baik tentang eksepsi maupun pokok perkara telah dipertimbangkan dengan benar dan tepat dalam putusan pengadilan tingkat pertama dan oleh karena itu Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa selain dari pada hal-hal tersebut diatas ternyata memori banding dari Pembanding semula Penggugat adalah pengulangan dari jawaban dimana hal tersebut telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Hakim Tingkat Pertama dan pula tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama, maka oleh karena itu memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar sehingga diambil alih dan dijadikan alasan hukum didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri serta dianggap telah tercantum pula dalam

Halaman 32 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan di Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Pms tanggal 27 September 2021, harus dikuatkan dalam pengadilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka kepada Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut ;

Memperhatikan, Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan, putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Pms tanggal 27 September 2021, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu, tanggal 5 Januari 2022, oleh kami **HARIS MUNANDAR, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **PAHATAR SIMARMATA, S.H., M.Hum.** dan **KARTO SIRAIT, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN, tanggal 10 November 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding pada hari Rabu, tanggal 12 Januari 2022 yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh **HAMONANGAN RAMBE, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak .-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 33 dari 34 Halaman Putusan Nomor 499/Pdt/2021/PT MDN

### 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

**PAHATAR SIMARMATA, S.H., M.Hum.**

**HARIS MUNANDAR, S.H., M.H.**

**KARTO SIRAIT, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**HAMONANGAN RAMBE, S.H., M.H.**

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 10.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 130.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)