



**PUTUSAN**

Nomor 143/Pdt/2020/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG MAHA ESA

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

**Adi Syahputra Saragih**, bertempat tinggal di Huta X Desa Bandar Tongah Kecamatan Bandar Huluan Kabupaten Simalungun, disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **PT. Bank Rakyat Indonesia Agroniaga, Tbk Kantor Cabang Pembantu Tebing Tinggi**, bertempat tinggal di Jln. Jenderal Sudirman No.405 C, Sri Padang, Kec. Rambutan Kota Tebing Tinggi, yang diwakili oleh Adi Irawan, S.H,CLA,CRA, dan kawan-kawan berdasarkan Surat Tugas No: 83/ST-Dir.02/KRH/08/2019 tanggal 23 Agustus 2019 disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kpknl Pematangsiantar**, bertempat tinggal di Jln. Sisingamangaraja No. 79, Kahean, Kec. Siantar Utara Kota Pematangsiantar, yang diwakili oleh Tio Serepina Siahaan, S.H.,LLM, dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-329/MK.1/2019 tanggal 9 September 2019 disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERBANDING II**;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 24 Maret 2020 Nomor 143/Pdt/2020/PT MDN, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 24 Maret 2020 Nomor 143/Pdt/2020/PT MDN;

---

Halaman 1 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN



3. Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 24 Maret 2020 Nomor 143/Pdt/2020/PT MDN, tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara, termasuk Berita Acara Sidang dan salinan putusan Pengadilan Negeri Simalungun tanggal 16 Januari 2020 Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Tbt, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;  
Pengadilan Tinggi tersebut ;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 16 Agustus 2019 dalam Register Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Tbt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- ❖ Bahwa, adapun duduk perkara gugatan ini adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat.
- ❖ Bahwa, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Jurisprudensi tetap di Indonesia (diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) adalah perbuatan/atau tidak

berbuat yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

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

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

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



**DALAM POSITA**

**I. HUBUNGAN HUKUMNYA**

1. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran setiap per-bulannya.
2. Bahwa, selama terikat Perjanjian Kredit Penggugat dengan Tergugat I Akad/Akta Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat.
3. Bahwa, dengan tidak ada diberikannya Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit diatas Penggugat tidak mengetahui berapa jumlah hitungan bunga dan jumlah biaya-biaya yang lainnya selain dari hutang pokok Penggugat sebenarnya (Jumlah hutang yang pasti).
4. Bahwa, Tergugat I melalui perantara Tergugat II yang akan dan/atau telah melakukan pelelangan atas objek sengketa tersebut berupa :
  - Sebidang tanah dan bangunan ruko dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **534/Kandangan**, dengan luas tanah 1.021 m<sup>2</sup> (seribu dua puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Kandangan Kecamatan Bandar Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara, atas nama **SURI MAYA SARI NASUTION (Istri Penggugat)**.
5. Bahwa seiring berjalannya waktu, disebabkan oleh kondisi keuangan Penggugat yang sedang memburuk, maka mengganggu terhadap perputaran perekonomian yang saat ini dijalankan, sehingga Penggugat tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada Tergugat I, namun Penggugat tetap mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut sampai selesai

**II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II**

1. Bahwa dengan tindakan Tergugat I yang akan dan/atau telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*On Rechtmatig Edaad*), serta bertentangan dengan :
  - 1) Bertentangan dengan **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996** yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan **Pasal 224 HIR/258 RBG** yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, (**Bukan**

---

Halaman 3 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN



**Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010** **Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013** dan sebagaimana telah **dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016).**

- 2) Bertentangan dengan **Angka 9 Tentang Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996** yang menyatakan bahwa “Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut” maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;
- 3) Bertentangan dengan **Pasal 1211 KUHPerdato** yang mengharuskan Lelang melalui Pegawai Umum (Pengadilan Negeri);
- 4) Bertentangan dengan **Pasal 200 Ayat (1) HIR** yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (*Dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri Tebing Tinggi*) untuk memerintahkan Kantor Lelang (*Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL Pematangsiantar*) untuk menjualnya (*Bukan Pelaku Usaha yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL*);
- 5) Bertentangan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986** yang menyatakan bahwa “Pelaksanaan pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan **Pasal 224 HIR/258 RBG**”, Sehingga **Tidak Sah**, maka pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui fiat **Ketua Pengadilan Negeri**;
- 6) Bertentangan dengan **Undang-undang Nomor : 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan yang menyebutkan Jenis, Hirarki Peraturan Perundang-undangan**, adalah yaitu :
  1. Undang-Undang Dasar tahun 1945;
  2. Ketetapan MPR;
  3. Undang-Undang/Perpu;



4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi;
7. Peraturan Daerah;

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

**7) Bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu ;**

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang, dimana sampai saat ini saya tidak ada mengetahui dan memegang surat perjanjian Kredit.

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

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

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

---

Halaman 5 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN





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

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

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

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

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

Maksudnya adalah Penggugat diberi kesempatan untuk mencari calon pembeli tanah/bangunan yang diagunkan/dijaminakan tersebut, Apabila



hal itu terjadi, maka pembayarannya harus dilakukan didepan/hadapan Ketua Pengadilan Negeri.

4. Bahwa Penggugat dengan ini meminta kepada Tergugat I untuk membatalkan segala upaya dalam hal melelang berupa agunan tersebut diatas, karena telah terdapat perbuatan yang melanggar hukum, maka sangat berdasarkan hukum dan berkeadilan jika yang Mulia Majelis Hakim berkenaan menjatuhkan **Putusan Provisionil** sebelum Putusan Pokok Perkara yang menyatakan bahwa membatalkan pelelangan yang tidak melalui prosedur yang benar, sampai dengan adanya putusan hukum yang tetap dalam perkara ini.

#### **DALAM PETITUM**

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

#### **DALAM PROVISI**

- Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan segala upaya dalam hal melelang berupa agunan tersebut diatas, karena tidak melalui prosedur yang benar dan telah Cacat Hukum, sampai adanya putusan hukum yang tetap dalam perkara ini.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan permohonan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik (*Good opposant*);
3. Mengabulkan putusan Provisionil/keputusan sela tersebut diatas.
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan lelang yang akan dan/atau telah dilakukan terhadap objek sengketa yaitu berupa Sebidang tanah dan bangunan ruko dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **534/Kandangan**, dengan luas

---

Halaman 7 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN



tanah 1.021 m<sup>2</sup> (seribu dua puluh satu meter persegi) yang terletak di Desa Kandangan Kecamatan Bandar Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara, atas nama **SURI MAYA SARI NASUTION (Istri Penggugat)** oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I, tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum;

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

a) Kerugian Materil = Rp. 25.000.000,-

b) Kerugian Moril = Rp. 1.000.000.000,-

Jumlah seluruhnya : Rp. 25.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp.1.025.000.000,- (satu milyar dua puluh lima juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat;

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

**ATAU**

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

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

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa pada pokoknya dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Surat gugatannya TIDAK BENAR, oleh karena itu TERGUGAT I menolak dan menyangkal secara tegas seluruh dalil- dalil gugatan PENGGUGAT tersebut, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dalam Jawaban ini. Keberatan dan sangkalan TERGUGAT I atas dalil gugatan PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

**1. Eksepsi PENGGUGAT Tidak Berkualitas (Eksepsi Diskualifikator)**

1. Bahwa dalam posita gugatan PENGGUGAT. PENGGUGAT mengakui telah menerima kredit dari TERGUGAT I yaitu Kredit Modal Kerja - Pinjaman Rekening Koran (KMK-PRK) yang tertuang di dalam Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja - Pinjaman Rekening Koran (KMK-PRK)





Nomor 150, tanggal 30 September 2015 yang telah dilakukan *addendum* yang terakhir tertuang dalam Addendum Ketiga Akta Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Modal Kerja - Pinjaman Rekening Koran, Nomor 171 tanggal 29 September 2017 dan namun karena sesuatu hal PENGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I. Hal itu pun telah diakui pula oleh PENGUGAT dalam Posita Gugatannya bahwa **PENGUGAT telah wanprestasi.**

2. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit di atas PENGUGAT telah menjaminkan asetnya dengan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Tanggungan No.1604/2015, Peringkat Pertama atas Sertifikat Hak Milik No.534/Kandangan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/gambar situasi tanggal 13 September 1986, seluas 1.021 m<sup>2</sup> yang sesuai yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.143/2015, tanggal 5 Oktober 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Heriani SH., M.K.n:

***Bahwa oleh karena gugatan diajukan oleh Pihak Debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, maka gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkualitas sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. (Yurisprudensi RI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975)***

2. **Eksepsi Plurium Litis Consortium**

Bahwa karena dasar gugatan PENGUGAT adalah adanya hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dengan adanya perjanjian kredit sebagaimana telah dituangkan dalam gugatannya, seharusnya Penggugat yaitu Adi Syahputra Saragih bersama-sama mengajukan gugatannya dengan istrinya yang bernama Suri Mayasari Nasution dikarenakan mereka berdua dalam perjanjian kredit disebut dengan debitur sehingga mereka berdua bertanggung jawab secara tanggung renteng (*Hoofdelijk*) atas pinjaman Kredit Modal Kerja - Pinjaman Rekening Koran (KMK-PRK) yang diberikan oleh Tergugat I.

Berdasarkan uraian diatas sangat jelas bahwa PENGUGAT tidak lengkap masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai PENGUGAT, baru sengketa yang dipersalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan



menyeluruh. TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat mempertimbangkan putusan Mahkamah Agung yang telah berulang kali dan telah dijadikan suatu yurisprudensi yang menyatakan bahwa ***“gugatan yang kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa perkara”***. Maka oleh karena itu dengan alasan ini saja telah cukup dasar dan alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima. Adapun beberapa yurisprudensi tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975;

***“Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima”***

b. Putusan Mahkamah Agung RI No.365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985;

***“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat”***

c. Putusan Mahkamah Agung RI No.546 K/Pdt/1985 tanggal 31 Agustus 1985:

***“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak”***

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dari PENGGUGAT kecuali yang tegas diakui oleh TERGUGAT I;
2. Bahwa hal-hal yang tertuang di dalam eksepsi, secara mutatis mutandis tertulis dan terbaca kembali di dalam pokok perkara;

#### **A. TENTANG FASILITAS KREDIT YANG DITERIMA DEBITUR (PENGGUGAT) DARI TERGUGAT I (KREDITUR)**

1. Bahwa TERGUGAT adalah suatu perseroan berbentuk Badan Hukum yang didirikan menurut dan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia yang bergerak di bidang Perbankan Nasional dengan nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA AGRONIAGA Tbk selanjutnya dimana sebagai suatu Bank bertugas mengumpulkan dana dari masyarakat dan sekaligus selaku Kreditor dalam menyalurkan fasilitas kredit secara resmi kepada masyarakat;

---

Halaman 10 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN



2. Bahwa PENGGUGAT sebagai debitur telah mengajukan surat permohonan fasilitas kredit modal kerja kepada TERGUGAT I pada tanggal 01 September 2015 dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT.
3. Bahwa PENGGUGAT sebagai debitur telah mengajukan surat permohonan perpanjangan fasilitas kredit modal kerja kepada TERGUGAT I pada tanggal 11 September 2019 dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT.
4. Bahwa PENGGUGAT sebagai debitur telah menandatangani Offering Letter / Surat Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit sebagai berikut:
  - a. Surat Persetujuan Pemberian Kredit Nomor : 017/OL/KCP-TTG/IX/2015 Tanggal 28 September 2015 dengan plafon sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.
  - b. Surat Persetujuan Pemberian Kredit Nomor : 29/OL/BRI-AGRO/KCP-TTG/IX/2016 Tanggal 29 September 2016 dengan plafon sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.
  - c. Surat Persetujuan Pemberian Kredit Nomor : 31/OL/BRI-AGRO/KCP-TTG/IX/2017 Tanggal 28 September 2017 dengan plafon sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.

Atas ke 3 (Tiga) Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) Kredit Modal Kerja Pinjaman Rekening Koran (PRK) yang diterbitkan oleh PENGGUGAT I dan telah disetujui dengan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan Suri Mayasari Nasution.

8. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengadakan Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Rekening Koran (PRK) secara Notariil dibuat dihadapan dan oleh Notaris Denilah Shofa Nasution, S.H, Mkn. Notaris di Tebing Tinggi dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 15, tanggal 30 September 2015 dengan Nominal Kredit sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit sesuai dengan Pasal 3 Perjanjian Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.
9. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengadakan *Addendum Pertama* Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Rekening Koran (PRK) secara Notariil dibuat dihadapan dan oleh Notaris Denilah Shofa Nasution, S.H,

---

Halaman 11 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN



Mkn. Notaris di Tebing Tinggi dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 164 tanggal 29 September 2016 dengan Nominal Kredit sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit sesuai dengan Pasal 3 Perjanjian Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.

10. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT I mengadakan *Addendum Kedua* Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Rekening Koran (PRK) secara Notariil dibuat dihadapan dan oleh Notaris Denilah Shofa Nasution, S.H, Mkn. Notaris di Tebing Tinggi dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 171 tanggal 28 September 2017 dengan Nominal Kredit sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 semula sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit sesuai dengan pasal 3 Perjanjian Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.

Dengan adanya Akta/Perjanjian Kredit tersebut diatas adalah telah sah secara hukum berdasarkan Pasal 1320 – 1337 KUH Perdata dan juga Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPdata). Maka PENGUGAT sebagai debitur tunduk dan menaati atas isi perjanjian kredit yang telah disepakati oleh TERGUGAT dan PENGUGAT, sesuai dengan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1721 K/Pdt/1996, tanggal 29 Januari 1999, menyatakan sebagai berikut :**

***“Apa yang telah disepakati oleh Debitur dalam Perjanjian Kredit wajib dipenuhi”***

11. Bahwa dalam perkembangannya, PENGUGAT tidak dapat lagi memenuhi kewajibannya pada TERGUGAT I.

Akibat PENGUGAT telah wanprestasi, maka fasilitas kredit yang TERGUGAT I berikan kepada PENGUGAT menjadi menunggak dengan posisi kewajiban per 28 Oktober 2019 dengan Kolektabilitas 5 (Macet) yang tercatat di dalam data Sistem Bank BRI AGRO, adalah sebagai berikut :

**(satu milyar dua ratus delapan belas juta empat ratus tiga puluh ribu sembilan ratus tiga puluh lima rupiah poin dua puluh enam sen)**

**B. TENTANG PROSES LELANG JAMINAN YANG DILAKUKAN TERGUGAT I (KREDITUR)**



1. Bahwa menanggapi posita PENGUGAT, TERGUGAT I melakukan lelang jaminan berupa Sertipikat Hak Tanggungan No. 1604/2015 tanggal 19 Oktober 2015 atas Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Dari Bandar ke Kerasaan, Desa Kandangan, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 534 atas nama SURI MAYA SARI NASUTION.

Berdasarkan hal di atas TERGUGAT I telah melakukan pengumuman pelaksanaan lelang pada hari Kamis tanggal 25 Juli 2019 melalui selebaran atau surat kabar/ harian yang mudah dibaca khalayak ramai sebagai pengumuman lelang pertama dan pada hari Jumat tanggal 9 Agustus 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar/ harian dengan oplah/tiras paling rendah 5.000 eks jika terbit di ibukota Kabupaten, 15.000 eks terbit di ibukota propinsi dan 20.000 eks jika terbit di ibukota Negara atau sesuai peraturan yang berlaku (**Vide pasal 53 ayat 3 peraturan menteri keuangan Nomor. 27/PMK.06/2016**), serta mencantumkan harga limit dan Uang Jaminan Lelang sebesar 20% - 50% dari Harga Limit.

TERGUGAT I juga telah memberitahukan kepada PENGUGAT atas pelaksanaan Lelang melalui surat No. B.140/BRI-AGRO/KCP-TTG/VII/2019 tanggal 25 Juli 2019 perihal Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Jadwal Lelang, tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan **Pasal 51 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang berbunyi : **"Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual"**. Dengan demikian Gugatan PENGUGAT tidak dibenarkan.

2. Atas pelaksanaan Lelang diatas dikarenakan PENGUGAT dapat dikualifikasikan telah melakukan wanprestasi kepada TERGUGAT I, maka berdasarkan Pasal 6 Undang Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yakni :

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





Kewenangan TERGUGAT I juga telah tertuang di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 143/2015 yang juga telah dibebankan Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1604/2015 tanggal 19 Oktober 2015 dimana isi keseluruhan dari APHT tersebut pada Pasal 2 menyatakan :

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

Dan sesuai dengan Pasal 2 poin 4 Huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan No. : 143/2015 menyebutkan bahwa ***“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua 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 suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;....”***

Bahwa untuk menanggapi gugatan PENGUGAT, yang menyatakan TERGUGAT I dengan cara melawan hukum melakukan proses lelang terhadap Agunan yang telah diagunkan kepada TERGUGAT I, sesuai dengan pasal 11 ayat (2) e Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

***“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain : .....;”***

***(e) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji”***

Sehingga TERGUGAT I mempunyai kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan berupa Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Dari Bandar ke Kerasaan, Desa Kandangan, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 534 atas nama SURI MAYA SARI NASUTION secara Parate Eksekusi





telah disyaratkan dalam janji-janji APHT, sehingga **TIDAK BENAR** apabila TERGUGAT I melakukan proses lelang dengan cara melawan hukum. Proses lelang yang direncanakan oleh TERGUGAT I merupakan amanah dari Undang-Undang dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang pelaksanaannya terdapat dalam Pasal 20 Undang- Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996;

Bahwa Tergugat I telah melayangkan surat peringatan I, II, III s/d Surat pemberitahuan Default oleh Tergugat I kepada Penggugat tetapi tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya sehingga Penggugat dikategorikan lalai dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan Pasal 1238 (KUHPer) yaitu:

***“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”***

Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa PENGGUGAT dinyatakan cidera janji/ wanprestasi, setelah TERGUGAT I memberi Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III dikarenakan PENGGUGAT sudah diberi peringatan berkali-kali secara tertulis dan patut, maka sudah sangat jelas PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.

Bahwa perlu ditekankan lagi disini, pihak yang sangat dirugikan adalah TERGUGAT I BUKAN PENGGUGAT, karena PENGGUGAT sudah menikmati hasil pencairan dana kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I dan sampai saat ini PENGGUGAT belum dapat melunasi kewajibannya kepada TERGUGAT I, sehingga kredit tersebut menjadi macet jadi sangatlah terkesan aneh sekali apabila PENGGUGAT disini yang merasakan dirugikan karena jaminan PENGGUGAT akan dilelang oleh TERGUGAT I.

Berdasarkan Pasal 2 poin 6 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan No. : 326/2013 menyebutkan bahwa ***“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang***

---

Halaman 15 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN



**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 suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;.....”**

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi : “Apabila debitur 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 sertipikat 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”. Dengan alasan PENGUGAT telah wanprestasi kepada TERGUGAT I, TERGUGAT I mempunyai kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan berupa Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Dari Bandar ke Kerasaan, Desa Kandangan, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 534 atas nama SURI MAYA SARI NASUTION secara **Parate Eksekusi**. Sehingga alasan PENGUGAT **tidak mempunyai dasar hukum yang jelas**.

Dalam hal ini dapat kami sampaikan bahwa TERGUGAT I telah melaksanakan amanat Undang-Undang dengan memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk melunasi kewajibannya secara baik-baik. TERGUGAT I juga telah memperingatkan PENGUGAT dengan mengirimkan surat peringatan, yaitu :

- Surat Peringatan I Nomor :B.2423/BRIAGRO/KCP-TTG/XII/2018, tanggal 03 Desember 2018, yang telah diterima oleh PENGUGAT;
- Surat Peringatan II Nomor:B.248/BRIAGRO/KCP-TTG/XII/2018, tanggal 10 Desember 2018, yang telah diterima oleh PENGUGAT;



c. Surat Peringatan III Nomor: B.253/BRIAGRO/KCP-TTG/XII/2018, tanggal 17 Desember 2018, yang telah diterima oleh PENGGUGAT;

d. Surat pemberitahuan Default Nomor: B.201/BRIAGRO/KC/MDN/03/2019, tanggal 25 Maret 2019, yang telah diterima oleh PENGGUGAT;

Berdasarkan Posita PENGGUGAT angka 4 halaman 8 tidak benar adanya, karena TERGUGAT I telah melaksanakan amanat Undang - Undang Hak Tanggungan Nomor 6 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga tindakan TERGUGAT I dilindungi oleh Undang - Undang dan pelaksanaan Lelang yang dimohonkan oleh tergugat I kepada TERGUGAT II telah sesuai dengan ketentuan **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**

### **C. TENTANG PERJANJIAN**

1. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengadakan Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Rekening Koran (PRK) secara Notariil dibuat dihadapan dan oleh Notaris Denilah Shofa Nasution, S.H, Mkn. Notaris di Tebing Tinggi dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 15, tanggal 30 September 2015 dengan Nominal Kredit sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit sesuai dengan Pasal 3 Perjanjian Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.
2. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengadakan *Addendum Pertama* Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Rekening Koran (PRK) secara Notariil dibuat dihadapan dan oleh Notaris Denilah Shofa Nasution, S.H, Mkn. Notaris di Tebing Tinggi dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 164, tanggal 29 September 2016 dengan Nominal Kredit sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit sesuai dengan Pasal 3 Perjanjian Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.
3. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengadakan *Addendum Kedua* Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Rekening Koran (PRK) secara Notariil dibuat dihadapan dan oleh Notaris Denilah Shofa Nasution, S.H, Mkn. Notaris di Kota Makassar dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 171, tanggal 28 September 2017 dengan Nominal Kredit sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 semula sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

---

Halaman 17 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN



dengan Jangka Waktu Kredit sesuai dengan pasal 3 Perjanjian Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.

4. Bahwa dalam pasal 1338 KUHperdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (asas pacta sunt servanda). Suatu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
5. Dalam Perjanjian Kredit Nomor : 15, tanggal 30 September 2015 tentang pemberian fasilitas kredit berupa jenis fasilitas KMK-PRK yang telah di addendum beberapa kali dan perubahan yang terakhir berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 17 Tanggal 28 September 2017 tentang pemberian fasilitas kredit berupa jenis fasilitas KMK-PRK dibuat secara sah dan dilaksanakan dengan itikad baik, namun setelah kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT macet, PENGUGAT malah menggugat TERGUGAT I, hal tersebut dirasa tidak mencerminkan rasa keadilan karena PENGUGAT sudah menikmati fasilitas yang diberikan oleh TERGUGAT I tetapi ketika PENGUGAT tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I, PENGUGAT malah menggugat TERGUGAT I, hal tersebut tidak sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdata dan menciderai asas *pacta sunt servanda*.

Berdasarkan alasan - alasan sebagaimana diuraikan dalam jawaban atas eksepsi dan pokok perkara di atas, maka dengan ini TERGUGAT II memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut.

Dalam Provisi

Menyatakan menolak permohonan Provisi PENGUGAT

Dalam Eksepsi :

- 1) Menyatakan Eksepsi TERGUGAT II cukup beralasan dan dapat diterima;
- 2) Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);
- 3) Menerima eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- 4) Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya



dinyatakan tidak dapat diterima;

- 5) Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara :

- 1) Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
- 2) Menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor : RI - 198/05/2019 tanggal 26 Agustus 2019 adalah sah dan tetap berlaku;
- 3) Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul; Atau apabila Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya. (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pengugat Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

1. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Pengugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini;

**Pembatalan Eksekusi Lelang Tidak Beralasan**

2. Bahwa Tergugat II **menolak dengan tegas dalil Pengugat dalam provisi halaman 8** yang pada intinya mendalilkan “...memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan segala upaya dalam hal melelang berupa agunan tersebut... karena tidak memenuhi prosedur yang benar dan telah cacat hukum ...”;
3. Bahwa tidak ada satupun dalil Pengugat dalam posisinya yang dapat membuktikan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II menyalahi prosedur dan ketentuan yang berlaku;
4. Bahwa sesuai dengan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa: “*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*”;
5. Bahwa sesuai Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan “*bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*”, dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum;





6. Bahwa selain itu, dalam gugatan Penggugat, hal yang diminta dalam provisi masuk dalam materi pokok perkara, sehingga menimbulkan kerancuan dalam sistematika provisi, posita, serta petitum;
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam jawaban ini;

**Eksepsi Kompetensi Absolut**

2. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) disebutkan:

*Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara*

3. Bahwa kedudukan hukum Tergugat II adalah unit teknis di bawah Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang memiliki tugas di bidang pengelolaan kekayaan negara, yang salah satunya adalah melaksanakan pelelangan hak tanggungan yang telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku;
4. Bahwa selain itu, dasar hukum Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
5. Bahwa jika Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Pengadilan Negeri tidak berhak untuk mengadili perkara *a quo*. Oleh karenanya, gugatan tersebut haruslah diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan;





6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

**Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*)**

7. Bahwa dasar hukum Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
8. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Lelang No. 129/BRI AGRO/KCP-TTG/-07/2019 tanggal 16 Juli 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I pada intinya menyatakan sebagai berikut:

*"Bahwa PT Bank BRI Agroniaga, Tbk menjamin dan dengan ini bertanggung jawab dan membebaskan pejabat/pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berwenang terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul baik pidana maupun perdata sebagai akibat pelelangan.*

9. Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual*";
10. Bahwa demikian seharusnya KPKNL Pematangsiantar *in casu* Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Penggugat telah salah pihak, serta gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi untuk menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

**DALAM POKOK PERKARA:**

**A. Hubungan Utang Piutang Antara Penggugat dan Tergugat I**

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini;



2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini;
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat II;
4. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah tindakan Tergugat II selaku perantara penjualan aset hak tanggungan (yang dalam perkara ini menjadi objek gugatan) milik Penggugat dalam perkara *a quo*;
5. Bahwa objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan, yakni yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 534/Kandangan a.n. Suri Maya Sari Nasution (istri Penggugat) seluas 1021 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kandangan, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara;
6. Bahwa dalam masa perjanjian fasilitas kredit tersebut ternyata Penggugat tidak mematuhi isi perjanjian kredit modal kerja Pinjaman Rekening Koran (PRK) No. 150 tanggal 30 September 2018, antara Adi Syahputra Saragih *in casu* Penggugat dengan PT Bank BRI Agroniaga Cabang Kota Tebing Tinggi *in casu* Tergugat I yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik;
7. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mematuhi isi perjanjian kredit dimaksud, Tergugat I mengeluarkan 3 (tiga) kali Surat Peringatan:
  - a. Surat Peringatan I No. B.243/BRIAGRO/KCP-TTG/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018;
  - b. Surat Peringatan II No. B.248/BRIAGRO/KCP-TTG/XII/2018 tanggal 10 Desember 2018;
  - c. Surat Peringatan III No. B.253/BRIAGRO/KCP-TTG/XII/2018 tanggal 17 Desember 2018.kepada Penggugat guna untuk menyelesaikan kewajiban utangnya tersebut. Namun tidak ada realisasi penyelesaian kredit oleh Penggugat, sehingga dapat dinyatakan bahwa Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi dengan surat penetapan Wanprestasi oleh Tergugat I Nomor 129/BRI AGRO/KCP-TTG/07/2019 tanggal 16 Juli 2019;



8. Bahwa dikarenakan Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi, maka berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II dan terhadap permohonan tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 26 Agustus 2019 dan terhadap objek sengketa *a quo* tidak ada yang mengajukan penawaran (Lelang Tidak Ada Peminat), yang kemudian dituangkan dalam Risalah Lelang No. 198/05/2019 tanggal 26 Agustus 2019.

**B. Kronologi Dilakukannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek Sengketa dan Dasar Hukumnya**

1. Bahwa guna menanggapi dalil Penggugat tersebut, Tergugat II perlu menyampaikan kronologis permasalahannya dengan rinci sebagai berikut:
  - a. Bahwa Adi Syahputra Saragih *in casu* Penggugat I merupakan debitur PT Bank BRI Agroniaga Cabang Kota Tebing Tinggi *in casu* Tergugat I, berdasarkan perjanjian kredit modal kerja Pinjaman Rekening Koran (PRK) No. 150 tanggal 30 September 2018 dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan, yakni yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 534/Kandangan a.n. Suri Maya Sari Nasution (istri Penggugat) seluas 1021 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kandangan, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara;
  - b. Bahwa perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata;



- c. Bahwa dalam rangka memperoleh fasilitas kredit tersebut, Penggugat telah menjaminkan SHM sebagaimana Tergugat II telah sebutkan pada huruf a, *in casu* objek sengketa;
- d. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Penggugat tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut;
- e. Bahwa, oleh karena itu Tergugat I telah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan:
- Surat Peringatan I No. B.243/BRIAGRO/KCP-TTG/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018;
  - Surat Peringatan II No. B.248/BRIAGRO/KCP-TTG/XII/2018 tanggal 10 Desember 2018;
  - Surat Peringatan III No. B.253/BRIAGRO/KCP-TTG/XII/2018 tanggal 17 Desember 2018.
- kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban utangnya, namun Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajibannya sehingga Tergugat I menetapkan Penggugat Wanprestasi sesuai dengan surat pernyataan Wanprestasi Nomor 129/BRI AGRO/KCP-TTG/07/2019 tanggal 16 Juli 2019;
- f. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II melalui Surat Permohonan Lelang No. 130/BRI-AGRO/KCP-TTG/07/2019 tanggal 17 Juli 2019 Perihal: Permohonan Lelang Agunan Kredit Melalui Internet Penawaran Tertutup (Closed Bidding);
- g. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi yakni SKPT No. 96/SKPT/7/2019 tanggal 24 Juli 2019 dengan catatan terdapat Hak Tanggungan Peringkat Pertama a.n. PT Bank BRI Agroniaga, Tbk Cabang Pembantu Tebing Tinggi;
- h. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan



tegas dinyatakan bahwa *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*. Selanjutnya, Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang;

- i. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat No. B.140/BRI-AGRO/KCP-TTG/VII/2019 tanggal 25 Juli 2019 dari Tergugat I dan telah diumumkan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" yang terbit pada tanggal 9 Agustus 2019 sebagai Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, sehingga azas publisitas sudah terpenuhi;
- j. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan *"bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*, dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum;
- k. Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat II juga telah dilakukan sesuai peraturan lelang, Lembaran Negara Tahun 1908 No. 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 No. 56, dimana terhadap rencana lelang dimaksud, oleh penjual selaku pemohon lelang telah dilakukan pengumuman lelang kepada khalayak umum melalui selebaran/pengumuman tempel sebagai pengumuman lelang;
- l. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan, Tergugat II dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan, dalam hal ini Kepala KPKNL Pematangsiantar (selaku unit teknis vertikal Kementerian Keuangan);
- m. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Berdasarkan fakta hukum yang





ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat II karena faktanya Tergugat II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pelelangan;

- n. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi mengeluarkan Tergugat II dari perkara *a quo* dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.

**C. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tidak Memerlukan Fiat Eksekusi dari Pengadilan**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas **posita Penggugat pada angka 1 s.d. 5 halaman 3 s.d. 5** dalam gugatannya yang pada intinya mendalilkan: *"bahwa lelang hak tanggungan mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri ..."*;
2. Bahwa sesuai dengan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa *"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan"*;
3. Bahwa dikarenakan tidak adanya gugatan sebelum pelaksanaan lelang dari pihak selain debitor atau suami/istri debitor terhadap objek sengketa, maka lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa tidak memerlukan fiat dari pengadilan;
4. Bahwa selain itu, lebih lanjut, berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*.

**D. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Termasuk Dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas **posita Penggugat pada angka 6 halaman 5** dalam gugatannya yang pada intinya mendalilkan: *"...Peraturan Menteri Keuangan (dalam hal ini PMK No. 27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) tidak termasuk dalam susunan*





*hierarki peraturan perundang-undangan sesuai UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan...”;*

2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, peraturan meteri diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UU No. 12/2011, yang menegaskan:

*“Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup **peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.**”;*

3. Bahwa lebih lanjut, Pasal 8 ayat (2) UU No. 12/2011 menegaskan:  
*“Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.”;*
4. Bahwa dengan demikian, PMK No. 27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah sah dan Mengikat.

**E. Tuntutan Ganti Rugi oleh Penggugat Merupakan Tuntutan yang Ilusioner**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas **petitum Penggugat pada angka 6** dalam gugatannya yang pada intinya meminta ganti kerugian sebesar Rp2.025.000.000,- (dua milyar dua puluh lima juta rupiah) secara tanggung renteng kepada Para Tergugat;
2. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan *“Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak”*, dan Yurisprudensi MA No.



51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan “*Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan*”, serta Yurisprudensi MA No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa “*Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut*”;

3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 1988 yang pada intinya menyatakan bahwa “*setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan*nya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”. Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena merupakan dalil yang berdasar pada asumsi-asumsi pribadi serta tidak berdasarkan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam jawaban atas eksepsi dan pokok perkara di atas, maka dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Provisi:**

Menyatakan menolak permohonan Provisi Penggugat;

**Dalam Eksepsi:**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

---

Halaman 28 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.  
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil  
adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan  
Negeri Tebing Tinggi telah menjatuhkan putusan tanggal 16 Januari 2020  
Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Tbt yang amarnya sebagai berikut:

**I. DALAM PROVISI**

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

**II. DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

**III. DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah  
Rp1.256.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi  
tanggal 16 Januari 2020 Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Tbt, telah diberitahukan isi  
putusannya oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pematangsiantar berdasarkan  
surat Penetapan Panitera Pengadilan Negeri Pematangsiantar untuk memenuhi  
maksud surat Panitera Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, kepada Tergugat II  
pada tanggal 27 Januari 2020 ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding Nomor  
36/Pdt.G/2019/PN Tbt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tebing  
Tinggi yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Januari 2020  
Pembanding/Penggugat telah mengajukan permohonan banding, dan  
permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I/Tergugat  
I pada tanggal 13 Februari 2020 dan kepada Terbanding II/Tergugat II pada  
tanggal 14 Februari 2020 ;

Menimbang bahwa terhadap permohonan banding tersebut Pembanding  
telah menyerahkan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 7 Februari 2020, dan memori banding  
tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 13  
Februari 2020, dan kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 14 Februari  
2020 ;



Menimbang bahwa terhadap memori banding dari Pembanding/Penggugat tersebut, Terbanding II/Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding dan telah diberitahukan pada tanggal 6 Maret 2020 serta kepada Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 3 Maret 2020 ;

Menimbang bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding Penggugat tersebut adalah sebagai berikut :

Pembanding menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan *judex factie* Tingkat Perkara Nomor : 38/Pdt.G/2019/PN.Tbt Tanggal 16 Januari 2020, tersebut tidak tepat dan tidak benar. Dengan alasan-alasan sebagai berikut :

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

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

**B. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mengenai menolak Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada hukum yang benar; Gugatan Penggugat mengandung cacat error in persona; Gugatan Penggugat obscure libel (tidak jelas dan kabur).**

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan dalil-dalil pada eksepsi yang diajukan



Tergugat (Terbanding I dan Terbanding II). Dimana Majelis Hakim menggunakan hanya 1 (satu) teori dalam menyimpulkan perkara ini yakni teori individualisasi. Meskipun dalam teori individualisasi juga dimungkinkan namun masih terdapat kekurangan dari teori ini. Sebab untuk menilai dan menyimpulkan suatu perkara dibutuhkan teori pembanding agar terdapat keadilan bagi para pihak.

- Bahwa dengan perbuatan/tindakan Terbanding I dahulu Tergugat I yang akan dan/atau telah melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Terbanding II dahulu Tergugat II adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan (***Beding Van Eigenmatigeverkoop***) harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996 yang mengaturnya dengan memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, **Sehingga** selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan **Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan** tersebut, maka Eksekusi Hyphoteek yang berlaku yaitu dengan harus melalui Pengadilan Negeri setempat, atau dengan kata lain **Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan** tidak dapat berdiri sendiri karena **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan** sebagai Pasal Pelaksananya oleh karena Pelaksanaan atau hukum acaranya dari **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan** adalah merujuk pada **Pasal 224 HIR/258 Rbg**, maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, bukan melalui Perantara Terbanding II dahulu Tergugat II.
- Bahwa menurut **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/ PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986**, yang menyatakan bahwa :





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

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

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

- Bahwa pengajuan permohonan **“Parate Eksekusi”** melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar yang telah dilakukan Terbanding I dahulu Tergugat I melalui perantaranya Terbanding II dahulu Tergugat II adalah merupakan cacat hukum dan tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan harus ada berdasarkan **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996** yang mengaturnya dengan memperhatikan **Pasal 14**.
- Bahwa alasan yang diajukannya gugatan dalam perkara a quo didasarkan adanya perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) yang disangkakan kepada Tergugat (Terbanding I dan Terbanding II). Meskipun dalam “perbuatan melawan hukum” (PMH) tidak perlu dibuktikan adanya unsur “persetujuan” atau “kesepakatan” dan juga “causa yang diperbolehkan”, namun Timbulnya kerugian akibat dari suatu PMH merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Hubungan sebab akibat dari adanya suatu kerugian akibat dari suatu PMH juga merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi sebagaimana Pasal 1365 KHUPerdara.





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

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Perkara Nomor : 38/Pdt.G/2019/PN.Tbt Tanggal 16 Januari 2020;
3. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II dahulu Tergugat untuk membayar ongkos Perkara ini.

Menimbang bahwa Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat tersebut adalah sebagai berikut :

**Tanggapan Terbanding II atas dalil Pembanding terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Memerlukan Fiat Eksekusi Pengadilan**

5. Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas **dalil Penggugat pada huruf B halaman 4 s.d. 5** dalam Memori Bandingnya yang pada intinya mendalilkan: *"pelaksanaan lelang yang tidak dilaksanakan atas penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut batal ..."*.
6. Bahwa kembali Terbanding II tegaskan, sesuai dengan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai aturan teknis lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa:  
*"....Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan"*.
7. Bahwa dikarenakan tidak adanya gugatan sebelum pelaksanaan lelang dari pihak selain debitur atau suami/istri debitur terhadap objek sengketa, maka lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa tidak memerlukan fiat dari pengadilan.
8. Bahwa Terbanding II sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam putusan No. 38/Pdt.G/2019/PN.Tbt. tanggal 16 Januari 2020 halaman 40 yang menyatakan bahwa:

---

Halaman 33 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN



*"Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka dalam hal jaminan dengan Hak Tanggungan, kreditur diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri (parate executie) artinya bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan jaminan apabila debitur cidera janji tanpa fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri, karena hak tersebut berasal dari undang-undang".*

9. Bahwa selain itu, lebih lanjut, berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".

#### **Kronologi Dilakukannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek Sengketa dan Dasar Hukumnya**

1. Bahwa guna terang dan jelas permasalahan *a quo*, berikut Terbanding II jelaskan kembali kronologi dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa.
2. Bahwa Adi Syahputra Saragih *in casu* Pembanding merupakan debitur PT Bank BRI Agroniaga Cabang Kota Tebing Tinggi *in casu* Tergugat I, berdasarkan perjanjian kredit modal kerja Pinjaman Rekening Koran (PRK) No. 150 tanggal 30 September 2018 dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan, yakni yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 534/Kandangan a.n. Suri Maya Sari Nasution (istri Penggugat) seluas 1.021 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kandangan, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara (**vide Bukti T.II – 1**)



3. Bahwa perjanjian kredit antara Pembanding dengan Terbanding I dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.
4. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Pembanding tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut (wanprestasi).
5. Bahwa, oleh karena itu Terbanding I telah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan:
  - a. Surat Peringatan I No. B.243/BRIAGRO/KCP-TTG/XII/2018 tanggal 3 Desember 2018;
  - b. Surat Peringatan II No. B.248/BRIAGRO/KCP-TTG/XII/2018 tanggal 10 Desember 2018;
  - c. Surat Peringatan III No. B.253/BRIAGRO/KCP-TTG/XII/2018 tanggal 17 Desember 2018.kepada Pembanding untuk menyelesaikan kewajiban utangnya, namun Pembanding tetap tidak menyelesaikan kewajibannya (**vide Bukti T.II – 3**).
6. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Terbanding I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada Terbanding II melalui Surat Permohonan Lelang No. 130/BRI-AGRO/KCP-TTG/07/2019 tanggal 17 Juli 2019 Perihal: Permohonan Lelang Agunan Kredit Melalui Internet Penawaran Tertutup (*Closed Bidding*) (**vide Bukti T.II – 2**).
7. Bahwa Terbanding I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi No. 96/SKPT/7/2019 tanggal 24 Juli 2019 dengan catatan



terdapat Hak Tanggungan Peringkat Pertama a.n. PT Bank BRI Agroniaga, Tbk Cabang Pembantu Tebing Tinggi (**vide Bukti T.II – 7**).

8. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terbanding I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa *“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”*. Selanjutnya, Terbanding II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang (**vide Bukti T.II – 5**).
9. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diberitahukan kepada Pembanding melalui surat Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. B.140/BRI-AGRO/KCP-TTG/VII/2019 tanggal 25 Juli 2019 dari Tergugat I (**vide Bukti T.II – 11**) dan telah diumumkan melalui selebaran tertanggal 25 Juli 2019 serta melalui Surat Kabar Tribun Medan yang terbit pada tanggal 9 Agustus 2019 sebagai Pengumuman pengumuman lelang kedua, sehingga azas publisitas telah terpenuhi. (**vide Bukti T.II – 9**)

Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Terbanding II telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan *“bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”*, dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum.

10. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan, Terbanding II dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Pembanding adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan, dalam hal ini Kepala KPKNL Pematangsiantar (selaku unit teknis vertikal

---

Halaman 36 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN



Kementerian Keuangan), dengan cara melakukan pemeriksaan dan penelitian atas berkas-berkas persyaratan lelang dan dinyatakan telah lengkap secara administratif dan formal. Dengan demikian, sudah sepatutnya Terbanding II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Pembanding menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Berdasarkan fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Terbanding II karena faktanya Terbanding II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pelelangan.

11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan mengeluarkan Terbanding II dari perkara *a quo* dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dari Pembanding.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terbanding II semula Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara *a quo* kiranya dapat memberikan putusan yang menyatakan "Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi No. 38/Pdt.G/2019/ PN.Tbt tanggal 16 Januari 2020".

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Simalungun atas surat dari Ketua pengadilan Negeri tebing Tinggi telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Tbt tanggal 16 Januari 2020 yang disampaikan Pembanding semula Penggugat pada tanggal 6 Maret 2020, dan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Februari 2020, serta kepada Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 14 Februari 2020, yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut diatas, kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara dikepaniteraan pengadilan Negeri Tebing Tinggi sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

---

Halaman 37 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN





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

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca, memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Tbt dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tanggal 16 Januari 2020 Nomor 38Pdt.G/2019/PN Tbt yang dimohonkan banding, pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar menurut hukum, sehingga Pengadilan Tinggi mengambil alih alasan dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Tingkat Pertama sebagai alasan pertimbangannya sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ditingkat banding, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat tersebut diatas, memori banding yang diajukan dalam permohonan bandingnya telah dipertimbangkan dalam persidangan ditingkat pertama sehingga alasan apa yang menjadi keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang dapat dijadikan sebagai alasan, oleh karena itu Pengadilan Tinggi mengambil alih alasan dan pertimbangan Majelis Tingkat Pertama sebagai alasan pertimbangannya sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ditingkat banding, maka putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tanggal 16 Januari 2020 Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Tbt yang dimohonkan banding dapat dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding/Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat dan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini :

#### M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tanggal 16 Januari 2020 Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Tbt yang dimohonkan banding tersebut ;

---

Halaman 38 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.00.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Jumat, Tanggal 17 April 2020 oleh kami SAHMAN GIRSANG, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, H.ERWAN MUNAWAR, S.H., M.H dan H.AHMAD ARDIANDA PATRIA, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 23 April 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh kedua Hakim Anggota dan dibantu oleh Agus Ibnu Sutarno, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

H.ERWAN MUNAWAR, S.H. M.H.

SAHMAN GIRSANG, S.H. M.Hum.

ttd

H.AHMAD ARDIANDA PATRIA, S.H. M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

AGUS IBNU SUTARNO, S.H.

## Perincian Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Pemberkasan	Rp134.000,00
Jumlah	Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

---

Halaman 39 dari 39 halaman Putusan Perdata Nomor 143/Pdt/2020/PTMDN

