



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N Nomor 25/Pdt.G/2018/PN Bkn

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bangkinang, yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara gugatan antara :

**SABAS NAINGGOLAN**, tempat/tgl.lahir Samosir, 06-09-1971, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Petani/Pekebun, alamat Kota Batak, Desa Pantai Cermin Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar Provinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGUT**

### M E L A W A N

**PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk, KANTOR CABANG/KC PEKANBARU** Alamat Jl.Jend.Sudirman No.365 Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Surat Gugatan Penggugat tertanggal 14 Maret 2018, yang terdaftar pada tanggal 14 Maret 2018 di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang dengan No.Reg Perkara Nomor 25/Pdt.G/2018/PN.Bkn;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang tertanggal 14 Maret 2018 Nomor : 25/Pdt.G/2018/PN.Bkn tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua tertanggal 14 Maret 2018 Nomor : 25/Pdt.G/2018/PN Bkn tentang penetapan hari dan tanggal perkara tersebut mulai diperiksa/ disidangkan;

Setelah membaca berkas perkara dan telah memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi dalam perkara ini;

hal. 1 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

#### 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

Setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan berkaitan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Maret 2018 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tertanggal 14 Maret 2018 dibawah register Nomor : 25/Pdt.G/ 2018/PN.Bkn telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa adapun duduk perkara GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM adalah sebagai berikut:

### I. HUBUNGAN HUKUMNYA

1. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran setiap per-bulannya.
2. Bahwa, selama terikat Perjanjian Kredit Penggugat dengan Tergugat Akad/Akta Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat.
3. Bahwa, dengan tidak ada diberikannya Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit di atas Penggugat tidak mengetahui berapa jumlah hutang Penggugat sebenarnya (Jumlah hutang yang pasti).
4. Bahwa, Tergugat yang akan dan/atau telah melakukan pelelangan atas objek sengketa tersebut berupa :
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3314 Desa/Kel Tangkerang Barat, dengan Sebidang tanah seluas 184 M2 (Seratus Delapan Puluh Empat Meter Persegi berikut segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di : Desa/Kelurahan tangkerang Barat. Kecamatan Marpovan Damai. Kota Pekan Baru Provinsi Riau. Nama Pemegan;-: Hak Tertulis/ terdaftar atas nama ROPENA MARPAUNG.
  - Beserta Sertifikat Hak Milik (SHM) atau surat-surat lainnya yang menjadi Agunan/Jaminan Penggugat kepada Tergugat.

hal. 2 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

#### 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)



## II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

1. Bahwa dengan tindakan Tergugat yang akan dan/atau telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum adalah merupakan perbuatan melawan hukum (Onrecrematig Edaad), serta bertentangan dengan :

- 1) Bertentangan dengan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggunggn (UUHT) Nomor : 4 tahun 1296 yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan PggI 224 HIR/258 RBG yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, (Bukan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK.06/201,9 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013).
- 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 KUHPerdara 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 Neqeri Bangkinang) untuk memerintahkan Kantor Lelang /Kantor Pelulanan Kekavaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru untuk menjualnya (Bukan Pelaku Usaha yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL);

hal. 3 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

### 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

- 5) Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDTI1984 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, Sehingga 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) 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;

2. Bahwa dengan perbuatan/tindakan Tergugat yang akan dan/ atau telah melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan 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

hal. 4 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Tanggunggn tersebut, Maka Eksekusi Hyphoteek yang berlaku yaitu dengan harus melalui Pengadilan Negeri setempat, atau dengan kata lain Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai Pasal Pelaksanaannya dan oleh karena pelaksanaan atau hukum acaranya dari pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan adalah merujuk pada Pasal 224 HIR/258 Rbg, maka pelaksanaan eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri;

3. Bahwa menurut Jurisprudensi Mahkamah Agung Regublik 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, Sehingga 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 dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluarnya”

Maksudnya adalah Konsumen diberi kesempatan untuk mencari calon pembeli tanah/rumah yang diagunkan/jaminkan tersebut, Apabila hal itu

hal. 5 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi, Maka pembayarannya harus dilakukan didepan/hadapan Ketua Pengadilan Negeri.

4. Bahwa, selanjutnya Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang demi tegaknya hukum dan keadilan agar dapat memanggil Tergugat untuk bersidang dan memutuskan perkara ini yang amarnya adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Penggugat;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik (Good opposant);
3. Menyatakan bahwa pelelangan yang akan dan/atau telah dilakukan oleh Tergugat adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa pelelangan yang akan dan/atau telah dilakukan oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatig Edaad), serta bertentangan dengan :
  - 1) Bertentangan dengan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan Pasal 224 HIR/258 RBG yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, (Bukan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 93/PMK.06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013)
  - 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-undang yang mengaturnya, maka peraturan mengenai eksekusi

hal. 6 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hyphotek yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;

- 3) Bertentangan dengan Pasal 1211 KUHPerdara 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 Bangkinang) untuk memerintahkan Kantor Lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru) 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 sehingga 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;

hal. 7 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEDANGKAN Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (In Cassu) Nomor : 93/ PMK. 06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106 (PMK.06/2013) 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

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;

Atau

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon keputusan yang dipandang tepat dan adil menurut rasa keadilan yang patut dituruti menurut hukum (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri sedangkan Tergugat hadir Kuasanya **RENDY FRATAMA,S.H, WAHYUDI, JOHN FERDINAL** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor WPD/7.4/972/R tanggal 11 April 2018 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 18 April 2018 di bawah register Nomor 106/SK/2018/PN Bkn;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **NURAFRIANI PUTRI, S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Bangkinang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 02 Mei 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap mempertahankan isi gugatannya dan menyatakan tidak ada perubahan;

hal. 8 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasanya telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 23 Mei 2018 pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

1. Kewenangan Relatif Pengadilan yang Memeriksa Perkara a quo;

a. Bahwa dalam Perjanjian Kredit Nomor PEK/2012/0158/BNI GRIYA tanggal 02 Februari 2012 telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat telah sesuai sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur mengenai syarat sahnya Perjanjian yaitu :

"supaya terjadi persetujuan yang sah, per/u dipenuhi empat syarat :

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu pokok persoalan tertentu;
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang."

Bahwa objek sengketa yang menjadi jaminan kredit dari Penggugat yang diikat Hak Tanggungan oleh Tergugat dalam Perjanjian Kredit yaitu :

Barang tidak bergerak berupa:

1 (satu) unit tanah & bangunan dengan luas tanah 184 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 135 m<sup>2</sup> berlokasi di Perum Harmony Residence Jl. Serai Blok A No. 05 Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota/Kotamadya/Kabupaten Pekanbaru Propinsi Riau dengan bukti kepemilikan SHM/SHGB No. 3314 atas nama ROPENAMARPAUNG.

Bahwa sesuai dengan Pasal 142 ayat (5) RBg yang berbunyi :

"Dalam perkara yang berhubungan dengan tuntutan atas suatu benda tak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum mana terletak benda tersebut. Jika benda-benda tak bergerak itu terletak di dalam wilayah-wilayah hukum lebih dari satu

hal. 9 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

### 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

Pengadilan Negeri, maka gugatan diajukan kepada salah seorang diantara Ketua Pengadi/an Negeri tersebut, menurut pilihan Penggugat. ”

Bahwa dengan mengacu dengan ketentuan tersebut di atas, maka Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri yang dalam wilayah hukumnya terletak tanah tersebut atau wilayah dimana tanah tersebut berada (Forum rei sitae) yaitu Pengadilan Negeri Pekanbaru, bukan di Pengadilan Negeri Bangkinang;

b. Bahwa selain itu, berdasarkan kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat berdasarkan Pasal 17 tentang Domisili pada Perjanjian Kredit Nomor PEK/2012/0158/BNI GRIYA tanggal 2 Februari 2012, yang berbunyi sebagai berikut:

”Tentang Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya, Para Pihak memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri PEKANBARU.”

c. Bahwa dengan demikian eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relatif) dari Tergugat cukup beralasan dan berdasarkan hukum sehingga dapat dikabulkan, oleh karena itu Tergugat Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang memeriksa perkara a quo tidak benuang mengadili perkara ini, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

d. Bahwa dengan demikian, gugatan tersebut secara nyata tidak memenuhi syarat formil kompetensi relatif;

## 2. Kewenangan bertindak Penggugat (Legal Standi in Judicio)

a. Bahwa sebagaimana tercantum dalam dalil gugatan Penggugat angka 4 halaman 2 yang mana menyebutkan bahwa gugatan aquo diajukan karena Tergugat melakukan lelang atas obyek sengketa dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3314 Desa/Kel Tangkerang Barat seluas 184 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Ropena Marpaung;

hal. 10 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

### 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

- b. Bahwa terkait dalil tersebut diatas, perlu ditanyakan kembali kewenangan bertindak Penggugat dalam perkara aquo mengingat Penggugat bukanlah merupakan pemilik dari obyek sengketa;
  - c. Bahwa mengingat Penggugat tidak mempunyai kewenangan bertindak dalam perkara aquo, dengan demikian sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 yang berbunyi, *"... suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan yang tidak dapat diterima."*
  - d. Bahwa sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut diatas, Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan aquo, maka pantaslah kiranya gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard);
3. Gugatan Error In Persona (Keliru Pihak yang Ditarik sebagai Tergugat)
- a. Bahwa dalil-dalil gugatan a quo Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat yang mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
  - b. Bahwa sebagaimana dijelaskan pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi :  
*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;*
  - c. Bahwa dijelaskan pula pada Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi:

hal. 11 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

#### 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) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEM! 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 kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”*

d. Bahwa Tergugat telah beritikad baik dalam mengajukan lelang dengan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk pelunasan kredit Penggugat, dan seharusnya tidak ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini;

e. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat, Penggugat menyatakan perbuatan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa terdapat kekeliruan dalam hal tersebut, karena yang melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru (KPKNL Pekanbaru), rnaka gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat secara hukum adalah error in persona;

4. Gugatan Penggugat kekurangan Subjek Tergugat (Plurium Litis Consortium).

a. Bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru (KPKNL Pekanbaru). Namun Penggugat dalam gugatannya tidak menjadikan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru sebagai pihak Tergugat;

b. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru dalam perkara a quo, sehingga gugatan Penggugat telah kekurangan subyek Tergugat, dengan demikian sesuai Yurisprudensi

hal. 12 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 938 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1972 jo. No. 457 K/Sip/1975 tanggal 18 November 1975 jo. No.1424 K/Sip/1975 tanggal 1 Juni 1976 jo No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang berbunyi sebagai berikut:

*"Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak yang seharusnya di gugat tidak ikut di gugat (niet onvankelijk verklaard)"*

Berdasarkan dalil-dalil hukum yang Tergugat kemukakan diatas, patut kiranya Majelis Hakim yang bijaksana, menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

## **Dalam Pokok Perkara :**

Bahwa jika Majelis Hakim yang ditunjuk untuk menangani perkara ini nantinya tetap melanjutkan perkara, maka untuk jelasnya akan diuraikan duduk perkara yang sebenarnya sebagai berikut :

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi tersebut di atas mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini dan Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, karena tidak benar dan tidak berdasarkan kenyataan yang sebenarnya, kecuali yang dengan tegas diakui dan dibenarkan oleh Penggugat;
2. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat adalah hubungan Kreditur dengan Debitur yang mana Penggugat telah menerima fasilitas kredit BNI Griya dari Tergugat sebagaimana tercantum pada Perjanjian Kredit No.PEK/2012/0158/BNI GRIYA tanggal 2 Februari 2012 sebesar Rp.815.000.000,- (delapan ratus lima belas juta Rupiah);
3. Bahwa sebagai jaminan Penggugat dapat mengembalikan kewajibannya kepada Tergugat, Penggugat menyerahkan agunan berupa 1 (satu) unit tanah dan bangunan dengan luas tanah 184 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 135 m<sup>2</sup> berlokasi di Perum. Harmony Residence Jl. Serai Blok A No. 05 Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota/Kotamadya/Kabupaten Pekanbaru

hal. 13 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

### 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

Propinsi Riau dengan bukti kepemilikan SHM/SHGB No. 3314 atas nama ROPENA MARPAUNG.

4. Bahwa pada akhir Tahun 2014, kredit Penggugat mulai menunggak dan pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat tidak lancar. Tergugat telah mengupayakan menghubungi Penggugat untuk diskusi dan memberikan solusi, namun Penggugat bersikap tidak kooperatif karena tidak dapat dihubungi dan dijumpai;
5. Bahwa pada akhir Tahun 2015, Penggugat dapat dijumpai dan Tergugat menawarkan untuk restrukturisasi kredit dalam upaya penyelamatan asset terhadap pinjaman Penggugat dan Penggugat menyetujuinya, sebagaimana tercantum pada Persetujuan Perubahan Kredit No. (1) PEK/2012/0158/BNI GRIYA tanggal 16 November 2015 sebesar Rp. 701.954.475,- (tujuh ratus satu juta sembilan ratus lima puluh empat ribu empat ratus tujuh puluh lima Rupiah);
6. Bahwa restrukturisasi kredit Penggugat hanya berjalan dengan lancar setama 3 (tiga) bulan dan Tergugat telah menyetujui Surat Tunggakan Kredit Macet ke-1 Nomor : PNL/7/2618/2016 tanggal 1 Mei 2016, Surat Tunggakan Kredit Macet ke-2 Nomor : PNL/7/3156/2016 tanggal 1 Juni 2016, dan Surat Tunggakan Kredit Macet ke-3 Nomor : PNL/7/5605/2016 tanggal 1 Oktober 2016, yang mana surat tersebut berisikan TEGURAN kepada Penggugat untuk dapat menyelesaikan kewajiban kredit Penggugat, dan apabila kewajiban kredit tersebut tidak diselesaikan oleh Penggugat maka Tergugat sesuai dengan hak yang dimiliki akan melakukan langkah-langkah penjualan agunan kredit atau langkahlitigasi lainnya;
7. Bahwa dengan adanya Teguran-Teguran berdasarkan poin 6 diatas, Penggugat bersedia untuk menyelesaikan kewajiban kredit ke Tergugat sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor: PNL/6/2015/29 tanggal 16 November 2015;

hal. 14 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dengan telah adanya Perjanjian Penyelesaian Hutang tersebut, Penggugat tetap tidak dapat menyelesaikan kewajiban kredit Penggugat kepada Tergugat sebagaimana yang telah diperjanjikan di dalam Perjanjian Penyelesaian Hutang, sehingga Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat;
9. Bahwa dengan wanprestasinya Penggugat, maka Tergugat berhak untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan agunan milik Penggugat, karena agunan Penggugat dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No.3314 tanggal 13 Juli 2011 an. Ropena Marpaung telah diikat dengan Hak Tanggungan yang sempurna, maka secara sah Tergugat menjadi Pemegang Hak Tanggungan atas obyek jaminan tersebut dan memiliki hak preferent, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 ayat 1 berbunyi sebagai berikut:

*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."*

Bahwa sebagai pihak yang beritikad baik, Tergugat telah melakukan prosedural lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah selayaknya Tergugat dilindungi secara hukum;

10. Bahwa selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat di dalam gugatan aquo sebagai berikut:

hal. 15 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



10.1. Dalil gugatan Penggugat Butir II nomor (1), yang mana Penggugat menyatakan bahwa tindakan Tergugat telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa sebagaimana dijelaskan pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi :

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui geledangan umum serta mengambil pelunasan piutang ya dari hasil penjualan tersebut.*

Bahwa berdasarkan Pasal 6 tersebut diatas Tergugat mempunyai kedudukan yang diutamakan sebagai pemegang Hak Tanggungan dan dalam hal ini Penggugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi, sehingga Tergugat berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pem beri Hak Tanggungan (Penggugat);

10.2. Dalil gugatan Penggugat Butir II nomor (2), yang mana Penggugat menyatakan bahwa pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah.

Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan memiliki prinsip yaitu proses lelang eksekusi tanpa campur tangan Pengadilan, dan dalam hal ini eksekusi dilakukan tanpa perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Hal tersebut juga dikuatkan dengan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana tercantum pada Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi:

hal. 16 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



“(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 kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Bahwa oleh karena itu upaya lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat adalah sah dan memiliki dasar hukum sehingga dalil Gugatan Penggugat tersebut adalah salah dan haruslah ditolak;

10.3. Dalil Gugatan Penggugat Butir II Nomor (3), yang mana Penggugat menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tidak sah karena pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui Fiat Ketua Pengadilan Negeri.

Bahwa Penggugat tidak memahami mengenai esensi Undang-Undang Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan sesungguhnya. Dalam Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3632 tentang Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Bab I Umum Angka 4 Paragraf 2 disebutkan:

*“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan.... ”*

Lebih lanjut pada Penjelasan UU Hak Tanggungan angka 9 paragraf 1 disebutkan bahwa:

hal. 17 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



*"Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cedera janji. Walaupun secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/ 258 RBG, pada sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya 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."*

Hal yang lebih menguatkan pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat adalah karena berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang terdapat pada poin 10.2 diatas terkait debitur yang cidera janji dan penjelasan pasal 20 ayat (1) paragraf 2 UU Hak Tanggungan, yang berbunyi sebagai berikut:

*"Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum."*

Bahwa selain itu, berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2858 K/PDT/2011, yang menyatakan bahwa:

*"Terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menyerahkan pengembalian fasilitas pembiayaan tepat waktu sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II telah sesuai hukum, begitu pula penyerahan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai perjanjian karena pihak yang berhutang telah wanprestasi."*

hal. 18 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat dengan menggunakan parate eksekusi karena Penggugat telah dinyatakan wanprestasi adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan fiat eksekusi serta tidak memerlukan penetapan atau putusan dari Ketua Pengadilan Negeri (executorial beslag), Sehingga Petitem Penggugat angka 2, 3, 4 haruslah ditolak;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat mohon dengan hormat agar sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang terhormat memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi ;
  - a. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
  - b. Menyatakan Pengadilan Negeri Bangkinang tidak berwenang memeriksa perkara a quo;
  - c. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
  - d. Mengeluarkan Tergugat dari perkara aquo;
2. Dalam Pokok Perkara :
  - a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  - b. Menyatakan Tergugat adalah pihak yang bertitikad baik sehingga dilindungi secara hukum;
  - c. Menyatakan sah Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat. Sebagaimana tercantum pada Perjanjian Kredit Nomor: PEK/2012/0158/BNI GRIYA tanggal 2 Februari 2012;
  - d. Menyatakan sah pengikatan obyek agunan sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4139/2012 tanggal 3 Mei 2012 dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3314, terletak di Perum. Harmony Residence Jl. Serai Blok A No.05 Kelurahan Tangkerang Barat,

hal. 19 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Marpoyan Damai, Kota/Kotamadya/Kabupaten Pekanbaru  
Propinsi Riau dengan bukti kepemilikan Senifikat Hak Milik No. 3314 atas  
nama ROPENA MARPAUNG;

- e. Menyatakan Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi dengan tidak menjalankan kewajibannya membayar kembali hutangnya kepada Tergugat sebagaimana tercantum pada Perjanjian Kredit Nomor: PEK/2012/0158/BNI GRIYA tanggal 2 Februari 2012;
- f. Menyatakan Penggugat adalah Pihak yang tidak beritikad baik;
- g. Menyatakan bahwa pelelangan yang telah dan/atau akan dilaksanakan oleh Tergugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru (KPKNL Pekanbaru) sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- h. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya ditimbulkan akibat perkara a quo.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus menurut pertimbangan hukum yang adil dan luhur (Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tanggal 28 Mei 2018 dan atas Replik Penggugat tersebut Kuasa Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara tertulis tanggal 04 Juni 2018 dan semuanya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa :

1. Foto copy Rekening Koran Pembayaran Angsuran yang telah dibayarkan Penggugat Kepada Tergugat PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pekanbaru, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama Sabas Nainggolan (Penggugat) , diberi tanda P-2 ;

hal. 20 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Kartu Keluarga (KK), atas nama Kepala Keluarga Sabas Nainggolan (Penggugat), diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3314, tertanggal 13 Juli 2011 atas nama Ropena Marpaung, diberi tanda P-4 ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan;

1. Saksi Hakim Sihombing ;

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat ada melakukan pinjaman uang kepada pihak BNI Pekanbaru;
- Bahwa saksi mengetahui pihak BNI Pekanbaru ada melakukan penyegelan rumah Penggugat oleh karena persoalan pinjaman uang;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat ada melakukan pembayaran atas pinjamannya kepada pihak BNI Pekanbaru;
- Bahwa saksi mengetahui kebun kelapa sawit milik Penggugat mengalami kebakaran;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sudah selama 10 (sepuluh) tahun dan antara saksi dengan Penggugat satu kampung;
- Bahwa saksi hadir di persidangan atas permintaan Penggugat untuk menerangkan Penggugat telah meminjam uang kepada pihak BNI Pekanbaru;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian atas pinjaman yang dilakukan Penggugat kepada pihak BNI;
- Bahwa saksi mengetahui rumah Penggugat disegel oleh karena berdekatan dengan rumah saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah pinjaman Penggugat kepada pihak BNI;
- Bahwa setahu saksi rumah Penggugat tersebut belum dilelang oleh pihak BNI;

hal. 21 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

**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 rumah yang disegel oleh pihak BNI tersebut ditempati oleh anak Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sudah berapa lama Penggugat tidak melakukan pembayaran kepada pihak BNI;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tujuan Penggugat melakukan pinjaman uang kepada pihak BNI;
- Bahwa saksi tidak mendampingi Penggugat ketika pelaksanaan akad kredit dengan pihak BNI;

## 2. Saksi Lasben Silaban;

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat ada melakukan pinjaman uang kepada pihak BNI Pekanbaru;
- Bahwa saksi mengetahui pihak BNI Pekanbaru ada melakukan penyegelan rumah Penggugat oleh karena persoalan pinjaman uang;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat ada melakukan pembayaran atas pinjamannya kepada pihak BNI Pekanbaru;
- Bahwa saksi mengetahui kebun kelapa sawit milik Penggugat mengalami kebakaran;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian pinjaman uang yang dilakukan oleh Penggugat kepada pihak BNI;
- Bahwa saksi hadir di persidangan atas permintaan Penggugat untuk menerangkan Penggugat telah meminjam uang kepada pihak BNI Pekanbaru;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi bahwa pinjamannya kepada pihak BNI sejumlah Rp.800.000.000, (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah Penggugat yang dijadikan jaminan tersebut belum di lelang dan saksi hanya mengetahui rumah Penggugat dicat oleh pihak BNI beberapa kali;

hal. 22 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah yang dijadikan jaminan oleh Penggugat tersebut ditempati oleh anak Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat tidak melakukan pembayaran pinjamannya sejak tahun 2015 karena usaha Penggugat bermasalah dan kebun sawitnya terbakar;
- Bahwa saksi pernah mendapat cerita dari Penggugat angsuran pinjaman yang dibayarkan Penggugat kepada pihak BNI sejumlah Rp.10.000.000, / bulan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui akad kredit antara Penggugat dengan Tergugat oleh karena ketika terjadi akad kredit saksi tidak ikut mendampingi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa :

1. Foto copy Aplikasi Permohonan Kredit, Nomor 1801201206SKK00008, tertanggal 16 Januari 2012, diberi tanda T-1 ;
2. Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor PEK/2012/0158/BNI GRIYA, tertanggal 02 Februari 2012, diberi tanda T-2 ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3314, Surat Ukur No.496/Tangkerang Barat/2011 tertanggal 13 Juli 2011 atas nama Ropena Marpaung, diberi tanda T-3 ;
4. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan, Nomor 4139/2012, tertanggal 03 Mei 2012, diberi tanda T-4;
5. Foto copy Rekening Koran atas nama Sabas Nainggolan, tertanggal 31 Oktober 2014, kredit Penggugat Mulai menungak pembayaran Kredit kepada Tergugat tidak lancar, diberi tanda T-5 ;
6. Foto copy Persetujuan Perubahan Kredit, Nomor PEK/2012/0158/BNI GRIYA , tertanggal 16 November 2015, diberi tanda T-6 ;

hal. 23 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Perjanjian Penyelesaian Hutang , Nomor PNL/6/2015/29, tertanggal 16 November 2015, diberi tanda T-7;
8. Foto copy Surat Pernyataan, bertanggal 16 November 2015, yang dibuat Penggugat Sabas Nainggolan, diberi tanda T-8 ;
9. Foto copy Surat Tunggakan Kredit Macet (Teguran pertama kepada Penggugat) Nomor PNL/7/2618/2016, tertanggal 01 Mei 2016, diberi tanda T-9;
10. Foto copy Surat Tunggakan Kredit Macet, (Teguran Kedua kepada Penggugat), Nomor PNL/7/3156/2016, tertanggal 01 Juni 2016, diberi tanda T-10 ;
11. Foto copy Surat Tunggakan Kredit Macet, (Teguran Ketiga kepada Penggugat), Nomor PNL/7/5605/2016, tertanggal 01 Oktober 2016, diberi tanda T-11 ;
12. Foto copy Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan, Nomor PNL/10/1159/2016, tertanggal 22 November 2016, diberi tanda T-12 ;
13. Foto copy Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan, Nomor PNL/10/1167/2016, tertanggal 07 Desember 2016, diberi tanda T-13;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Kuasa Tergugat tidak mempergunakan haknya mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pembuktian, Penggugat dan Kuasa Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 29 Agustus 2018;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

hal. 24 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya mengenai Perbuatan Tergugat yang akan dan/atau telah melakukan pelelangan atas objek sengketa terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) atau surat-surat lainnya yang menjadi Agunan/Jaminan Penggugat kepada Tergugat dengan cara lelang eksekusi Hak Tanggungan bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan, KUH Perdata, HIR, dan Yurisprudensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat *aquo*, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Kewenangan Relatif Pengadilan yang memeriksa perkara *aquo*;
2. Kewenangan bertindak Penggugat (*Legal Standi In Judicio*);
3. Gugatan *Error In Persona* (keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat);
4. Gugatan Penggugat kekurangan subjek Tergugat (*Plurium Litis Consortium*).

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi poin 1 yang diajukan oleh Tergugat mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi Relatif) maka berdasarkan Ketentuan 162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan dan memutus terlebih dahulu eksepsi tersebut sebelum dilanjutkan pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat di dalam telah mengajukan eksepsi mengenai Pengadilan Negeri Bangkinang tidak berwenang secara relatif untuk mengadili perkara *aquo*, hal mana terhadap materi eksepsi Tergugat yang menyangkut mengenai kewenangan *relatif*, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan menjatuhkan putusan sela tertanggal 11 Juli 2018;

Bahwa, berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Sela tersebut telah disebutkan oleh karena hubungan hukum diantara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai perjanjian sehingga terlebih dahulu harus diketahui penyelesaian sengketa yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat sebagaimana asas Pemilihan Domisili yang diatur dalam Pasal 142 Ayat (4) RBg ;

hal. 25 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

#### 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 oleh karena dalam mengajukan eksepsi Tergugat tidak ada melampirkan dan/atau mengajukan alat bukti permulaan eksepsi yang mendukung, sehingga harus terlebih dahulu dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *aquo* tertanda P-4 berupa Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3314, tertanggal 13 Juli 2011 atas nama Ropena Marpaung dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi atas nama Saksi Hakim Sihombing dan Saksi Lasben Silaban secara bersesuaian menerangkan Penggugat ada melakukan pinjaman uang kepada pihak BNI Pekanbaru;

Bahwa, kemudian setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan oleh Tergugat dalam perkara *aquo* tertanda T-1 berupa Foto copy Aplikasi Permohonan Kredit, Nomor 1801201206SKK00008, tertanggal 16 Januari 2012, T-2 berupa Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor PEK/2012/0158/BNI GRIYA, tertanggal 02 Februari 2012, T-3 berupa Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3314, Surat Ukur No.496/Tangerang Barat/2011 tertanggal 13 Juli 2011 atas nama Ropena Marpaung secara bersesuaian satu dengan lainnya menerangkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan perjanjian pinjam meminjam uang dimana Penggugat berkedudukan sebagai penerima kredit dan Tergugat berkedudukan sebagai bank/pemberi kredit dengan jumlah kredit sebesar Rp. 815.000.000,- (delapan ratus lima belas juta rupiah) dan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3314, Surat Ukur No.496/Tangerang Barat/2011 tertanggal 13 Juli 2011 atas nama Ropena Marpaung (yang merupakan istri dari Penggugat);

Bahwa, berdasarkan bukti surat tertanda T-2 berupa Foto copy Perjanjian Kredit, Nomor PEK/2012/0158/BNI GRIYA, tertanggal 02 Februari 2012 pada pasal 17 mengenai "DOMISILI" disebutkan;

hal. 26 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tentang perjanjian kredit ini dan segala akibatnya, Para Pihak memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru.”

Menimbang, bahwa dengan demikian sebagaimana Asas Pemilihan Domisili berdasarkan Ketentuan Pasal 142 Ayat (4) RBg;

“ditentukan para pihak dapat menyepakati domisili pilihan, dalam hal terjadi perselisihan dikemudian hari diantara para pihak”

Maka, terhadap perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat *aquo* haruslah diajukan kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagaimana termuat pada Pasal 17 Perjanjian Kredit, Nomor PEK/2012/0158/BNI GRIYA, tertanggal 02 Februari 2012 yang telah ditandatangani dan disepakati bersama oleh Penggugat serta Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Bangkinang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Relatif Pengadilan yang memeriksa perkara *aquo* dikabulkan, maka terhadap eksepsi-eksepsi lain dari Tergugat tidak perlu dipertimbangkan, demikian juga pemeriksaan perkara ini tidak dapat dilanjutkan lagi;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat dalam pokok perkara adalah sebagaimana termaksud di dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai eksepsi Kewenangan Relatif Pengadilan yang memeriksa perkara *aquo* telah dikabulkan, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Pengadilan Negeri Bangkinang tidak berwenang mengadili perkara ini;

hal. 27 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan maka, sebagaimana ketentuan Pasal 181 HIR/192 RBg terhadap Penggugat selaku pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan, Pasal 1365, Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 142, Pasal 191, Pasal 283 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*. (RBg.), dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Pengadilan Negeri Bangkinang tidak berwenang mengadili perkara ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.380.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang pada hari **RABU** tanggal **26 SEPTEMBER 2018**, oleh kami **DECKY CHRISTIAN.S, S.H.** selaku Hakim Ketua, **NURAFRIANI PUTRI, S.H.**, dan **FERDIAN PERMADI, S.H.,M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **10 OKTOBER 2018**, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh **HASRUL** selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bangkinang, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

NURAFRIANI PUTRI, S.H.

DECKY CHRISTIAN.S, S.H.

hal. 28 dari 30 Hal. Putusan No.25/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



**FERDIAN PERMADI, S.H., M.H.**

PANITERA PENGGANTI,

**HASRUL**

Perincian biaya :

Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
ATK	: Rp. 50.000,00
Panggilan	: Rp. 1.275.000,00
PNBP	: Rp. 5.000,00
Meterai	: Rp. 12.000,00
Redaksi	: Rp. 5.000,00
Leges	: Rp. 3.000,00

**J u m l a h** : Rp. 1.380.000,00-  
**Terbilang** (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah)

