



PUTUSAN

Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HERI YODA HUTAGALUNG, bertempat tinggal di Jln. S.M. Raja No. 413, Kelurahan Aek Parombunan, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **PARLAUNGAN SILALAH, S.H., MANGIHUT TUA RANGKUTI, S.H., dan FREDERIQ HERLAMBAWANG RANGKUTI, S.H., M.H.**, dari Kantor Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum Sumatera (LKBH-Sumatera) beralamat di Dr. F. L. Tobing No. 11 Kel. Pandan Wangi Kec. Pandan Kab. Tapanuli Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 18/SKK/LKBH-S/II/2025 tertanggal 25 Februari 2025, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibolga Nomor 062/SK/HK/2/2025 tertanggal 25 Februari 2025, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

1. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sibolga, berkedudukan di Jalan Brigjen Katamso No. 43 Kel. Pasar Baru Kec. Sibolga Kota, Kota Sibolga Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh **BAGUS PRABU DANIANTO** selaku *Branch Manager* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., *Branch Office* Medan Sibolga memberikan kuasa kepada **FAJAR NAPITUPULU, MUHAMMAD FERY SARJONO, MUHAMMAD DESIANDI, EMANUEL NONIFATI GULO, dan HOTMAN BOY SIANTURI**, para pegawai pada PT. Bank Republik Indonesia (Persero) Tbk Cabang Sibolga yang beralamat kantor di Jl. Brigjen Katamso

Hal. 1 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 43 Kel. Pasar Baru Kec. Sibolga Kota, Kota Sibolga berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B.3753-II/KC/OPS/10/2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibolga Nomor 286/SK/HK/10/2024 tertanggal 22 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

(KPKNL) PADANGSIDEMPUAN, beralamat di Jl. Kenanga No.99, Kelurahan Ujung Pandang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh AGUS YULIANTO, ABDUL ALI PULUNGAN, JONI CAPUTRA SIHOMBING, NELLI SIALLAGAN, dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-52/MK.6/WKN.02/2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibolga Nomor 282/SK/HK/10/2024 tertanggal 21 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 9 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibolga pada tanggal 9 September 2024 dalam Register Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat memiliki 5 (lima) bidang tanah dan bangunan berupa:
 - Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Aek Parombunan, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara dengan luas 112 M² (seratus dua belas meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 895 tertanggal 25 Juli 2018 atas nama HERY YODA HUTAGALUNG;
 - Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga,

Hal. 2 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Sumatera Utara dengan luas 168 M² (seratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 447 tertanggal 4 Maret 1991 atas nama HERY YODA HUTAGALUNG;

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara dengan luas 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 584 tertanggal 27 November 1993 atas nama RAMLI HUTAGALUNG;

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Desa Hutabalang, Kecamatan Badiri, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera Utara dengan luas 233 M² (dua ratus tiga puluh tiga meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1003 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama HERY YODA HUTAGALUNG;

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Desa Hutabalang, Kecamatan Badiri, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera Utara dengan luas 314 M² (tiga ratus empat belas meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1004 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama HERY YODA HUTAGALUNG;

2. Bahwa pada bulan September 2020 Penggugat telah melakukan Perjanjian Kredit dengan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG SIBOLGA (Tergugat I) dengan Limit Pinjaman Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);

3. Bahwa atas perjanjian kredit tersebut Penggugat memberikan agunan 2 (dua) sertifikat berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Aek Parombunan, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara dengan luas 112 M² (seratus dua belas meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 895 tertanggal 25 Juli 2018 atas nama HERY YODA HUTAGALUNG;

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara dengan luas 168 M² (seratus enam puluh delapan meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik

Hal. 3 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg

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

Nomor 447 tertanggal 4 Maret 1991 atas nama HERY YODA HUTAGALUNG;

Kedua sertifikat tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan;

4. Bahwa atas Pinjaman tersebut, Penggugat menjadikan uang tersebut sebagai modal usaha Penggugat dan usaha Penggugat berjalan lancar dan baik-baik saja sehingga dapat melakukan pembayaran cicilan bulanan kepada Tergugat I dan telah mengurangi nominal hutang Penggugat kepada Tergugat I;

5. Bahwa pada bulan Februari 2022, Penggugat melakukan Penambahan Fasilitas Kredit Baru sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan diketahui bahwa setelah penambahan Fasilitas Kredit Baru tersebut seluruh hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah);

6. Bahwa atas penambahan Fasilitas Kredit Baru tersebut Penggugat memberikan tambahan agunan 1 (satu) sertifikat berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara dengan luas 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 584 tertanggal 27 November 1993 atas nama RAMLI HUTAGALUNG;

Sertifikat tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan;

7. Bahwa pada bulan November 2022, Tergugat I telah menyetujui untuk memberikan Fasilitas tambahan Kredit Modal Kerja sebesar Rp 599.862.000,- (lima ratus Sembilan puluh Sembilan juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah);

8. Bahwa atas penambahan Fasilitas Kredit tersebut Penggugat memberikan tambahan agunan 2 (dua) sertifikat berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Desa Hutabalang, Kecamatan Badiri, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera Utara dengan luas 233 M² (dua ratus tiga puluh tiga meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1003 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama HERY YODA HUTAGALUNG;

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Desa Hutabalang, Kecamatan Badiri, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi

Hal. 4 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg

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

Sumatera Utara dengan luas 314 M² (tiga ratus empat belas meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1004 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama HERY YODA HUTAGALUNG;

Kedua sertifikat tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan;

9. Bahwa pada bulan April 2023, usaha jualan sembako Penggugat macet dan sempat tutup karena modal usaha Penggugat mandet karena banyaknya yang berutang di usaha sembako Penggugat sehingga pembayaran cicilan Penggugat kepada Tergugat I mengalami kemacetan dan karena usaha jualan sembako Penggugat macet, Penggugat telah mengajukan Permohonan Penangguhan Pembayaran kepada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG SIBOLGA (Tergugat I) pada tanggal 24 Juni 2023, namun terhadap permohonan Penggugat tersebut Tergugat I tidak memberikan kelonggaran kepada Penggugat;

10. Bahwa pada tanggal 02 Januari 2024, Penggugat mengetahui seluruh Jaminan milik Penggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit akan di lakukan Pelelangan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, karena Tergugat I mengirimkan Surat kepada Penggugat dengan Surat Nomor : B.6344-BO.II/OPK/01/2024 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dan Surat Nomor : B. 6345-BO.II.OPK/01/2024, 6346-BO.II.OPK/01/2024, 6347-BO.II.OPK/01/ 2024 Perihal : Pemberitahuan Pengosongan Agunan, yang kesemuannya tertanggal 02 Januari 2024 yang dikirimkan oleh Tergugat I secara bersamaan kepada Penggugat namun belum ada pembeli satupun Jaminan milik Penggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit kepada Tergugat I saat pelelangan tersebut;

11. Bahwa pada bulan April 2024, usaha Penggugat sudah mulai berjalan kembali dan Penggugat telah meminta keringanan kepada Tergugat I agar dilakukan Restrukturisasi/Addendum Akad terhadap Kewajiban Penggugat karena Penggugat masih ingin melanjutkan usaha dan mau membayar kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, Permohonan tersebut dilakukan Penggugat sebab Kewajiban Pembayaran Penggugat setiap bulannya terlalu besar dan sudah tidak sesuai dengan Pendapatan Penggugat saat ini namun tidak ada tanggapan yang baik, malah Tergugat I tetap membebankan biaya Denda, Pinalty dan biaya-biaya lainnya yang

Hal. 5 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg

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

Penggugat tidak dapat memenuhinya bahkan Tergugat I melalui karyawannya memerintahkan Peggugat untuk menutup usaha Peggugat dan menyuruh mengosongkan seluruh Jaminan milik Peggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit serta pada bulan Agustus 2024 Tergugat I menyampaikan bahwa seluruh Jaminan milik Peggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit kepada Terguat I telah ada pembelinya dan Penjualan seluruh Jaminan milik Peggugat tersebut dilakukan Tergugat I tanpa pemberitahuan kepada Peggugat;

12. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang memerintahkan Peggugat untuk menutup usaha Peggugat dan menyuruh mengosongkan seluruh Jaminan milik Peggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit serta pada bulan Agustus 2024 Tergugat I menyampaikan bahwa seluruh Jaminan milik Peggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit kepada Terguat I telah ada pembelinya Penjualan seluruh Jaminan milik Peggugat tersebut dilakukan Tergugat I tanpa pemberitahuan kepada Peggugat. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut dapat disimpulkan bahwa perbuatan tersebut sangat merugikan Peggugat dan dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara ***“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut”***;

13. Bahwa sebelum melakukan Gugatan ini, Peggugat telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan dan beretikat baik dengan mengajukan permohonan kepada Tergugat I dengan mengajukan Permohonan Penangguhan Pembayaran serta meminta keringanan agar dilakukan Restrukturisasi/Addendum Akad terhadap Kewajiban Peggugat, karena Peggugat masih ingin melanjutkan usaha dan mau membayar kewajiban Peggugat kepada Tergugat I, Permohonan tersebut dilakukan Peggugat sebab Kewajiban Pembayaran Peggugat setiap bulannya terlalu besar dan sudah tidak sesuai dengan Pendapatan Peggugat saat ini namun tidak ada tanggapan yang baik dari Tergugat I malah Tergugat I memerintahkan Peggugat untuk menutup usaha Peggugat dan menyuruh mengosongkan seluruh Jaminan milik Peggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit serta pada bulan Agustus 2024

Hal. 6 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I menyampaikan bahwa seluruh Jaminan milik Penggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit kepada Tergugat I telah ada pembelinya. Penjualan seluruh Jaminan milik Penggugat tersebut dilakukan Tergugat I tanpa pemberitahuan kepada Penggugat;

14. Bahwa walaupun Penggugat mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya, namun Penggugat mempunyai prasangka yang cukup beralasan bila Tergugat I akan kembali melakukan Lelang jaminan milik Penggugat melalui Tergugat II karena telah ada pembelinya. Penjualan seluruh Jaminan milik Penggugat tersebut, sehingga cukup beralasan bila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk segala bentuk lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap seluruh Agunan/Jaminan milik Penggugat dan memerintahkan Para Tergugat untuk melakukan penundaan segala bentuk Lelang atas Jaminan Milik Penggugat karena adanya cacat hukum dalam proses penawaran penjualan agunan kredit milik Penggugat karena tidak melalui prosedur Pelelangan;

15. Bahwa gugatan ini timbul karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat, maka wajar jika Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

16. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang cukup esepsional dan kebenarannya akurat, mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dapat memutuskan agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, banding atau Kasasi (uit voebarbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, beralasan kiranya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sibolga yang terhormat menetapkan hari sidang, selanjutnya memanggil para pihak, memeriksa dan mengadili gugatan ini serta memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan Para Tergugat untuk melakukan penundaan segala bentuk Lelang atas Jaminan Milik Penggugat karena adanya cacat hukum

Hal. 7 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam proses penawaran penjualan agunan kredit milik Penggugat karena tidak melalui prosedur Pelelangan;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I yang memerintahkan Penggugat untuk menutup usaha Penggugat dan menyuruh mengosongkan seluruh Jaminan milik Penggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit serta Penjualan seluruh Jaminan milik Penggugat tersebut dan melakukan proses penawaran penjualan agunan kredit milik Penggugat tanpa melalui prosedur Pelelangan adalah perbuatan tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hak Penggugat;
3. Menyatakan batal segala bentuk lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap seluruh Agunan/Jaminan milik Penggugat;
4. Memerintahkan Tergugat I untuk menghapus Denda, biaya Pinalty dan biaya-biaya lainnya;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain berupa Verzet, Banding atau Kasasi (uit voorbaar bij voorrad);
6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara selama putusan ini berproses di semua tingkat Peradilan;

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sibolga cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya bernama PARLAUNGAN SILALAH, S.H, sedangkan Tergugat I hadir kuasanya bernama EMANUEL NONIFATI GULO dan Tergugat II hadir kuasanya bernama NELLI SIALLAGAN;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yura Pratama Yudhistira, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sibolga sebagai Mediator;

Hal. 8 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Desember 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I tidak ada mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.

2. Bahwa adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo antara lain:

a. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 112 m² yang terletak di Kelurahan Aek Parombunan, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 895 tertanggal 25 Juli 2018 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

b. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 168 m² yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 447 tertanggal 4 Maret 1991 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

c. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 180 m² yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 584 tertanggal 27 November 1993 atas nama Ramli Hutagalung.

Hal. 9 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg

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

d. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 233 m² yang terletak di Desa Hutabalang, Kecamatan Badiri, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 1003 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

e. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 314 m² yang terletak di Desa Hutabalang, Kecamatan Badiri, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 1004 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

yang menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara Heri Yoda Hutagalung (*in casu* Penggugat) selaku Debitur dengan PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Sibolga (*in casu* Tergugat I) selaku Kreditur.

3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, karena:

a. Penggugat mengetahui seluruh Jaminan milik Penggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit akan dilakukan Pelelangan oleh Tergugat I melalui tergugat II, berdasarkan surat nomor B.6344-BO.II/OPK/01/2024 tanggal 02 Januari 2024 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan, dan surat nomor B.6345-BO.II/OPK/01/2024 tanggal 02 Januari 2024, surat nomor B.6346-BO.II/OPK/01/2024 tanggal 02 Januari 2024, surat nomor B.6347-BO.II/OPK/01/2024 tanggal 02 Januari 2024 hal Pemberitahuan Pengosongan Agunan.

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut sangatlah keliru dan dapat Tergugat II sampaikan sebagai berikut:

a. Bahwa dikarenakan telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur atas Perjanjian Kredit yang dibuktikan dengan adanya surat peringatan I s.d. III, maka Penggugat seharusnya menyadari akan adanya konsekuensi pelelangan terhadap barang jaminan kreditnya *in casu* objek

Hal. 10 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



sengketa yang dilakukan sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I. Maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah jelas bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* perbuatan melawan hukum jelas-jelas tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak seluruhnya.

II. **DALAM PROVISI**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas menolak semua tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.

2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita dan petitum gugatan Penggugat pada bagian provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibolga untuk melakukan penundaan segala bentuk Lelang atas Jaminan Milik Penggugat karena adanya cacat hukum dalam proses penawaran penjualan agunan kredit milik Penggugat karena tidak melalui prosedur Pelelangan.

3. Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, sangat tidak berdasar dan harus ditolak, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 279 K/Sip/1976

“Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak”

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1070 K/Sip/1972

Hal. 11 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Sesuai Pasal 180 HIR tentang tuntutan provisional (*Provisioneelleis*), yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh tindakan sementara bukan mengenai materi pokok sengketa (atau *bodemgeschil*) yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir, **maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.**

4. Bahwa dapat Tergugat II tambahkan bahwa tuntutan provisi pada hakekatnya adalah tuntutan yang dapat dijalankan terlebih dahulu untuk menghentikan suatu tindakan dari Para Tergugat, hanya dapat diajukan apabila memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) HIR, yakni:

- Terdapat suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti;
- terdapat keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- apabila tuntutan sementara dikabulkan dalam hal perselisihan tentang kepemilikan.

5. Bahwa namun ternyata permohonan provisi Penggugat tidak memenuhi syarat yang dimaksud dalam Pasal 191 ayat (1) HIR tersebut. Oleh karena itu sudah sepatutnya permohonan provisi Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

Hal. 12 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



A. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur.

2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit antara Heri Yoda Hutagalung (*in casu* Penggugat) selaku Debitur dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sibolga selaku Kreditur.

3. Bahwa adapun yang menjadi agunan atau jaminan pelunasan utang dalam Perjanjian Kredit tersebut adalah beberapa bidang tanah antara lain:

a. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 112 m² yang terletak di Kelurahan Aek Parombunan, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 895 tertanggal 25 Juli 2018 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

b. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 168 m² yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 447 tertanggal 4 Maret 1991 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

c. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 180 m² yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 584 tertanggal 27 November 1993 atas nama Ramli Hutagalung.

d. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 233 m² yang terletak di Desa Hutabalang, Kecamatan Badiri, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera

Hal. 13 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Utara sesuai SHM Nomor 1003 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

e. Sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan luas 314 m² yang terletak di Desa Hutabalang, Kecamatan Badiri, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 1004 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

4. Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakuinya dalam dalil posita angka 1 s.d. 9 halaman 2, 3 dan 4, Penggugat telah melakukan perjanjian kredit kepada Tergugat I, dan terhadap pembiayaan dimaksud, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata) sebagaimana diakui oleh Penggugat di dalam posita angka 9 halaman 4, dan oleh karenanya Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).

6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan mendorongnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum, dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*). Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan

Hal. 14 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

8. Fakta Hukum atas Objek Sengketa A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

9. Bahwa objek sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I untuk menjamin pelunasan utang Penggugat kepada Tergugat I, maka Penggugat memberikan jaminan berupa objek sengketa. Kemudian terhadap masing-masing objek sengketa dimaksud, diikat dengan Hak Tanggungan

10. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

11. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

12. Bahwa lebih lanjut, penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyatakan:

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk

Hal. 15 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan."

13. Bahwa lebih lanjut, Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan secara tegas menyatakan:

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6"*

14. Bahwa atas dasar hal tersebut, Tergugat I kemudian mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan milik Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

15. Bahwa dengan adanya wanprestasi/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat, artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi pelelangan terhadap barang jaminan kreditnya *in casu* objek sengketa *a quo* adalah sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.

16. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek sengketa *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.

17. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa *a quo* merupakan konsekuensi yang harus diterima oleh Penggugat akibat wanprestasi yang dilakukannya atas Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, dalil-dalil

Hal. 16 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek sengketa *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

18. Kedudukan KPKNL sebagai Perantara

19. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

20. Bahwa UU Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

21. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf d PMK Lelang telah diatur bahwa salah satu lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II adalah lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

22. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* karena adanya Surat Nomor B.6070-BO.II/OPK/12/2023 tanggal 11 Desember 2023 hal Permohonan Lelang Online dan Permohonan Pengantar SKPT, dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Sibolga selaku Penjual/Kreditur sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I selaku penjual.

23. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang
Hal. 17 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang *a quo*, Tergugat II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 jo. Pasal 11 PMK Lelang.

24. Lelang Terhadap Objek Perkara Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Sehingga Lelang Tersebut Adalah Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat

25. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita angka 14 dan 15 halaman 5 dan 6 dan petitum angka 2 dan 3 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum sepanjang mengenai pelaksanaan lelang atas objek sengketa dan pelaksanaan lelangnya adalah tidak sah atau batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

26. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:

- a) Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Lelang dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur bahwa salah satu lelang eksekusi yang dapat dilakukan oleh Hal. 18 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Tergugat II adalah mengenai lelang eksekusi Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

b) Bahwa objek sengketa *a quo* merupakan barang jaminan Penggugat yang dijadikan barang jaminan pelunasan utang kepada Tergugat I, sebagaimana terbukti berdasarkan Perjanjian Kredit yang kemudian diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I.

c) Bahwa pada perkembangannya dikarenakan Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran terhadap kewajiban kreditnya, maka Tergugat I menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat agar segera menyelesaikan kewajiban kepada Tergugat I, namun atas Surat Peringatan dimaksud ternyata Penggugat tidak mengindahkannya atau tidak dapat memenuhinya, dengan demikian Penggugat telah memenuhi persyaratan untuk dikatakan telah melakukan wanprestasi.

d) Bahwa ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara secara tegas menyatakan, "*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*".

e) Bahwa dikarenakan Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi), dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Tergugat I melalui Surat Nomor B.6070-BO.II/OPK/12/2023 tanggal 11 Desember 2023 hal Permohonan Lelang Online dan Permohonan Pengantar SKPT, mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada KPKNL Padangsidimpuan *in casu* Tergugat II.

f) Bahwa selanjutnya, sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan telah Hal. 19 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.

g) Bahwa menindaklanjuti permohonan lelang tersebut, maka Tergugat II telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S- 789/KNL.0204/2023 tanggal 27 Januari 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.

h) Bahwa selanjutnya, atas penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan lelang Nomor B.6344-BO.II/OPK/01/2024 tanggal 02 Januari 2024 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan, dan surat nomor B.6345-BO.II/OPK/01/2024 tanggal 02 Januari 2024, surat nomor B.6346-BO.II/OPK/01/2024 tanggal 02 Januari 2024, surat nomor B.6347-BO.II/OPK/01/2024 tanggal 02 Januari 2024 hal Pemberitahuan Pengosongan Agunan, dimana dalam surat tersebut Tergugat I telah menyampaikan rencana pelaksanaan lelang eksekusi kepada Penggugat.

i) Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I kemudian melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 28 Desember 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Metro Tabagsel tanggal 12 Januari 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Untuk Pelaksanaan Lelang.

j) Bahwa terhadap pelaksanaan lelang dimaksud, terhadap objek sengketa berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 168 m² yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 447 tertanggal 4 Maret 1991 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 112 m² yang terletak di Kelurahan Aek Parombunan,

Hal. 20 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 895 tertanggal 03 Agustus 2018 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

-Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 180 m² yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 584 tertanggal 01 Desember 1993 atas nama Ramli Hutagalung.

Bahwa ketiga objek yang dilaksanakan lelang pada tanggal 30 Januari 2024 dinyatakan Tidak Ada Penawaran (TAP), dan hasil pelaksanaan lelang kemudian dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 13/02.07/2024-01 tanggal 30 Januari 2024;

k) Bahwa sesuai ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, diatur bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, **tidak dapat dibatalkan** dan sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 100 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".

l) Bahwa dengan demikian, karena pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* adalah sah dan berdasarkan hukum, maka **Risalah Lelang Nomor 13/02.07/2024-01 tanggal 30 Januari 2024 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**.

27. Bahwa terhadap petitum Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan lelang objek sengketa, dapat Tergugat IIanggapi sebagai berikut:

a) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

1) Adanya suatu perbuatan;

Hal. 21 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

b) Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

c) Bahwa unsur "*perbuatan tersebut melawan hukum*" tidak terpenuhi, mengingat sesuai uraian jawaban sebelumnya, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

d) Bahwa Tergugat II dalam hal ini melaksanakan jual secara lelang terhadap objek lelang *a quo* atas permohonan Tergugat adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2015 tentang Kementerian Keuangan dan PMK Lelang.

e) Bahwa sebaliknya, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara atau aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat II.

f) Berdasarkan hal-hal dimaksud, membuktikan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

28. Bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan

Hal. 22 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga lelang mengikat dan sah serta Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* harus dibatalkan jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

29. Tergugat II Menolak Tuntutan Penggugat Agar Putusan Perkara *a quo* Dapat diJalankan Terlebih Dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

a. Bahwa Tergugat II menolak petitum Penggugat pada angka 11 yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali, dan upaya hukum lainnya.

b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisioniil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- 1) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- 2) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- 3) gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- 4) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian

Hal. 23 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



harta perkawinan (gono- gini)...dst;

5) dikabulkan tuntutan provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;

6) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;

7) pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

c. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

d. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

e. Bahwa pada faktanya, Penggugat dalam gugatannya tidak mengajukan atau memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa. Hal demikian, membuktikan bahwa permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

f. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang telah diuraikan, mengingat tidak terdapat permohonan putusan serta merta dalam petitum dan oleh karena tidak ada satupun ketentuan yang dipenuhi oleh Penggugat, maka tuntutan Penggugat terkait putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) harus dinyatakan ditolak.

Hal. 24 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



g. **SIMPULAN**

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II berikan kesimpulan sebagai berikut:

30. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Padangsidempuan didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

31. Bahwa lelang terhadap objek sengketa *a quo* merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, dan berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan penjualan atas barang jaminan dan mendapat pelunasan atas utangnya.

32. Bahwa sebelum Tergugat II menetapkan jadwal lelang dan melaksanakan lelang terhadap objek sengketa, terhadap dokumen kelengkapan persyaratan baik sebelum penetapan jadwal lelang dan pelaksanaan lelang, telah diteliti dengan cermat oleh Tergugat II sehingga meyakinkan Tergugat II untuk melakukan lelang terhadap objek sengketa. Dengan demikian, tidak ada aturan yang dilanggar oleh Tergugat II dalam melakukan lelang objek sengketa.

33. Bahwa seluruh prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dan selain itu, Tergugat II hanya sebagai perantara pelaksana lelang atas permohonan dari Tergugat I, sehingga dalil Penggugat yang meminta "*menyatakan batal segala bentuk lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap seluruh Agunan/Jaminan milik Penggugat*" adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum.

34. Bahwa tuntutan Penggugat mengenai putusan serta merta, tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR

Hal. 25 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut, juga tidak berdasarkan hukum.

Maka : berdasarkan alasan-alasan tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibolga yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa dan produk Risalah Lelang Nomor 13/02.07/2024-01 tanggal 30 Januari 2024 adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

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

1. Fotokopi Surat Peringatan Ke-I, Ke-II, Ke-III Terkait dengan Perjanjian Penjadwalan Kembali Angsuran Pokok dan Bunga /Denda Kredit (Restrukturisasi) tertanggal 4 April 2023, tanggal 17 April 2023, taanggal 8 Juni 2023 atas nama HERI YODA HUTAGALUNG, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Pemberitahuan Pengosongan Agunan tertanggal 02 Januari 2024 yang bernomor : B.6346-BO.II/OPK/01./2024, selanjutnya diberi tanda P-2;

Hal. 26 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Pemberitahuan Pengosongan Leang Agunan tertanggal 02 Januari 2024 yang bernomor : B.6345-BO.II/OPK/01/2024, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Pemberitahuan Pengosongan Leang Agunan tertanggal 02 Januari 2024 yang bernomor : B.6344-BO.II/OPK/01/2024, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 28 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama pemegang Heri Yoda Hutagalung dengan nomor : 447, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama pemegang Heri Yoda Hutagalung dengan nomor : 548, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama pemegang Heri Yoda Hutagalung dengan nomor : 895, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama pemegang Heri Yoda Hutagalung dengan nomor : 1004, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama pemegang Heri Yoda Hutagalung dengan nomor : 1003, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi surat permohonan Penangguhan Pembayaran Kredit di BRI Sibolga tertanggal 24 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tertanggal 22 September 2020 yang bernomor : B.3543-KC.II/ADK/09/2020, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Akta Perjanjian Membuka Kredit atas nama Heri Yoda Hutagalung dengan Nomor : 76 tertanggal 29 November 2022 dihadapan Notaris Hj. Nelly Azwarni Sinaga, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Akta Perjanjian Penambahan Plafond Kredit (Suplesi) atas nama Heri Yoda Hutagalung dengan Nomor : 07 tertanggal 07 Februari 2022 dihadapan Notaris Hj. Nelly Azwarni Sinaga, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Akta Perjanjian Penambahan Fasilitas Kredit Baru atas nama Heri Yoda Hutagalung dengan Nomor : 60 tertanggal 16 April 2021 dihadapan Notaris Hj. Nelly Azwarni Sinaga, selanjutnya diberi tanda P-15;

Hal. 27 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg

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

16. Fotokopi Akta Perjanjian Penambahan Membuka Kredit atas nama Heri Yoda Hutagalung dengan Nomor : 78 tertanggal 24 September 2020 dihadapan Notaris Hj. Nelly Azwarni Sinaga, selanjutnya diberi tanda P-16;

17. Fotokopi Akta Perjanjian Penjadwalan Kembali Angsuran Pokok dan Bunga/ Denda Kredit (Restrukturisasi) atas nama Heri Yoda Hutagalung dengan Nomor : 42 tertanggal 24 Februari 2023 dihadapan Notaris Hj. Nelly Azwarni Sinaga, selanjutnya diberi tanda P-17;

18. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Kontrak Ruko tanggal 27 September 2022 antara Heri Yoda Hutagalung dengan Muhammad Nur S.Ag, selanjutnya diberi tanda P-18

19. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa tanggal 20 Mei 2023 antara Heri Yoda Hutagalung dengan Eriyan Nanda, selanjutnya diberi tanda P-19;

20. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Kontrak Ruko tanggal 10 Maret 2023 antara Heri Yoda Hutagalung dengan Ardiansyah Simatupang, selanjutnya diberi tanda P-20;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dapat ditunjukkan aslinya pada persidangan kecuali bukti surat P-1, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, dan P-17;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi ARDIANSYAH SIMATUPANG, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena masalah utang piutang;
- Bahwa Penggugat meminjam uang di BRI Sibolga;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nilai utang Penggugat;
- Bahwa Saksi sebagai penyewa rumah milik Penggugat yang berada di Simpang Rawa 2 Jalan Sisingamangaraja;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah yang Saksi sewa dari Penggugat;

Hal. 28 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menyewa rumah milik Penggugat sejak tahun 2023 selama 5 (lima) tahun dengan sewa sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi dengan Penggugat telah dibuat perjanjian sewa menyewa;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dilakukan di hadapan notaris;
- Bahwa rumah yang Saksi sewa tersebut, Saksi gunakan untuk tempat tinggal dan juga tempat usaha rumah makan siang malam;
- Bahwa Penggugat tidak pernah memberitahukan kepada Saksi jika rumah yang saya Saksi tersebut telah menjadi agunan di bank;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari tetangga tanah dan bangunan yang Saksi sewa telah menjadi agunan di bank pada bulan Februari tahun 2024;
- Bahwa mendengar hal tersebut Saksi menjumpai Penggugat menanyakan tentang keberlanjutan sewa rumah dan pada saat itu Penggugat mengakui tanah dan bangunan yang Saksi sewa sudah menjadi agunan di Bank BRI, dan kemudian Penggugat menyampaikan Penggugat bertanggung jawab sampai akhir sewa menyewa;
- Bahwa belum pernah pihak bank BRI datang ke tempat usaha Saksi perihal tanah dan bangunan tersebut telah menjadi agunan;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menyampaikan kepada Saksi jika ada permasalahan antara Penggugat dengan pihak bank BRI;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa tindakan yang dilakukan pihak bank terkait permasalahan yang dialami Penggugat;
- Bahwa pihak bank BRI tidak pernah memberitahukan kepada Saksi perihal permasalahan Penggugat tersebut;
- Bahwa maksud dari Penggugat menyatakan hal tersebut akan bertanggung jawab sampai dengan tahun 2008 adalah karena adanya permasalahan Penggugat dan pihak bank BRI yaitu perihal tunggakan Penggugat;
- Bahwa pertanggungjawaban dari Penggugat adalah seandainya tanah dan bangunan yang Saksi sewa tersebut dilelang maka Penggugat akan mengembalikan sisa uang sewa yang telah Saksi bayar;

Hal. 29 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg

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 tidak pernah ada peringatan dari pihak BRI untuk menutup usaha usaha milik Saksi tersebut;
- Bahwa Benar bukti surat tersebut adalah sewa-menyewa antara Saksi dengan Penggugat;
- Bahwa pada saat Saksi melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat Saksi tidak mengetahui pada saat saya melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat Saksi tidak mengetahui jika tanah dan bangunan tersebut telah menjadi agunan di bank BRI;
- Bahwa di dalam perjanjian sewa menyewa antara Saksi dengan Penggugat tidak dicantumkan nomor SHM tanah;

2. Saksi DELFI LESTARI, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi hadir di persidangan sehubungan dengan masalah utang piutang antara Penggugat dengan bank BRI;
- Bahwa Saksi mengetahui masalah utang piutang antara Penggugat dengan bank BRI karena Penggugat memiliki usaha toko kelontong di Aek Habil Simpang Parombunan di mana saya sering belanja di toko kelontong milik Penggugat tersebut dan Penggugat bercerita jika ada beberapa aset yang akan dilelang dan ada juga beberapa aset milik Penggugat yang sudah dilelang yaitu warung Lowo;
- Bahwa Penggugat pernah memberitahukan jika tempat usaha rumah makan Siang Malam juga menjadi agunan di bank BRI;
- Bahwa Penggugat memberitahukan jika yang menjadi agunan adalah rumah makan danga-danga, warung lowo dan rumah makan siang malam serta ada dua lagi aset milik Penggugat yang menjadi agunan di bank BRI;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat melakukan pinjaman di Bank BRI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah pinjaman Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pelelangan warung lowo dilakukan pada saat perkara ini dalam proses persidangan atau sebelum perkara ini diajukan di pengadilan;

Hal. 30 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg

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 pada saat Saksi belanja di toko milik Penggugat, istri Penggugat tersebut tidak ada dan pada saat saya menanyakan keberadaan istri Penggugat, Penggugat mengatakan bahwa istri Penggugat sedang ke bank untuk melakukan setoran cicilan pinjaman;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sampai saat ini Penggugat membayar cicilan pinjaman tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 24 September 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-1a;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Penjadwalan Kembali Angsuran Pokok dan Bunga (Restrukturisasi) No. 42 tanggal 24 Februari, selanjutnya diberi tanda T.II-1b;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 76 tanggal 29 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-1c;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 584/Kelurahan Aek Habil, selanjutnya diberi tanda T.II-2a;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 895/Kelurahan Aek Parombunan, selanjutnya diberi tanda T.II-2b;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 447/Kelurahan Aek Habil, selanjutnya diberi tanda T.II-2c;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00173/2020 tanggal 13 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-3a;
8. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 250/2022 tanggal 14 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-3b;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00200/2020 tanggal 20 November 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-3c;
10. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 276/2020 tanggal 20 November 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-3d;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00056/2022 tanggal 21 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-3e;
12. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 75/2022 tanggal 21 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-3f;

Hal. 31 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor B.780-KC-II/OPK/04/2023 tanggal 04 April 2023 hal Surat Peringatan I (satu), selanjutnya diberi tanda T.II-4a;
14. Fotokopi Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor B.907-KC-II/OPK/04/2023 tanggal 17 April 2023 hal Surat Peringatan II (kedua), selanjutnya diberi tanda T.II-4b;
15. Fotokopi Surat Tergugat I kepada Penggugat Nomor B.1436-KC-II/OPK/06/2023 tanggal 08 Juni 2023 hal Surat Peringatan III (tiga), selanjutnya diberi tanda T.II-4c;
16. Fotokopi Surat Tergugat I kepada Tergugat II Nomor B.6070-BO.II/OPK/12/2023 tanggal 11 Desember 2023 hal Permohonan Lelang Online dan Permohonan Pengantar SKPT, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
17. Fotokopi Surat Tergugat I kepada Tergugat II Nomor B.6071-BO.II/OPK/12/2023 tanggal 11 Desember 2023 hal Daftar Barang Yang akan dilelang, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
18. Fotokopi Surat Keterangan Hutang tanggal 11 Desember, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
19. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor B.6073-KC.II/OPK/12/2023 tanggal 11 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda T.II-8;
20. Fotokopi Surat Tergugat II kepada Tergugat I Nomor S-789/KNL.0204/2023 tanggal 27 Desember 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
21. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga Nomor Berkas 100/2024 tanggal 22 Januari, selanjutnya diberi tanda T.II-10b;
22. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga Nomor Berkas 85/2024 tanggal 16 Januari, selanjutnya diberi tanda T.II-10b;
23. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga Nomor Berkas 101/2024 tanggal 22 Januari, selanjutnya diberi tanda T.II-10c;
24. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tanggal 28 Desember 2023 melalui selebaran, selanjutnya diberi tanda T.II-11a;

Hal. 32 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Fotokopi Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Metro Tabagsel tanggal 12 Januari, selanjutnya diberi tanda T.II-11b;

26. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 13/02.07/2024-01 tanggal 30 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-12;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan dapat ditunjukkan aslinya pada persidangan kecuali bukti surat T.II-1a, T.II-1b, T.II-1c, T.II-2a, T.II-2b, T.II-2c, T.II-3a, T.II-3b, T.II-3c, T.II-3d, T.II-3f, T.II-4a, T.II-4b, dan T.II-4c;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak ada mengajukan saksi meski Majelis telah memberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa hanya Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

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

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud permohonan gugatan provisi dari Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa putusan provisi merupakan perbuatan yang bersifat sementara atau *temporary disposal* yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian, putusan provisional tidak boleh mengenai pokok perkara, namun terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan, misalnya melarang meneruskan pembangunan di atas tanah terperkara dengan ancaman hukuman membayar uang paksa atau dwangsom (*Vide*: Himpunan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1962-1991, halaman 57). Gugatan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara, dan apabila berisi mengenai pokok perkara maka harus ditolak;

Hal. 33 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa putusan provisional dalam doktrin hukum perdata sendiri adalah dikualifikasi sebagai putusan sela atau bukan merupakan putusan akhir;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya dalam bagian Provisi, Penggugat meminta agar memerintahkan Para Tergugat untuk melakukan penundaan segala bentuk Lelang atas Jaminan Milik Penggugat karena adanya cacat hukum dalam proses penawaran penjualan agunan kredit milik Penggugat karena tidak melalui prosedur pelelangan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, telah menyangkut pokok perkara yang harus di buktikan dengan bukti-bukti surat maupun para saksi sedangkan tuntutan provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara, sehingga dengan demikian tuntutan provisi Penggugat haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana yang diuraikan dalam surat gugatan tanggal 9 September 2024;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat II bagian Dalam Pokok Perkara ada menyebutkan "*Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian*", ternyata setelah Majelis mencermati bagian tersebut ternyata bukanlah spesifik mengenai eksepsi terhadap gugatan Penggugat melainkan hal-hal yang dibantah dalam pokok perkara dalam jawaban terhadap gugatan Penggugat yang memerlukan pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai perbuatan Tergugat I yang memerintahkan Penggugat untuk menutup usaha Penggugat dan menyuruh mengosongkan seluruh jaminan milik Penggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit serta penjualan seluruh jaminan milik Penggugat tersebut dan melakukan proses penawaran penjualan agunan kredit milik Penggugat tanpa melalui prosedur Pelelangan adalah perbuatan tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hak Penggugat, serta menyatakan batal segala bentuk lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap seluruh Agunan/Jaminan milik Penggugat;

Hal. 34 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat II, maka yang menjadi pokok persengketaan para pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pelelangan Hak Tanggungan terhadap milik agunan Penggugat?

Menimbang, bahwa sebagaimana prinsip ketentuan pada Pasal 283 R.Bg. (Pasal 1865 KUHPerdara), maka menjadi kewajiban hukum (*wettelijke plicht/burden of proof*) dari pada Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (*wettige bewijsmiddelen*) menurut ketentuan pasal 284 R.Bg.(pasal 1866 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada point pertama hingga kedelapan secara tegas Penggugat telah mengakui adanya perjanjian kredit dengan Tergugat I yang bermula pada bulan September 2020 dengan pinjaman sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), dimana Penggugat memberikan agunan atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan berdiri di atasnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 895 tertanggal 25 Juli 2018 atas nama Penggugat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 447 tertanggal 4 Maret 1991 atas nama Penggugat yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, atas pinjaman tersebut, Penggugat menjadikan uang tersebut sebagai modal usaha Penggugat dan usaha Penggugat berjalan lancar dan baik-baik saja sehingga dapat melakukan pembayaran cicilan bulanan kepada Tergugat I dan telah mengurangi nominal hutang Penggugat kepada Tergugat I. Kemudian pada bulan Februari 2022, Penggugat melakukan penambahan fasilitas kredit sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan memberikan tambahan agunan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan berdiri di atasnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 584 tertanggal 27 November 1993 atas nama Ramli Hutagalung dan telah diikat dengan Hak Tanggungan. Selanjutnya pada bulan November 2022, Tergugat I menyetujui untuk memberikan Fasilitas tambahan Kredit Modal Kerja sebesar Rp 599.862.000,00 (lima ratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus

Hal. 35 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam puluh dua ribu rupiah), dimana Penggugat memberikan tambahan agunan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan berdiri di atasnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1003 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama Penggugat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1004 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama Penggugat yang masing-masing juga telah diikat Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat II menerangkan pada pokoknya bahwa permasalahan pokoknya mengenai wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur terhadap Tergugat I selaku Kreditur yang menjadi agunan atau jaminan pelunasan utang dalam Perjanjian Kredit tersebut adalah 5 (lima) bidang tanah yaitu:

- a. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 112 m² yang terletak di Kelurahan Aek Parombunan, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 895 tertanggal 25 Juli 2018 atas nama Heri Yoda Hutagalung.
- b. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 168 m² yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 447 tertanggal 4 Maret 1991 atas nama Heri Yoda Hutagalung.
- c. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 180 m² yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 584 tertanggal 27 November 1993 atas nama Heri Yoda Hutagalung.
- d. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 233 m² yang terletak di Desa Hutabalang, Kecamatan Badiri, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 1003 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama Heri Yoda Hutagalung.
- e. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 314 m² yang terletak di Desa Hutabalang, Kecamatan Badiri, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 1004 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam jawaban Tergugat II menerangkan bahwa kelima sertipikat tersebut di atas telah diikat dengan Hak

Hal. 36 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, dan telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan. Atas dasar hal tersebut, Tergugat I kemudian mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan milik Penggugat melalui Tergugat II sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa Pasal 1866 KUH Perdata/pasal 164 HIR alat bukti dalam hukum perdata yaitu surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah;

Menimbang, bahwa alat bukti pengakuan diatur dalam Pasal 174 HIR dan Pasal 1925 KUH Perdata menentukan bahwa pengakuan merupakan bukti sempurna dan mengikat terhadap yang melakukannya dan juga merupakan alat bukti yang menentukan yang tidak memungkinkan pembuktian lawan;

Menimbang, bahwa Majelis mencermati kembali dalam posita gugatan Penggugat pada point pertama hingga kedelapan secara tegas Penggugat telah mengakui adanya perjanjian kredit dengan Tergugat I, yang mana pengakuan Penggugat tersebut didukung dengan adanya bukti surat T.II-1a, T.II-1b dan T.II-1c sehingga terdapat fakta hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I berawal adanya perjanjian kredit dengan jaminan 5 (lima) bidang tanah yaitu:

1. Sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan luas 112 m² yang terletak di Kelurahan Aek Parombunan, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 895

Hal. 37 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 25 Juli 2018 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

2. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 168 m² yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 447 tertanggal 4 Maret 1991 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

3. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 180 m² yang terletak di Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 584 tertanggal 27 November 1993 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

4. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 233 m² yang terletak di Desa Hutabalang, Kecamatan Badiri, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 1003 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

5. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 314 m² yang terletak di Desa Hutabalang, Kecamatan Badiri, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera Utara sesuai SHM Nomor 1004 tertanggal 16 Juli 2004 atas nama Heri Yoda Hutagalung.

Menimbang, bahwa selanjutnya pengakuan Penggugat telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I dan didukung bukti surat T.II-1a, T.II-1b, T.II-1c, T.II-2a, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, T.II-2b, T.II-2c, T.II-3a, T.II-3b, T.II-3c, T.II-3d, T.II-3e, T.II-3f terdapat fakta bahwa perjanjian kredit Penggugat dengan Tergugat I dengan jaminan 5 (lima) bidang tanah kemudian telah diikat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II-8 terdapat fakta bahwa Penggugat tidak memenuhi kewajiban kreditnya dengan Tergugat I sebagaimana ditentukan dalam perjanjian sehingga Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama menyatakan objek hak tanggungan akan dijual secara lelang melalui Tergugat II terhadap bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 447 tertanggal 4 Maret 1991 atas nama Heri Yoda Hutagalung, sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 895 tertanggal 25 Juli 2018 atas nama Heri Yoda Hutagalung dan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 584 tertanggal 27 November 1993 atas nama Heri Yoda Hutagalung;

Menimbang, bahwa berdasarkan TII-9, TII-11a, TII-11b, dan TII-12 terdapat fakta bahwa atas permintaan Tergugat I maka melalui Tergugat II telah

Hal. 38 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan penawaran, penetapan jadwal lelang melalui aplikasi lelang (*closed bidding*) dan mengumumkan surat kabar terhadap jaminan agunan tanah milik Penggugat yaitu bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 447 tertanggal 4 Maret 1991 atas nama Heri Yoda Hutagalung, sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 895 tertanggal 25 Juli 2018 atas nama Heri Yoda Hutagalung dan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 584 tertanggal 27 November 1993 atas nama Heri Yoda Hutagalung;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Para Saksi yang bersesuaian terdapat fakta bahwa Penggugat memiliki masalah utang piutang dengan Tergugat I, dimana Saksi ARDIANSYAH SIMATUPANG merupakan sebagai penyewa yang menjalankan usaha di tempat objek jaminan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan adanya pengakuan Penggugat telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I dan didukung bukti surat T.II-1a, T.II-1b, T.II-1c, P-2 dan P-3 terdapat fakta bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat tentang rencana lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit pada Tergugat I sehingga Penggugat untuk mengosongkan atau menyerahkan Hak Tanggungan kepada Tergugat I. Hal ini juga telah diakui Penggugat dalam posita point kesepuluh dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas terdapat fakta hubungan hukum selanjutnya bahwa oleh karena Penggugat tidak memenuhi kewajiban kreditnya terhadap Tergugat I, maka Tergugat I mengajukan permohonan lelang melalui Tergugat II untuk melelang jaminan Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu melakukan pelelangan secara sepihak benda milik Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Tetap di Indonesia, Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan Kewajiban Hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar Hak Subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar Kaidah Tata Susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang harusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Hal. 39 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak diisyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Melanggar Hak Subjektif Orang Lain menurut pendapat yang dikemukakan oleh Meijers adalah Suatu Kewenangan Khusus seseorang yang diakui oleh hukum, yang diberikan kepadanya demi kepentingannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatan Penggugat pada poin 11 menyatakan “Bahwa pada bulan April 2024, usaha Penggugat sudah mulai berjalan kembali dan Penggugat telah meminta keringanan kepada Tergugat I agar dilakukan Restrukturisasi/Addendum Akad terhadap Kewajiban Penggugat karena Penggugat masih ingin melanjutkan usaha dan mau membayar kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, permohonan tersebut dilakukan Penggugat sebab Kewajiban Pembayaran Penggugat setiap bulannya terlalu besar dan sudah tidak sesuai dengan pendapatan Penggugat saat ini namun tidak ada tanggapan yang baik, malah Tergugat I tetap membebankan biaya Denda, Pinalty dan biaya-biaya lainnya yang Penggugat tidak dapat memenuhinya bahkan Tergugat I melalui karyawannya memerintahkan Penggugat untuk menutup usaha Penggugat dan menyuruh mengosongkan seluruh Jaminan milik Penggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit serta pada bulan Agustus 2024 Tergugat I menyampaikan bahwa seluruh Jaminan milik Penggugat yang dijadikan sebagai agunan kredit kepada Tergugat I telah ada pembelinya dan Penjualan seluruh Jaminan milik Penggugat tersebut dilakukan Tergugat I tanpa pemberitahuan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita tersebut Penggugat sendiri telah mengakui secara tegas tidak dapat menjalankan prestasinya membayar cicilan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Pasal 1 angka 1 dan 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pada pokoknya menyatakan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah

Hal. 40 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa yang mana menurut ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan apabila debitur wanprestasi (cidera janji), maka pemegang Hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa sehingga dengan demikian terhadap kredit yang tidak dilunasi Penggugat, maka Tergugat I melalui Tergugat II berhak untuk melaksanakan lelang objek jaminan tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu dalam perkara *a quo* Penggugat tidak membuktikan apakah Penggugat tersebut telah melakukan kewajiban pembayaran kredit kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat I dan Tergugat II memiliki alasan hukum untuk melakukan lelang objek jaminan tersebut sehingga dalam pelaksanaan lelang atas barang tidak bergerak milik Penggugat adalah sah menurut hukum sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga terhadap petitum pokok gugatan Penggugat menyangkut perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menjadi titik tolak perkara ini adalah tidak terbukti dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat lainnya sebagaimana termuat dalam gugatannya sangat erat dengan dikabulkan atau tidaknya petitum pokok gugatan Penggugat, maka dengan tidak terbuktinya petitum pokok gugatan Penggugat dengan demikian juga petitum-petitum lainnya juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 192 Rbg yang menyatakan bahwa: "Barang siapa yang dinyatakan kalah dalam putusan Hakim, maka ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara."

Hal. 41 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlah akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Hukum Acara Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp273.000,00 (dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibolga, pada hari Senin, tanggal 22 April 2025, oleh Andreas Iriando Napitupulu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Danandoyo Darmakusuma, S.H., dan Grace Martha Situmorang, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 23 April 2025 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Arifmen Kristian Lase, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sibolga serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Danandoyo Darmakusuma, S.H.

Andreas Iriando Napitupulu, S.H., M.H

Grace Martha Situmorang, S.H.

Panitera Pengganti,

Hal. 42 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg

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)



Arifmen Kristian Lase, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Materai	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi	:	Rp10.000,00;
4.....B	:	Rp75.000,00;
biaya Proses	:	Rp110.500,00;
5.....P	:	Rp20.000,00;
anggulan Sidang	:	Rp7.500,00;
6.....P	:	Rp10.000,00;
NBP Panggilan Sidang	:	Rp273.000,00;
7.....P	:	(dua ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah)
emberitahuan Putusan	:	
Tergugat	:	
8.....P	:	
NBP Pemberitahuan Putusan	:	
Jumlah	:	

Hal. 43 dari 43 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2024/PN Sbg