



**PUTUSAN**

**Nomor 119/Pdt.G/2023/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:

**MASLIHA SIKUMBANG**, bertempat tinggal di Jl. MS. Sianturi Gg. Nelayan No. 17, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mahmuddin, S.H., dan Devi Anggraini Siahaan, S.H., para Advokat – Penasihat Hukum dari Kantor Hukum MAHMUDDIN HARAHAHAP, S.H., & REKAN beralamat di Jalan Mahoni No. 6 Kota Sibolga Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 27/Adv-PH/Pdt/X/2023 tertanggal 9 Oktober 2023, 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 Lourentius Aris Budiyanto, *senior vice president/regional* Sumatera 1 pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional I/Sumatera I, dengan ini memberikan kuasa kepada Hariadi, S.H., Muchammad S. Sasmitagama, S.H., Daniel Sotarjua Tanjung, dan kawan-kawan, masing-masing merupakan pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Nomor: JRB.R01/RL.SK/118/2023 tertanggal 19 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**

*Hal. 1 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Padangsidempuan**, berkedudukan di Jl. Kenanga Nomor: 99, Kelurahan Ujung Padang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, dengan ini memberikan kuasa kepada Raden Hariyadi Murti Kurniawan, S.E, MAP, Budi Prayitno, S.H., M.M, Ahmad Yani Nasution, S.H., Joni Caputra Sihombing, S.H., dan kawan-kawan, masing-masing merupakan pegawai negeri sipil pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padangsidempuan baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-51/MK.6/WKN.02/2023 tertanggal 13 November 2023, 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 13 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibolga pada tanggal 13 Oktober 2023 dalam Register Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**1. Bahwa** pada tanggal 10 Oktober 2023 Penggugat ada menerima 3 (tiga) lembar Surat dari **PT. BANK MANDIRI (PERSERO). Tbk/Tergugat I** yaitu :

- Surat Nomor : MNR.RCR/CTR.WEST.37714/2023 tertanggal 9 Oktober 2023 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara/Penggugat;
- Surat Nomor : MNR.RCR/CTR.WEST.37715/2023 tertanggal 9 Oktober 2023 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang;
- Surat Nomor : MNR.RCR/CTR.WEST.37716/2023 tertanggal 9 Oktober 2023 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang;

Yang ke-3 (ketiga) Surat Pemberitahuan tersebut diterima oleh Penggugat melalui Jasa pengiriman yang diterima pada waktu yang bersamaan pada tanggal 10 Oktober 2023 yang dikirimkan ke rumah Penggugat;

*Hal. 2 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/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

2. Bahwa dalam ke-3 (ketiga) Surat Pemberitahuan tersebut Tergugat I menyatakan akan melakukan lelang terhadap jaminan/agunan milik Penggugat yaitu 1 (satu) bidang tanah seluas 312 m2 berikut bangunan dan atau segala sesuatu yang melekat di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 712/Kelurahan Aek habil tanggal 28 Mei 1998 an. terdaftar atas nama Masliha/Penggugat Jl. Kutilang, Kelurahan Aek Habil, kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Kabupaten Tapanuli Tengah;

3. Bahwa sebelum Penggugat mendapatkan Ke-3 (ketiga) Surat tersebut, Penggugat mengetahui jaminan/agunannya akan dilakukan pelelangan pada tanggal 25 Oktober 2023 adalah dari selebaran yang diberikan oleh Pegawai Tergugat I dengan cara meletakkan selebaran tersebut di depan rumah Penggugat;

4. Bahwa adapun pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap jaminan/agunan milik Penggugat dilakukan melalui Tergugat II selaku Badan Lelang milik negara;

5. Bahwa dari pertama Penggugat membuka kredit kepada Tergugat I adalah untuk tambahan modal kerja untuk usaha perdagangan ikan laut dan jasa tangkahan yang diusahai oleh Penggugat;

6. Bahwa Penggugat melakukan Kredit dengan Tergugat I adalah untuk penambahan modal usaha ikan laut dan jasa tangkahan milik Penggugat, yang saat itu usaha milik Penggugat berjalan lancar dan Penggugat selalu mendapatkan keuntungan tiap bulannya sehingga Penggugat dapat memenuhi kewajibannya dengan mencicil hutangnya kepada Tergugat I;

7. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2019, saat Penggugat memiliki keuntungan, Penggugat menurunkan limit hutangnya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan membayarkan hutang pokoknya sehingga yang tadinya Limit Awal Rp. 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) menjadi Rp. 475.000.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah), sesuai dengan Surat Penawaran Kredit Nomor : 1.SBA.SME/SPKK/1190/2019 tertanggal 12 Agustus 2019;

8. Bahwa namun sekira bulan Oktober tahun 2019, Penggugat jatuh sakit dan beberapa kali dibawa berobat ke Kota Medan yang menguras banyak biaya, dan saat itu Penggugat tidak dapat menjalankan usaha milik Penggugat ditambah lagi pada tahun 2019 terjadi bencana yang yang

*Hal. 3 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



melanda seluruh dunia dimana terjadi penyebaran Virus Corona (Covid-19) yang mengakibatkan kelumpuhan perekonomian bukan hanya di Indonesia melainkan diseluruh dunia termaksud usaha milik Penggugat;

9. Bahwa selama Penggugat menjadi nasabah Tergugat I, Penggugat tidak pernah lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada Penggugat namun dikarenakan Penggugat sakit yang memerlukan banyak biaya dan ditambah lagi dengan adanya Virus Covid-19 yang melanda dunia khususnya Indonesia sehingga Penggugat mengalami kesusahan ekonomi yang mengakibatkan usaha Penggugat tidak berjalan lancar dan mengalami kemacetan sehingga Penggugat tidak dapat membayarkan cicilan hutang kepada Tergugat I namun demikian Penggugat tetap berusaha untuk membayarkan kewajibannya kepada Tergugat I hingga Maret 2021 walaupun dengan cara meminjam dari sanak family;

10. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam keadaan jatuh sakit yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat menjalankan usahanya dengan maksimal ditambah lagi dengan adanya dampak dari Virus Covid-19 yang mengakibatkan usaha yang dijalankan oleh Penggugat mengalami penurunan keuntungan, akan tetapi Tergugat I tetap membebani Penggugat dengan bunga, denda, penalty dan biaya lainnya yang mana hal tersebut bertentangan dengan Pasal 1245 KUHPerdara yang berbunyi : **“Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus di gantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang beralangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”**. Maka berdasarkan Pasal tersebut seharusnya Penggugat tidak dibebani dengan bunga, denda, biaya penalty dan biaya lainnya Tetapi Tergugat I sangat arogan tetap membebani Penggugat dengan bunga, denda, biaya penalty dan biaya lainnya bahkan melakukan pelelangan terhadap agunan/jaminan milik Penggugat;

11. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I secara bersama-sama dengan Tergugat II yang akan melakukan lelang secara sepihak hal ini berdampak kepada diri Penggugat dan Penggugat merasa dirugikan atas tindakan tersebut maka secara hukum perbuatan Tergugat I

*Hal. 4 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



dan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum atau melanggar hukum;

**12.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas dan terang perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi : **“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”.**

**13.** Bahwa walaupun Penggugat mempunyai i'tikad baik untuk melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I, namun Penggugat mempunyai prasangka yang cukup beralasan bila Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan Lelang terhadap jaminan milik Penggugat sehingga cukup beralasan bila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan segala bentuk Lelang atas Jaminan Milik Penggugat;

**14.** Bahwa Gugatan ini timbul karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat, maka wajar Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**15.** Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang cukup eksepsional 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 voerbaar bij voorraad)***.

Berdasarkan uraian diatas kami mohon kepada Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Sibolga untuk dilakukan pemanggilan para pihak yang berperkara agar dapat hadir di Pengadilan Negeri Sibolga, serta meminta kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Sibolga melalui Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan GugatanPenggugat;
2. Menyatakan perbuatan dan tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang melakukan Lelang terhadap Agunan Milik Penggugat secara sepihak;
3. Menyatakan Penggugat adalah Debitur yang berli'tikad Baik

*Hal. 5 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*





4. Memerintahkan Tergugat II untuk tidak melakukan pelelangan atau upaya lainnya yang bertujuan untuk mengalihkan atau memindahtangankan Jaminan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
5. Menghapuskan semua biaya-biaya lain yang diluar hutang pokok seperti bunga, denda dan penalty dan biaya lainnya;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memotongkan semua yang telah dibayarkan oleh Penggugat kedalam hutang pokok milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain berupa Verzet, Banding atau Kasasi (*uit voorbaar bij voorrad*);

Apabila Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili 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 Devi Anggraini Siahaan, S.H, untuk Tergugat I hadir Kuasanya bernama Daniel Sotarjua Tanjung, dan untuk Tergugat II hadir kuasanya bernama Joni Caputra Sihombing;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

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

**A. DALAM EKSEPSI**

*Hal. 6 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



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

2. **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL) KARENA PENGGUGAT TIDAK MENYEBUTKAN SECARA JELAS DAN RINCI MENGENAI PERJANJIAN KREDIT YANG MENJADI DASAR HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I YANG MENJADI OBYEK PERKARA A QUO.**

a. Bahwa pada posita halaman 2 angka 6 dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan dan membuat Akta Perjanjian Kredit, namun Penggugat tidak menyebutkan secara jelas nomor dan tanggal Perjanjian Kredit yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut. Bahwa apabila Penggugat mendalilkan telah membuar Perjanjian Kredit dengan Tergugat I, maka Perjanjian Kredit tersebut harus diuraikan secara jelas dan lengkap karena menjadi dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I serta dasar dalam mengajukan gugatan a quo.

b. Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit tersebut merupakan adanya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I maka sudah seharusnya Penggugat menyebutkan Perjanjian Kredit secara jelas baik nomor maupun tanggalnya dalam gugatannya karena Perjanjian Kredit tersebutlah yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam perkara a quo dan agar **gugatan Penggugat menjadi jelas dan terang serta tidak kabur**. Selain itu Penggugat juga tidak mencantumkan dasar hukum yang relevan dan menjadi alasan Penggugat mengajukan Gugatan aquo terhadap Para Tergugat.

c. Bahwa oleh karena tidak dicantulkannya nomor dan tanggal Perjanjian Kredit yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk

*Hal. 7 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



menyatakan **Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*)** yang nyata – nyata tidak memenuhi syarat formil Gugatan yaitu gugatan harus terang dan jelas (*Duidelijk*) sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No.492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970, yang menyatakan:

**"Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima".**

d. Bahwa berdasarkan uraian hal-hal tersebut di atas, maka Gugatan a quo mengandung cacat formil karena kabur dan tidak jelas (*obscur*), sehingga gugatan a quo sangatlah pantas untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

**3. EKSEPSI GUGATAN MENGENAI KEBERATAN TERHADAP PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN DAN BUKAN GUGATAN.**

a. Bahwa Penggugat pada posita angka 1 sampai dengan angka 4 dan angka 13 dalam gugatannya, pada pokoknya keberatan terhadap pelaksanaan lelang atas agunan kredit Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Bahwa dengan demikian, jelas dalil-dalil gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II.

b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 225 ayat (1) Rbg telah diatur secara tegas bahwa keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi barang yang disita harus diajukan melalui Perlawanan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi.

c. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menguraikan keberatannya terhadap pelaksanaan eksekusi terhadap agunan kredit Penggugat dalam bentuk gugatan, sedangkan sesuai pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) HIR dan Pasal 225 ayat (1) RBg telah

*Hal. 8 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*





ditentukan bahwa keberatan terhadap eksekusi diajukan dalam bentuk Perlawanan.

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

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan dan karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat diterima (*Nier Ontvanlijke Verklaard*).

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat I uraikan dalam Eksepsi diatas sepanjang terkait dengan Pokok Perkara, secara *mutatis-mutandis* dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari jawaban ini sehingga tidak perlu Tergugat I ulangi kembali.
2. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa sebelum Tergugat I menanggapi gugatan yang diajukan oleh Penggugat, ijinakan Tergugat I menyampaikan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi antara Penggugat dan Tergugat I untuk meluruskan kronologis fakta yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat I mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat berupa hutang piutang dalam pemberian fasilitas kredit yang didasarkan pada permohonan fasilitas kredit yang diajukan terlebih dahulu oleh Penggugat kepada Tergugat I sesuai surat tertanggal 29 Juli 2009. Bahwa terhadap permohonan dari Penggugat tersebut dan setelah dilakukan analisa kelayakan kredit, maka Tergugat I menyampaikan Surat Penawaran Pemberian Kredit

*Hal. 9 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



(SPPK) No. 1.CB.SBA/466/2009 tanggal 19 Agustus 2009 kepada Penggugat yang memuat syarat dan ketentuan kredit antara lain limit kredit sebesar Rp.265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah), jangka waktu kredit selama 12 (dua) belas bulan, denda serta syarat dan ketentuan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat.

b. Bahwa Penggugat telah menyetujui syarat dan ketentuan kredit sebagaimana tercantum dalam SPPK yang dibuktikan dengan ditandatanganinya SPPK tersebut dan selanjutnya seluruh syarat dan ketentuan dalam SPPK tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009 tanggal 25 Agustus 2009 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**") yang ditandatangani oleh Penggugat sebagai debitur dan Tergugat I sebagai kreditur dengan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung mulai tanggal 25 Agustus 2009 sampai dengan tanggal 24 Agustus 2010 untuk dipergunakan sebagai Take Over kredit dari Bank Danamon Unit Mikro Pasar Sibolga dan tambahan modal kerja usaha jasa tangkahan dan perdagangan ikan.

c. Bahwa selanjutnya, atas dasar surat permohonan dari Penggugat kepada Tergugat I, terhadap Perjanjian Kredit tersebut diatas telah dilakukan addendum sebanyak 12 (dua belas) kali sebagai berikut :

- Addendum I (Pertama) tanggal 13 Agustus 2010, tentang Perpanjangan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung mulai 24 Agustus 2010 sampai dengan 24 Agustus 2011 dengan limit tetap sebesar Rp. 265.000.000 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah);
- Addendum II (Kedua) tanggal 23 Agustus 2011, tentang Perpanjangan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung mulai 25 Agustus 2011 sampai dengan 24 Agustus 2012 dan Penambahan limit kredit sebesar Rp.110.000.000, (seratus sepuluh juta rupiah) sehingga limit kredit menjadi sebesar Rp. 375.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Addendum III (Ketiga) tanggal 14 Agustus 2012, tentang Perpanjangan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung Hal. 10 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mulai 25 agustus 2012 sampai dengan 24 Agustus 2013 dengan limit tetap sebesar Rp. 375.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

- Addendum IV (Keempat) tanggal 22 Agustus 2013, tentang Perpanjangan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung mulai 22 agustus 2013 sampai dengan 24 Agustus 2014 dan Penambahan limit kredit sebesar Rp.375.000.000, (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sehingga limit kredit menjadi sebesar Rp. 525.000.000 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Addendum V (Kelima) tanggal 14 Agustus 2014, tentang Perpanjangan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung mulai 22 agustus 2014 sampai dengan 21 Agustus 2015 dengan limit tetap sebesar Rp. 525.000.000 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Addendum VI (Keenam) tanggal 06 Agustus 2015, Perpanjangan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung mulai 22 Agustus 2015 sampai dengan 21 Agustus 2016 dengan limit tetap sebesar Rp. 525.000.000 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Addendum VII (Ketujuh) tanggal 16 Agustus 2016, tentang Perpanjangan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung mulai 22 Agustus 2016 sampai dengan 21 Agustus 2017 dengan limit tetap sebesar Rp. 525.000.000 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Addendum VIII (Kedelapan) tanggal 21 Juli 2017, tentang Perpanjangan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung mulai 22 Agustus 2017 sampai dengan 21 Agustus 2018 dengan limit tetap sebesar Rp. 525.000.000 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Addendum IX (Kesembilan) tanggal 13 Agustus 2018, tentang Perpanjangan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung mulai 22 Agustus 2018 sampai dengan 21 Agustus 2019

*Hal. 11 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



dengan limit tetap sebesar Rp. 525.000.000 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Addendum X (Kesepuluh) tanggal 15 Agustus 2019, tentang Penurunan limit kredit sebesar Rp.50.000.000, (lima puluh juta rupiah)- sehingga limit kredit menjadi sebesar Rp.475.000.000, (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan Perpanjangan jangka waktu selama 12 (dua belas) bula terhitung mulai 22 Agustus 2019 sampai dengan 21 Agustus 2020;

- Addendum XI (Kesebelas) tanggal 21 April 2020, tentang Perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 65 (enam puluh lima) bulan terhitung mulai 21 April 2020 sampai dengan 21 Agustus 2025 dan limit kredit tetap sebesar Rp. 475.000.000, (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

- Addendum XII (Keduabelas) tanggal 10 Maret 2021, tentang Perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 65 (enam puluh lima) bulan terhitung mulai 21 April 2021 sampai dengan 21 Agustus 2026 dan limit kredit tetap sebesar Rp. 475.000.000, (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

d. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Penggugat sebagai debitur telah setuju menyerahkan agunan kredit berupa :

1) Sebidang tanah dan bangunan Gudang / Tangkahan Ikan diatasnya yang terletak di Jalan K.H. Ahmad Dahlan, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, dengan bukti kepemilikan berupa **Sertipikat Hak Milik Nomor 712/Aek Habil**, diterbitkan tanggal 28 Mei 1998 seluas 312 m2, yang tercatat atas nama Masliha (ic. Penggugat) yang telah dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I berdasarkan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama)** Nomor 223/2009 tanggal 09 September 2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 159/2009 tanggal 31 Agustus 2009 yang dibuat oleh Nelly Azwarni Sinaga SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Sibolga dan **Sertipikat Hak Hal. 12 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg**



**Tanggungan Peringkat II (Kedua)** Nomor 270/2013 tanggal 16 September 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 403/2013 tanggal 26 Agustus 2013 yang dibuat oleh Nelly Azwarni Sinaga SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Sibolga.

2) Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan MS. Sianturi Gang Nelayan Nomor 17, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan Kota Sibolga dengan bukti kepemilikan berupa **Sertipikat Hak Milik Nomor 650/Aek Habil**, diterbitkan tanggal 26 Maret 1997 seluas 350 m<sup>2</sup>, yang tercatat atas nama Maslihah Sikumbang (ic. Penggugat) yang telah dibebani Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I berdasarkan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama)** Nomor 299/2011 tanggal 27 Oktober 2011 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 124/2011 tanggal 20 Oktober 2011 yang dibuat oleh Megawati SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Sibolga dan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua)** Nomor 270/2013 tanggal 16 September 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 403/2013 tanggal 26 Agustus 2013 yang dibuat oleh Nelly Azwarni Sinaga SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Sibolga.

(Kedua agunan di atas selanjutnya disebut "**Agunan Kredit**")

e. Bahwa sebagai Pemberi Hak Tanggungan telah secara **sadar memahami risiko dan segala akibat hukum yang timbul dengan diserahkannya Agunan tersebut sebagai agunan kredit kepada Tergugat I**, termasuk untuk dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan apabila Penggugat selaku debitur dinyatakan cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU. No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

*Hal. 13 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*





Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UU Hak Tanggungan**") yang berbunyi sebagai berikut:

*"apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama **mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan** atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

f. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 APHT yang dibuat oleh Nelly Azwarni Sinaga SH, dan Megawati SH PPAT di Kota Sibolga yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Sibolga telah berjanji bahwa:

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

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

Bahwa dengan telah disetujui dan ditandatangani APHT tersebut di atas oleh Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat I sebagai Penerima/Pemegang Hak Tanggungan, maka demi hukum APHT dan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalamnya tersebut berlaku sah dan mengikat sebagai Undang-Undang bagi Tergugat I dan Debitur (Penggugat) sesuai dengan asas *Pacta Sunt Servanda* (Vide Pasal 1338 KUHPerdata) dan Tergugat I berhak

Hal. 14 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg



untuk menjual Obyek Perkara apabila Penggugat (Debitur) wanprestasi/cidera janji.

g. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan dan dinikmati oleh Penggugat, ternyata Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran atau melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, berdasarkan Perjanjian Kredit dan prosedur penagihan yang ditetapkan dalam Standar Operasional Prosedur (SOP) Tergugat I, maka Tergugat I melakukan upaya penagihan secara optimal, baik melalui telepon (*call customer*), kunjungan ke tempat Penggugat, mengirimkan beberapa kali surat pemberitahuan dan surat peringatan ke alamat Penggugat dan tetap memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya dalam jangka waktu yang cukup lama. Namun kesempatan yang diberikan oleh Tergugat I tidak dimanfaatkan oleh Penggugat untuk melunasi hutang / kewajiban atas fasilitas kreditnya sehingga Tergugat I menyampaikan Surat Pemberitahuan dan beberapa Surat Peringatan kepada Sdr. Masliha Sikumbang (*ic. Penggugat*) ke alamat Penggugat yang disepakati dalam Perjanjian Kredit yaitu :

- 1) Surat Peringatan I (Pertama) melalui surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1795/2021 tanggal 09 November 2021 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
- 2) Surat Peringatan II (Kedua) melalui surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1855/2021 tanggal 22 November 2021 perihal Peringatan II (Kedua);
- 3) Peringatan III (Ketiga) melalui surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1930/2021 tanggal 07 Desember 2021 perihal Peringatan III (ketiga).

h. Bahwa meskipun Tergugat I telah beberapa kali menyampaikan surat peringatan tersebut di atas melalui layanan pos tercatat kepada Penggugat sebagai debitur serta telah melakukan upaya-upaya persuasif agar Penggugat bersedia melunasi kewajiban kreditnya tanpa perlu dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan, akan tetapi Penggugat tidak juga menyelesaikan/melunasi kewajiban

*Hal. 15 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



atas fasilitas kreditnya, karenanya Penggugat telah dinyatakan ingkar janji atau Wanprestasi terhadap kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana yang dibuktikan dengan surat yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat No. MNR.RCR/REG.MDN.0560/2022 tanggal 18 Mei 2022 perihal Pernyataan Wanprestasi/Default yang mengakibatkan fasilitas kredit **menjadi jatuh tempo seketika dan seluruh hutang/kewajiban atas fasilitas kredit Penggugat (Debitur) kepada Tergugat I harus dibayar sekaligus lunas.**

i. Bahwa oleh karena Penggugat (Debitur) telah dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat I melalui surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.0560/2022 tanggal 18 Mei 2022 perihal Pernyataan Wanprestasi/Dafault, maka berdasarkan Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertipikat Hak Tanggungan, Tergugat I berhak melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit Penggugat (Debitur) dan dari hasil penjualan agunan kredit tersebut, Tergugat I menggunakannya untuk mengurangi/melunasi kewajiban fasilitas kredit Penggugat (Debitur) kepada Tergugat I sebagaimana diatur secara tegas dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, sebagai berikut:

***“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.***

j. Bahwa sesuai Pasal 2 point 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah disepakati oleh Penggugat selaku Pemberi Hak Tanggungan, bahwa jika Debitur tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya berdasarkan Perjanjian Kredit, maka **Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pemberi Hak Tanggungan :**

*Hal. 16 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



- 1) Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara Lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;
- 2) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- 3) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
- 4) Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- 5) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas.

k. Bahwa pembenanan Hak Tanggungan atas Agunan sudah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat I maka konsekwensi hukumnya apabila Tergugat I melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) untuk melakukan lelang Agunan maka tidak ada pihak yang bisa menghalang – halangi Tergugat I untuk melakukan lelang Agunan, termasuk Penggugat. Selain itu pembenanan Hak Tanggungan atas Agunan dilakukan oleh Tergugat I sebagai kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat (Debitur) dan fasilitas kredit tersebut telah dinikmati / dimanfaatkan oleh Penggugat (Debitur), karenanya demi hukum hak Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas Agunan harus dilindungi.

l. Bahwa tindakan Penggugat mengajukan gugatan a quo adalah bertujuan untuk meghalang – halangi Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan menggunakan alasan yang mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum, seolah – olah Penggugat (Debitur) telah dirugikan, faktanya yang dirugikan dalam proses hubungan hukum perjanjian kredit ini adalah Tergugat I karena dana yang diserahkan kepada Penggugat (Debitur) dalam bentuk fasilitas kredit merupakan dana nasabah Tergugat I yang ditempatkan dalam

*Hal. 17 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



bentuk tabungan, deposito dan simpanan lainnya yang setiap bulan harus Tergugat I bayarkan bunganya, sementara Penggugat (Debitur) yang telah menikmati dana tersebut dalam bentuk fasilitas kredit ternyata tidak membayar bunga kredit kepada Tergugat I.

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

***“suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”***

n. Bahwa Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan ini merupakan hak dan upaya yang dapat dilakukan oleh Tergugat I untuk mendapatkan pengembalian dana yang sudah diberikan kepada Penggugat (Debitur) dalam bentuk kredit. Gugatan ini diajukan oleh Penggugat dengan alasan yang mengada – ada yang hanya bertujuan untuk menghalang – halangi Tergugat I untuk melaksanakan Lelang agunan kredit Penggugat (Debitur), sehingga Tergugat I selaku kreditur yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

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

o. Bahwa perlu ditegaskan sekali lagi kepada Penggugat bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dengan adanya Gugatan *aquo*. Berdasarkan Buku II Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007, huruf AJ butir 21 halaman 100 yang dengan tegas menyatakan:

*Hal. 18 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*





***“suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”***

p. Bahwa Tergugat I telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan obyek perkara *in casu* **Sertifikat Hak Milik Nomor 712/Aek Habil** atas nama Masliha pada tanggal 25 Oktober 2023 dengan Nilai Limit Lelang Rp.996.800.000 (sembilan ratus sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), namun belum laku terjual dikarenakan Tidak Ada Peminat sehingga Tergugat I akan melaksanakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Kembali guna mendapatkan Pengembalian Dana yang telah diberikan kepada Penggugat (Debitur) terhadap fasilitas kreditnya yang telah Macet.

q. Bahwa sebelum Tergugat I melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Agunan Kredit Penggugat pada tanggal **11 Mei 2023**, telah terlebih dahulu menyampaikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dan Pengosongan Agunan kepada Debitur dan Pemilik Agunan dan Penghuni Agunan melalui surat sebagai berikut:

- 1) Surat No.MNR.RCR/CTR.WEST.37714/2023 tanggal 09 Oktober 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara;
- 2) Surat No.MNR.RCR/CTR.WEST.37715/2023 tanggal 09 Oktober 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang;
- 3) Surat No.MNR.RCR/CTR.WEST.37716/2023 tanggal 09 Oktober 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang;

r. Bahwa selain pemberitahuan lelang melalui surat yang ditujukan kepada Debitur, Pemilik Agunan dan Penghuni Agunan, Tergugat I juga telah mengumumkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit (objek perkara) agar diketahui khalayak ramai termasuk Penggugat, dan Pemilik Agunan sehingga memunuhi asas publisitas sesuai ketentuan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **“PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang”**) yaitu:

*Hal. 19 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 26 September 2023.
- 2) Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat khabar harian Metro Tabangsel tanggal 11 Oktober 2023.

s. Bahwa posisi kewajiban fasilitas kredit Penggugat (Debitur) kepada Tergugat I per tanggal 20 Desember 2023 adalah sebesar Rp. 700.792.423,80 yang terdiri dari :

No. Rekening	:	1070100240508
Tunggakan Pokok	:	456,200,000.00
Bunga Berjalan	:	202,679,004.53
Denda	:	36,548,872.71
Biaya lain - lain	:	4,780,000.00
Denda Berjalan	:	584,546.56
Catatan :		
Jumlah Kewajiban	:	700,792,423.80

Jumlah kewajiban Penggugat (Debitur) akan selalu bertambah samapi fasilitas kredit dinyatakan lunas oleh Tergugat I, karena ada pembebanan bunga dan denda sebagaimana yang telah disepakati oleh Penggugat (Debitur) dengan Tergugat I dalam Perjanjian Kredit dan Addendum – addendurnya.

4. Bahwa benar Tergugat I menyampaikan surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.37714/2023 tanggal 09 Oktober 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, Surat No.MNR.RCR/CTR.WEST.37715/2023 tanggal 09 Oktober 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Surat No.MNR.RCR/CTR.WEST.37716/2023 tanggal 09 Oktober 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada halaman 1 sampai dengan 2 dalam gugatannya. Bahwa surat tersebut disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagai Debitur dan Pemilik atas obyek perkara yang mana Tergugat I akan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perkara dikarenakan Penggugat

Hal. 20 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Debitur) telah wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 APHT yang dibuat oleh Nelly Azwarni Sinaga SH, dan Megawati SH PPAT di Kota Sibolga yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat (Debitur) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Sibolga telah berjanji bahwa:

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

- d. *menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- e. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat penjualan;*
- f. *c.....dst*

Bahwa dengan telah disetujui dan ditandatangani APHT tersebut di atas oleh Penggugat (Debitur) sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat I sebagai Penerima/Pemegang Hak Tanggungan, maka demi hukum APHT dan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalamnya tersebut berlaku sah dan mengikat sebagai Undang-Undang bagi Tergugat I dan Penggugat (Debitur) sesuai dengan asas *Pacta Sunt Servanda* (Vide Pasal 1338 KUHPerdara) dan Tergugat I berhak untuk menjual Obyek Perkara apabila Penggugat (Debitur) wanprestasi/cidera janji. Berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya dalil posita Penggugat angka 5 sampai dengan angka 13 dalam gugatannya.

6. Bahwa Tergugat I menolak posita Penggugat angka 10 dalam gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran kreditnya kepada Tergugat I dikarenakan dampak dari corona virus disesase (Covid-19), karena faktanya Tergugat I telah melakukan restrukturisasi terhadap fasilitas kredit

*Hal. 21 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebelum terjadinya wabah pandemi Covid 19 telah dengan telah dilakukan beberapa kali Addendum Perjanjian Kredit atas permohonan sebelumnya dari Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana diuraikan pada angka 3 huruf c dalam jawaban ini. Addendum I (Pertama) sampai dengan Addendum III (Ketiga) Perjanjian kredit merupakan Restrukturisasi Kredit yang telah dilakukan oleh Tergugat I terhadap fasilitas kredit Penggugat yaitu dalam bentuk perpanjangan jangka waktu kredit, hal tersebut juga telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum pada penjelasan Pasal 53 yang mengatur bahwa:

*"Restrukturisasi Kredit dilakukan antara lain dengan cara:*

**a. Penurunan suku bunga kredit;**

**b. Perpanjangan jangka waktu kredit;**

**c. Pengurangan tunggakan pokok kredit;**

**d. Pengurangan tunggakan bunga kredit;**

**e. Penambahan fasilitas kredit; dan/atau**

**f. Konversi kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara"**

7. Bahwa Tergugat I menolak dalil posita Penggugat angka 14 dalam gugatannya yang pada pokoknya Penggugat meminta Tergugat I untuk mengganti kerugian materiil maupun immateriil yang dialami oleh Penggugat karena telah melaksanakan lelang terhadap tanah milik Penggugat. Faktanya pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dan telah terdokumentasi dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hal ini membuktikan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, selain itu pada perkara a quo, yang mengalami kerugian adalah Tergugat I karena Tergugat I telah memenuhi kewajiban kepada Debitur sesuai Perjanjian Kredit yaitu dengan telah diberikannya fasilitas kredit, namun faktanya Penggugat (Debitur) telah melakukan wanprestasi/cidera janji karena tidak dapat mengembalikan fasilitas kreditnya, padahal dana yang Tergugat I serahkan kepada Penggugat (Debitur) merupakan dana nasabah Tergugat I yang ditempatkan pada Tergugat I dalam bentuk tabungan dan deposito dan terhadap dana tersebut harus Tergugat I bayarkan bunganya setiap bulan. Hal ini tentunya

*Hal. 22 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat merugikan Tergugat I apalagi dengan macetnya fasilitas kredit Penggugat (Debitur), maka Tergugat I harus membuat pencadangan sebesar fasilitas kredit Penggugat (Debitur) yang macet guna memenuhi ketentuan regulator.

8. Mengingat lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara milik Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I sesuai dengan Pasal 2 APHT yang dibuat oleh Nelly Azwarni Sinaga SH, dan Megawati SH PPAT di Kota Sibolga yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat (Debitur) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Sibolga dan dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku terhadap lelang Hak Tanggungan serta tidak ada ketentuan yang Tergugat I langgar, maka **pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum** karenanya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, karenanya Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita Penggugat dalam Gugatannya.

9. Bahwa harus juga ditolak dalil Posita Penggugat pada angka 15 yang memohonkan putusan kepada Majelis Hakim dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (putusan serta merta / *uit voorbar bej vorrad*) karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanya berdasarkan alasan yang mengada – ada dan tidak memenuhi syarat – syarat untuk suatu putusan yang dapat dijalankan secara serta merta sebagaimana yang disyaratkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3 Tahun 2000 dan No. 4 Tahun 2001, khususnya terhadap persyaratan :

- a. *Gugatan tidak didasarkan pada akta otentik ;*
- b. *Penggugat tidak membayarkan / menyetorkan uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / obyek eksekusi*

10. Bahwa dengan demikian seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam Gugatan a quo telah dilumpuhkan seluruhnya oleh Tergugat I karena mengada – ada dan tidak berdasar hukum, dan Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan alasan yang telah diuraikan tersebut di atas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

*Hal. 23 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*





**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

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

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak ada mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 10 Januari 2024, dan telah pula ditanggapi oleh Tergugat I melalui Duplik pada tanggal 17 Januari 2024 secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) bukti surat yaitu:

1. Fotokopi dari asli Surat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West, Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST.37714/2023, tanggal 9 Oktober 2023, yang ditujukan kepada Sdr. Masliha Sikumbang, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, Surat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West, Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST.37715/2023, tanggal 9 Oktober 2023, yang ditujukan kepada Sdr. Masliha atau disebut dan ditulis juga Hajjah Masliha Sikumbang, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Surat PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Collection & Recovery Center West, Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST.37716/2023, tanggal 9 Oktober 2023, yang ditujukan kepada Sdr. Masliha atau disebut dan ditulis juga Hajjah Masliha Sikumbang, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;
2. Foto surat selebaran lelang rumah rumah tinggal, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2**;

Hal. 24 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg



Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan ditunjukkan aslinya pada persidangan kecuali bukti surat P-2;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak ada mengajukan saksi-saksi untuk menguatkan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya, Tergugat I telah mengajukan T.I-1 sampai T.I-38 (tigapuluh delapan) bukti surat yaitu:

1. Asli dan fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. 1.CB.SBA/466/2009, tanggal 19 Agustus 2009, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I. selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-1**;
2. Asli dan fotokopi Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) yang telah ditandatangani oleh Penggugat pada tanggal 25 Agustus 2009, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-2**;
3. Asli dan fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009 tanggal 25 Agustus 2009 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-3**;
4. Asli dan fotokopi Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009 tanggal 25 Agustus 2009 ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 23 Agustus 2010, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-4**;
5. Asli dan fotokopi Addendum II (Kedua) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009 tanggal 25 Agustus 2009 ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 23 Agustus 2011, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-5**;
6. Asli dan fotokopi Addendum III (Ketiga) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009, tanggal 14 Agustus 2012, Perpanjangan Jangka Waktu, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-6**;
7. Asli dan fotokopi Addendum IV (Keempat) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009 tanggal 22 Agustus 2013, Perpanjangan Jangka Waktu dan Tambahan Limit Kredit, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 22 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-7**;

*Hal. 25 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

8. Asli dan fotokopi Addendum V (Kelima) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009 tanggal 25 Agustus 2009, Perpanjangan Jangka Waktu, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2014, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-8**;
9. Asli dan fotokopi Addendum VI (Keenam) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009, tanggal 25 Agustus 2009, Perpanjangan Jangka Waktu, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 6 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-9**;
10. Asli dan fotokopi Addendum VII (Ketujuh) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009, tanggal 25 Agustus 2009, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 16 Agustus 2016, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-10**;
11. Asli dan fotokopi Addendum VIII (Kedelepan) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009, tanggal 25 Agustus 2009, Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 21 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-11**;
12. Asli dan fotokopi Addendum IX (Kesembilan) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009 tanggal 25 Agustus 2009, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2018, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-12**;
13. Asli dan fotokopi Addendum X (Kesepuluh) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009, tanggal 25 Agustus 2009, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 15 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-13**;
14. Asli dan fotokopi Addendum XI (Kesebelas) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009, tanggal 25 Agustus 2009, tentang Permohonan Restrukturisasi dalam rangka Covid-19, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 21 April 2020, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-14**;

*Hal. 26 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Asli dan fotokopi Addendum XII (Kedua belas) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-2009, tanggal 25 Agustus 2009, tentang Permohonan Restrukturisasi dalam Rangka Covid-19, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 10 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-15**;

16. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 712/Aek Habil, diterbitkan tanggal 28 Mei 1998, seluas 312 M2, atas nama Masliha (ic. Penggugat) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-16**;

17. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 223/2009, tanggal 09 September 2009, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), No. 159/2009 tanggal 31 Agustus 2009 yang dibuat oleh Nelly Azwarni Sinaga SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Sibolga, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-17**;

18. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor 270/2013, tanggal 10 September 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), No. 403/2013 tanggal 26 Agustus 2013 yang dibuat oleh Nelly Azwarni Sinaga SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Sibolga, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-18**;

19. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 650/Aek Habil, diterbitkan tanggal 26 Maret 1997 seluas 350 m2, yang tercatat atas nama Maslihah Sikumbang (ic. Penggugat) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-19**;

20. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 299/2011, tanggal 27 Oktober 2011, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), No. 124/2011 tanggal 20 Oktober 2011 yang dibuat oleh Megawati SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Sibolga, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-20**;

21. Asli dan fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor 270/2013, tanggal 10 September 2013, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga berdasarkan Akta Pemberian Hak

*Hal. 27 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan (APHT), No. 403/2013 tanggal 26 Agustus 2013 yang dibuat oleh Nelly Azwarni Sinaga SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Sibolga, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-21**;

**22.** Asli dan fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.1795/2021, tanggal 09 November 2021, perihal Surat Peringatan I (Pertama) yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-22**;

**23.** Asli dan fotokopi Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1855/2021, tanggal 22 November 2021, perihal Peringatan II (Kedua) yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-23**;

**24.** Asli dan fotokopi Resi Pengiriman Nomor P2111240035555 tanggal 24 November 2021 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1855/2021 tanggal 22 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-24**;

**25.** Asli dan fotokopi Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.1930/2021 tanggal 07 Desember 2021 perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir) yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-25**;

**26.** Asli dan fotokopi Resi Pengiriman Nomor P2112080114296 tanggal 08 Desember 2021 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1930/2021 tanggal 07 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-26**;

**27.** Asli dan fotokopi Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.0560/2022 tanggal 18 Mei 2022 perihal Pernyataan Default/ Wanprestasi yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-27**;

**28.** Asli dan fotokopi Resi Pengiriman Nomor P2205200119262 tanggal 20 Mei 2022 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0560/2022 tanggal 18 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-28**;

**29.** Asli dan fotokopi Surat Penetapan Tanggal Lelang, No.S-528/KNL.0204/2023, tanggal 21 September 2023, yang disampaikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-29**;

*Hal. 28 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Asli dan fotokopi Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.37714/2023 tanggal 09 Oktober 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat selaku Debitur, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-30**;
31. Asli dan fotokopi Resi Pengiriman Nomor P2310090122208 tanggal 09 Oktober 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.37714/2023 tanggal 09 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-31**;
32. Asli dan fotokopi Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.37715/2023 tanggal 09 Oktober 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat selaku Debitur/Pemilik Agunan, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-32**;
33. Asli dan fotokopi Resi Pengiriman Nomor P23100121921, tanggal 09 Oktober 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.37715/2023, tanggal 09 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-33**;
34. Asli dan fotokopi Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.37716/2023 tanggal 09 Oktober 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat selaku Debitur/Pemilik Agunan, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-34**;
35. Asli dan fotokopi Resi Pengiriman Nomor P2310090122021 tanggal 09 Oktober 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.37716/2023 tanggal 09 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-35**;
36. Asli dan fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 26 September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-36**;
37. Asli dan fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat khabar harian Metro Tabangsel tanggal 11 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-37**;
38. *Print Out* Kewajiban Sdri. Masliha Sikumbang (Debitur/Penggugat) per tanggal 18 Januari 2024 yang dicetak dari system administrasi kredit Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **T.I-38**;

*Hal. 29 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan ditunjukkan aslinya pada persidangan, kecuali T.I-38;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak ada mengajukan saksi-saksi untuk membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak ada mengajukan baik bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara elektronik pada tanggal 28 Februari 2024, sedangkan Tergugat II tidak ada mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan rinci mengenai perjanjian kredit yang menjadi dasar hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang menjadi objek perkara *aquo*;
2. Eksepsi gugatan mengenai keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan dan bukan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) jika surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap, dan menurut ketentuan Pasal 8 Rv pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*);

Menimbang, bahwa eksepsi pada esensinya adalah sanggahan atau bantahan yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang apabila dikabulkan

Hal. 30 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka berakibat dijatuhkannya putusan bersifat negatif yang menyatakan tidak diterimanya gugatan (*niet ontvankelijke*) tanpa menyinggung pokok perkara, sehingga apabila eksepsi tersebut adalah dalil-dalil sanggahan atau bantahan yang langsung mengenai pokok perkara adalah tidak tepat diajukan sebagai dalil-dalil dalam eksepsi, hal mana adalah sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 248 K/Pdt/1976 yang pada pokoknya mengandung kaidah hukum eksepsi yang isinya senada dengan jawaban-jawaban biasa mengenai pokok perkara dianggap bukan eksepsi dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 162 Rbg/136 HIR jo Pasal 114 Rv menyebutkan bahwa *"Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (Exceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara."*

Menimbang, bahwa sedangkan Putusan Mahkamah Agung RI No.935 /Sip/1985 tertanggal 30-9-1986 yang menyebutkan bahwa *"Eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara"*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi sebagaimana diuraikan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi tersebut telah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian, sehingga terhadap eksepsi tersebut haruslah ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya tertanggal 13 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah hal-hal sebagai berikut:

1. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I berupa hutang piutang dalam pemberian fasilitas kredit tambahan modal kerja usaha jasa tangkahan dan perdagangan ikan milik Penggugat;

Hal. 31 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat selaku Debitur tidak dapat melakukan pembayaran atau melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit kepada Tergugat I selaku Kreditur;

3. Bahwa Penggugat telah menerima 3 (tiga) lembar Surat dari Tergugat I yaitu:

- Surat Nomor : MNR.RCR/CTR.WEST.37714/2023 tertanggal 9 Oktober 2023 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara/Penggugat;
- Surat Nomor : MNR.RCR/CTR.WEST.37715/2023 tertanggal 9 Oktober 2023 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang;
- Surat Nomor : MNR.RCR/CTR.WEST.37716/2023 tertanggal 9 Oktober 2023 Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang;

4. Bahwa Tergugat I akan melakukan pelelangan melalui Tergugat II terhadap jaminan agunan milik Penggugat berupa:

- a. Sebidang tanah dan bangunan Gudang / Tangkahan Ikan diatasnya yang terletak di Jalan K.H. Ahmad Dahlan, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 712/Aek Habil, diterbitkan tanggal 28 Mei 1998 seluas 312 m2 yang tercatat atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut: *"Apakah perbuatan Tergugat I melalui Tergugat II yang melakukan pelelangan umum terhadap tanah milik Penggugat sebagai jaminan atas perjanjian kredit Penggugat perbuatan melawan hukum?"*;

Menimbang, berdasarkan kethadirentuan pasal 283 R.Bg. (pasal 1865 KUHPerdara), maka menjadi kewajiban hukum (*wettelijkplicht/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), dan sebaliknya pihak Tergugat I berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (*tegenbewijs*);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai perbuatan melawan hukum dengan mengacu kepada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa *"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan*

*Hal. 32 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”;

Menimbang, bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

1. Perbuatan konkrit (melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, bertentangan dengan kesusilaan/kesopanan, atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain);
2. Adanya kerugian akibat perbuatan tersebut;
3. Hubungan kausal (sebab akibat) antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan perbuatan melawan hukum, terdapat dua unsur yang harus dibuktikan, yaitu adanya kesalahan pelaku baik yang disengaja atau karena kelalaian dan kerugian yang dialami merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku. Sedangkan beban wajib bukti untuk membuktikan hal tersebut menurut Pasal 1365 KUHPerdara dipikulkan kepada pihak yang menuntut adanya perbuatan melawan hukum. Namun tidak mengurangi hak Tergugat untuk mengajukan bukti lawan atau dalil bantahan terhadap gugatan itu dalam rangka membela dan mempertahankan kepentingannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-2, sedangkan untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat TI-1 sampai dengan TI-38;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TI-3 sampai dengan TI-15 membuktikan terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 1.CB.SBA/011/KMK-KWM-

*Hal. 33 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009 tanggal 25 Agustus 2009 beserta *addendumnya* sebanyak 12 (duabelas) kali terkait tambahan limit kredit, perubahan agunan dan perpanjangan jangka waktu kredit, sehingga nilai kredit menjadi sejumlah Rp475.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Kemudian Penggugat memberikan jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah yaitu 1 (satu) bidang tanah dan bangunan seluas 312 m<sup>2</sup> (tiga ratus duabelas meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 712/Aek Habil atas nama Penggugat (*vide* bukti surat TI-16), yang kemudian berdasarkan bukti surat TI-17 telah diikat dengan Hak Tanggungan No. 223/2009 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 159/2009 untuk kepentingan Tergugat I dan 1 (satu) bidang tanah seluas 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 650/Aek Habil atas nama Penggugat (*vide* bukti surat TI-19), yang berdasarkan bukti surat TI-20 telah diikat dengan Hak Tanggungan No. 299/2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 124/2011 untuk kepentingan Tergugat I. Selanjutnya, berdasarkan bukti surat TI-18 dan TI-20 menerangkan bahwa 2 (dua) bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 712/Aek Habil dan Sertipikat Hak Milik No. 650/Aek Habil atas nama Penggugat telah diikat dengan Hak Tanggungan No. 270/2013 untuk peringkat tanggungan kedua dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 403/2013;

Menimbang, bahwa dengan demikian merupakan sebagai suatu perjanjian dimana Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri terhadap perjanjian kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya yaitu Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat I melelang barang jaminan milik Penggugat tersebut melalui Tergugat II dilakukan sesuai dengan hukum atau melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dalam hukum perdata seharusnya disebut sebagai perbuatan melanggar hukum (PMH), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara haruslah dipenuhi melakukan : **(1) suatu perbuatan melanggar hukum** yang salah satu kriteria sebagai berikut yaitu : *bertentangan dengan*

*Hal. 34 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaedah tata susila, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain. Perbuatan tersebut (2) **membawa kerugian bagi orang lain** dan adanya hubungan (3) **kausal antara perbuatan dan kerugian** sehingga bagi pelaku diwajibkan untuk (4) **mengganti kerugian** tersebut ;*

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 BW, dimana pengertian melawan hukum yang diatur dalam pasal tersebut telah mengalami perubahan seiring dengan berjalannya waktu, sehingga sejak 1919 pengertian melawan hukum di dalam pasal ini diperluas tidak saja melawan hukum formil melainkan juga terhadap pelanggaran kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat yaitu tentang kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan dalam ayat (1) yaitu "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya". Ayat (2) yaitu "atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak";

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur 3 cara Eksekusi Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, yaitu:

*Hal. 35 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. *Parate* eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6;
2. *Fiat* eksekusi Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2);
3. Penjualan sendiri di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dengan memperhatikan bukti surat TI-22, TI-23, TI-24, TI-25, TI-26, dan bukti surat tersebut tidak dibantah oleh Penggugat maka diketahui bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat diberikan waktu sampai batas waktu yang ditentukan untuk menyelesaikan prestasinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-27, Tergugat I kembali mengirimkan surat kepada Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah dinyatakan wanprestasi karena sampai batas waktu yang ditentukan belum berhasil menyelesaikan prestasinya, dan kembali diberi waktu selama 14 (empat belas) hari untuk melakukan pembayaran terhadap seluruh kewajiban kredit, jika tidak maka Tergugat I akan melakukan pelelangan terhadap agunan;

Menimbang, bahwa setelah batas waktu 14 (empat belas) hari tersebut Penggugat juga belum melaksanakan kewajibannya maka Majelis Hakim berpendapat untuk perkara *aquo* jenis eksekusi Hak Tanggungan yang dipergunakan yaitu *parate* eksekusi, hal tersebut berdasarkan sebagai berikut:

- Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, pada intinya menyatakan apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan peringkat pertama berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri;
- Berdasarkan bukti surat yang diajukan Tergugat I melalui bukti surat TI-16 (Sertipikat Hak Milik No. 712/Aek Habil atas nama Penggugat) yang kemudian berdasarkan bukti surat TI-17 telah diikat dengan Hak Tanggungan No. 223/2009 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 159/2009 tercantum Hak Tanggungan Pertama atas nama PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Sibolga;
- Berdasarkan bukti surat TI-18 dan TI-20 menerangkan bahwa 2 (dua) bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 712/Aek Habil dan Sertipikat Hak Milik No. 650/Aek Habil atas nama Penggugat telah diikat dengan

*Hal. 36 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan No. 270/2013 untuk peringkat tanggungan kedua atas nama PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Sibolga dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 403/2013;

Menimbang, bahwa terhadap tanah yang dijaminkan oleh Penggugat kepada Tergugat I akan dilakukan lelang eksekusi atas Hak Tanggungan terhadap tanah tersebut oleh Tergugat I melalui Tergugat II, sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 6 [Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah](#), maka dengan mempertimbangkan adanya hak tanggungan yang tertulis dalam sertifikat tanah milik Penggugat, *vide* bukti T.I-16, T.I-17, TI-18 dan TI-20 maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dan kedua berwenang penuh atas obyek Hak Tanggungan termasuk untuk menjual dihadapan umum secara lelang dalam penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut tanpa harus mendapat persetujuan Penggugat sebagai pemilik barang jaminan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan sertipikat Hak Tanggungan dimana Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan sedangkan Penggugat adalah pemberi Hak Tanggungan, dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dalam Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan yang terlampir dalam sertifikat hak tanggungan (*vide* bukti surat TI-17 dan TI-18) telah ditentukan bahwa “jika debitur (*in casu* Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh Pihak Pertama (*in casu* Penggugat), Pihak Kedua (*in casu* Tergugat) selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama;

- a. menjual atau menyuruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;

*Hal. 37 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas; dan

f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka pelaksanaan kekuasaan tersebut.”;

Menimbang, bahwa 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 meskipun Penggugat secara yuridis masih tercatat sebagai pemilik barang obyek Hak Tanggungan, namun sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dimana Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk menjual dihadapan umum secara lelang atas obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian untuk memenuhi atau melunasi hutang debitur kepada kreditur;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas diketahui fakta hukum yang menyatakan bahwasanya Penggugat dalam hal ini sebagaimana sudah diakui dalam poin gugatannya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I berupa hubungan hutang piutang, dan ternyata Penggugat tidak menjalankan prestasinya untuk membayar angsuran perbulan sehingga Tergugat I sebagai pemilik Hak Tanggungan Tingkat Pertama dapat melelang agunan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk dilelang melalui Tergugat II guna memenuhi prestasi yang seharusnya dilaksanakan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengakui adanya permasalahan yang membuat Penggugat gagal menjalankan prestasinya untuk memenuhi kewajiban kepada Tergugat I maka berdasarkan bukti surat TI-3 sampai dengan TI-15 yang sudah disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat I, maka Tergugat I berwenang menjual agunan tersebut guna melunasi hutang yang dimiliki oleh Penggugat baik dengan cara dimuka umum

*Hal. 38 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau dibawah tangan oleh Bank sendiri atau pihak ketiga yang dianggap baik oleh Bank;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim Tergugat I telah menjalankan prosedur dengan mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dan surat pernyataan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, TI-30, TI-31, TI-32, TI-33, TI-34 dan TI-35 terdapat fakta bahwa Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Penggugat, dan berdasarkan bukti surat TI-36 dan TI-37 ternyata Tergugat II juga telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui media massa, maka pelaksanaan eksekusi agunan milik Penggugat oleh Tergugat I melalui Tergugat II dalam pelaksanaan lelang atas barang tidak bergerak milik Penggugat telah sesuai dengan Pasal 55 Ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Juklak Lelang;

Menimbang, bahwa karena pelaksanaan lelang dan prosedur pelaksanaan lelang berdasar peraturan-peraturan tertulis maka perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan beserta bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut ternyata dalil Penggugat tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, bahkan sebaliknya dalil Tergugat I telah dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, dengan demikian dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang melakukan Lelang terhadap Agunan Milik Penggugat secara sepihak, tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum pokok gugatan Penggugat menyangkut perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang melakukan

*Hal. 39 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang terhadap Agunan Milik Penggugat secara sepihak 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 uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

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."

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

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp208.500,00 (Dua ratus delapan ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibolga, pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2024, oleh Andreas Iriando Napitupulu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Danandoyo Darmakusuma, S.H., dan Edwin Yonatan Sunarjo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sibolga Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg tanggal 13 Oktober 2023. Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 Maret 2024 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota

*Hal. 40 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, dibantu oleh Pebrido Novianto Simbolon, 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

Edwin Yonatan Sunarjo, S.H.

Panitera Pengganti,

Pebrido Novianto Simbolon, 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 .....	:	
5.....P	:	Rp63.500,00;
anggulan Sidang .....	:	
6.....P	:	Rp20.000,00;
NBP Panggilan Sidang .....	:	
Jumlah	:	<u>Rp208.500,00;</u>

Hal. 41 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/PN Sbg



(Dua ratus delapan ribu lima ratus rupiah)

Hal. 42 dari 42 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 119/Pdt.G/2023/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)