



**P U T U S A N**

NOMOR : 3/Pdt.G/2017/PN Lgs

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Langsa yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Fitriyani**, Berkedudukan di Desa Peutua Cut, Desa Lhok Dalam Kec. Peureulak, Kabupaten Aceh Timur;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ISLAHUDDIN, SH** beralamat di Jl. Damai No. 24 Blang Seunibong, Langsa Kota berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Maret 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa dibawah Nomor : W1.U4/SK.12/HK.01/III/2017. bertindak untuk dan atas nama serta berhak mewakili kepentingan hukum dari **Penggugat**;

**L A W A N**

1. **PT. Bank Mandiri Persero Tbk. Cab. Langsa** berkedudukan di Jalan A. Yani, Kota Langsa dalam hal ini memberikan kuasa kepada Okto Chandra Irawan beralamat di Jl. Sukabangun II No. 1467 RT 025 RW 004 Desa Suka Bangun Kecamatan Sukarami Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa dibawah Nomor : W1.U4/SK.15/HK.01/IV/2017. bertindak untuk dan atas nama serta berhak mewakili kepentingan hukum dari Tergugat;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat I**;

2. **Kementrian Keuangan Republik Indonesia, cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Lhokseumawe**, bertempat tinggal di Jl. T. Hamzah Bendahara Lhokseumawe, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-327/MK.6/2017 tanggal 18 April 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa dibawah Nomor. W1.U4/SK.19/HK.01/VI/2017. bertindak untuk dan atas nama serta berhak mewakili kepentingan hukum dari Tergugat;

Selanjutnya disebut sebagai ..... **Tergugat II**;

**PENGADILAN NEGERI** tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Langsa tanggal 22 Maret 2017, Nomor 3/Pen.Pdt.G/2017/PN Lgs, tentang penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa tanggal 23 Maret 2017, Nomor 3/Pen.Pdt.G/2017/PN Lgs, tentang penetapan hari sidang untuk memeriksa perkara perdata gugatan tersebut di atas;

Setelah membaca Surat-surat dari kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat telah datang menghadap Kuasa Penggugat, sedangkan pihak Para Tergugat telah datang menghadap Para Kuasanya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan kedua belah pihak telah datang menghadap dan sesuai kesepakatan para pihak yang bersedia menyelesaikan perkara dengan jalan damai melalui fasilitas Hakim Mediasi, maka berdasarkan pasal 130 HIR/154 RBg jo SEMA No. 01 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama menerapkan Lembaga Damai jo PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis telah mengeluarkan Penetapan Nomor 3/Pen.Pdt.G/2017/PN.Lgs tertanggal 13 April 2017 yang menunjuk Kurniawan, S.H. Hakim Pengadilan Negeri Langsa sebagai Hakim Mediasi untuk penyelesaian perkara para pihak di luar persidangan Pengadilan Negeri Langsa dalam tenggang waktu yang telah ditentukan dalam PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi dalam Perkara Perdata Nomor 3/Pdt.G/2017/PN.Lgs tertanggal 18 Mei 2017 dimana Hakim Mediasi telah mengupayakan perdamaian dengan cara mempertemukan para pihak yang berperkara namun dalam pertemuan tersebut para pihak masing-masing tetap pada keinginannya sehingga tidak ditemukan jalan tengah dan para pihak berkeinginan untuk meneruskan jalannya persidangan. Oleh karena itu Hakim Mediasi menyerahkan kembali proses selanjutnya pada Majelis Hakim dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2017/PN.Lgs ini sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan atas surat gugatan yang telah dibacakan tersebut Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada isi surat gugatannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan secara tertulis tertanggal 20 Maret 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa pada tanggal 21 Maret 2017 dalam register perkara Perdata Nomor 3/Pdt.G/2017/PN Lgs telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah isteri dari Mukhlis Haji Muhammad Yusuf. Suami Penggugat tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 10 November 2011.
2. Bahwa semasa hidupnya yakni pada tanggal 21 April 2010 suami Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO. MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 dengan agunan berupa :
  - Sebidang tanah seluas 88 M2 berikut bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jl. Medan – Banda Aceh Desa Lhok Dalam, Kecamatan Peureulak sesuai tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 535 tanggal 09-04-2008 atas nama Mukhlis H M Yusuf;
  - Sebidang tanah seluas 4. 124 M2 dan segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Jl. Medan – Banda Aceh Desa Seuneubok Peusangan, Kecamatan Peureulak sesuai tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01 tanggal 11-08-2009 atas nama Mukhlis H M Yusuf;
3. Bahwa besarnya kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada suami Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk jangka waktu selama setahun, yang berarti juga kredit tersebut akan berakhir pada tanggal 20 April 2011, namun dapat diperpanjang dengan membuat addendum perjanjian kredit;
4. Bahwa ternyata suami Penggugat tidak dapat membayar kredit tersebut sampai dengan batas waktu yang ditentukan di atas, oleh karena itu perjanjian kredit tersebut diperpanjang untuk setahun lagi dan dengan demikian kredit tersebut harus dilunasi pada tanggal 21 April 2012. Perpanjangan masa kredit tersebut dilakukan dengan Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO. MDN.LGS/PK-KMK/056/2011 tanggal 21 April 2011;
5. Bahwa baik perjanjian kredit yang pertama maupun perpanjangannya (addendum) tidak dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Notaris, akan tetapi dibuat dibawah tangan oleh Tergugat I yang seluruh redaksinya disusun secara sepihak oleh Tergugat I;

Halaman 3 dari 55

#### 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)

Halaman 3



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa baik saat dibuat perjanjian kredit yang pertama maupun saat dibuat addendum, Tergugat I membebaskan suami Penggugat untuk membayar premi asuransi yakni asuransi kebakaran dan asuransi kematian, dimana premi asuransi kematian tersebut akan dipergunakan untuk melunasi kredit tersebut apabila suami Penggugat meninggal dunia. Atas pembebanan tersebut suami Penggugat telah membayar lunas premi-premi asuransi tersebut;
7. Bahwa sebelum berakhirnya masa penyelesaian kredit tersebut atau sebelum tanggal 20 April 2012 ternyata suami Penggugat meninggal dunia pada tanggal 10 Nopember 2011;
8. Bahwa beberapa hari setelah suami Penggugat meninggal dunia, Penggugat melaporkan kepada Tergugat I tentang suami Penggugat telah meninggal dunia. Atas laporan Penggugat tersebut Tergugat I menyarankan kepada Penggugat untuk mengurus Akta Kematian dan atas saran Tergugat I tersebut Penggugat telah pula mengurus Akta Kematian yakni Akta Kematian No. 1103CMT3011201100021 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kabupaten Aceh Timur tanggal 01 Desember 2011 dan Akta Kematian tersebut telah pula Penggugat serahkan kepada Tergugat I;
9. Bahwa setelah suami Penggugat meninggal dunia, Tergugat I selalu menyurati Penggugat untuk membayar kredit tersebut dengan ancaman apabila Penggugat tidak membayar maka agunan-agunan tersebut akan dilelang;
10. Bahwa atas ancaman tersebut Penggugat terhitung sejak bulan September 2012 sampai dengan bulan Februari 2017 telah membayar kepada Tergugat I sebanyak ± Rp. 376.443.000,- (tiga ratus tujuh puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut :
  1. Tanggal 17 September 2012 sebesar Rp. 20.000.000,-.
  2. Tanggal 16 Januari 2013 sebesar Rp. 30.000.000,-.
  3. Tanggal 25 Februari 2013 sebesar Rp. 24.000.000,-.
  4. Tanggal 28 Februari 2013 sebesar Rp. 6.000.000,-.
  5. Tanggal 22 Maret 2013 sebesar Rp. 7.000.000,-.
  6. Tanggal 25 Maret 2013 sebesar Rp. 8.000.000,-.
  7. Tanggal 22 April 2013 sebesar Rp. 10.000.000,-.
  8. Tanggal 26 April 2013 sebesar Rp. 5.000.000,-.
  9. Tanggal 20 Mei 2013 sebesar Rp. 8.000.000,-.
  10. Tanggal 23 Mei 2013 sebesar Rp. 7.000.000,-.

Halaman 4 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Tanggal 21 Juni 2013 sebesar Rp. 15.000.000,-.
12. Tanggal 22 Juli 2013 sebesar Rp. 15.000.000,-.
13. Tanggal 9 Agustus 2013 sebesar Rp. 9.000.000,-.
14. Tanggal 23 Agustus 2013 sebesar Rp. 6.000.000,-.
15. Tanggal 29 Agustus 2013 sebesar Rp. 9.000.000,-.
16. Tanggal 23 September 2013 sebesar Rp. 8.000.000,-.
17. Tanggal 27 September 2013 sebesar Rp. 7.000.000,-.
18. Tanggal 29 Oktober 2013 sebesar Rp. 15.000.000,-.
19. Tanggal 19 November 2013 sebesar Rp. 5.000.000,-.
20. Tanggal 25 November 2013 sebesar Rp. 10.000.000,-.
21. Tanggal 19 Desember 2013 sebesar Rp. 8.000.000,-.
22. Tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp. 7.000.000,-.
23. Tanggal 22 Januari 2014 sebesar Rp. 7.000.000,-.
24. Tanggal 28 Januari 2014 sebesar Rp. 8.000.000,-.
25. Tanggal 24 Februari 2014 sebesar Rp. 12.000.000,-.
26. Tanggal 28 Februari 2014 sebesar Rp. 3.000.000,-.
27. Tanggal 25 Maret 2014 sebesar Rp. 11.000.000,-.
28. Tanggal 28 Maret 2014 sebesar Rp. 4.000.000,-.
29. Tanggal 30 April 2014 sebesar Rp. 12.000.000,-.
30. Tanggal 28 Mei 2014 sebesar Rp. 13.000.000,-.
31. Tanggal 30 Mei 2014 sebesar Rp. 2.000.000,-.
32. Tanggal 25 Juni 2014 sebesar Rp. 13.000.000,-.
33. Tanggal 23 Juli 2014 sebesar Rp. 8.000.000,-.
34. Tanggal 23 Juli 2014 sebesar Rp. 4.000.000,-.
35. Tanggal 26 Agustus 2014 sebesar Rp. 10.000.000,-.
36. Tanggal 23 September 2014 sebesar Rp. 3.000.000,-.
37. Tanggal 30 September 2014 sebesar Rp. 5.000.000,-.
38. Tanggal 27 Oktober 2014 sebesar Rp. 5.000.000,-.
39. Tanggal 31 Oktober 2014 sebesar Rp. 2.000.000,-.
40. Tanggal 30 Maret 2015 sebesar Rp. 1.000.000,-.
41. Tanggal 26 Oktober 2015 sebesar Rp. 1.000.000,-.
42. Tanggal 30 Nopember 2015 sebesar Rp. 1.000.000,-.
43. Tanggal 26 Desember 2015 sebesar Rp. 1.000.000,-.
44. Tanggal 29 Februari 2016 sebesar Rp. 1.000.000,-.
45. Tanggal 27 April 2016 sebesar Rp. 1.000.000,-.
46. Tanggal 31 Mei 2016 sebesar Rp. 1.000.000,-.
47. Tanggal 21 Juni 2016 sebesar Rp. 1.000.000,-.
48. Tanggal 26 Juli 2016 sebesar Rp. 1.000.000,-.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49. Tanggal 22 Agustus 2016 sebesar Rp. 1.000.000,-.
50. Tanggal 30 November 2016 sebesar Rp. 1.000.000,-.
51. Tanggal 27 Desember 2016 sebesar Rp. 443.000,-.
52. Tanggal 27 Desember 2016 sebesar Rp. 1.000.000,-.
53. Tanggal 31 Januari 2017 sebesar Rp. 1.000.000,-.
54. Tanggal 28 Februari 2017 sebesar Rp. 1.000.000,-.
11. Bahwa secara diam-diam tanpa memberitahukan kepada Penggugat, ternyata Tergugat I telah menyerahkan persoalan kredit tersebut kepada Tergugat II. Hal ini Penggugat ketahui dari Surat Tergugat I No. RTR.RCR.MDN/1599/2017 tanggal 01 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang yang pada intinya berisikan meminta agar Penggugat mengosongkan tanah SHM No. 535 karena akan dilaksanakan pelelangan oleh Tergugat II yang pelaksanaan pelelangan tersebut akan dilakukan pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 bertempat di Kantor Tergugat II di Lhokseumawe. Demikian juga hal telah diserahkannya persoalan kredit ini oleh Tergugat I kepada Tergugat II Penggugat ketahui karena adanya Pengumuman Lelang yang diumumkan oleh Tergugat I pada harian Waspada edisi Rabu tanggal 15 Maret 2017 halaman A5;
12. Bahwa dengan adanya pembayaran premi asuransi kematian oleh suami Penggugat kepada Tergugat I dan dengan telah meninggalnya suami Penggugat sebelum berakhirnya masa pelunasan kredit tersebut, maka seharusnya Tergugat I menghapuskan kredit tersebut dan mengembalikan agunan-agunan kredit tersebut kepada Penggugat, bukan membebankan Penggugat untuk membayarnya, bukan pula menyerahkan persoalan kredit tersebut kepada Tergugat II serta bukan pula Tergugat II melaksanakan pelelangan atas agunan-agunan kredit tersebut. Oleh karena itu tindakan Tergugat I yang tidak menghapus kredit tersebut, tidak mengembalikan agunan-agunan kredit tersebut kepada Penggugat dan tindakan Tergugat I yang membebankan Penggugat untuk membayar kredit tersebut serta tindakan Tergugat I yang menyerahkan persoalan kredit tersebut kepada Tergugat II dan demikian juga tindakan Tergugat II yang melaksanakan pelelangan atas agunan kredit tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa oleh karena Tergugat-Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka selayaknyalah Pengadilan menyatakan kredit suami Penggugat pada Tergugat I tersebut hapus, memerintahkan agar Tergugat I mengembalikan agunan-agunan kredit tersebut kepada

Halaman 6 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, memerintahkan pula agar Tergugat I mengembalikan uang kepada Penggugat sebanyak Rp. 376.443.000,- (tiga ratus tujuh puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu rupiah), menyatakan tindakan penyerahan persoalan kredit tersebut oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan tindakan Tergugat II yang melaksanakan pelelangan atas agunan-agunan kredit tersebut tidak sah, dengan sebelumnya berurgensi pula untuk dinyatakan bahwa suami Penggugat dengan Tergugat I benar telah mengadakan perjanjian kredit pada tanggal 21 April 2010 dan addendum tanggal 21 April 2011;

14. Bahwa Penggugat khawatir Para Tergugat akan melakukan pelelangan agunan-agunan kredit tersebut sebagaimana yang disebutkan dalam Surat Tergugat I No. RTR. RCR.MDN/1599/2017 tanggal 01 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang atau sebagaimana yang diumumkan oleh Tergugat I pada harian Waspada edisi Rabu tanggal 15 Maret 2017 halaman A5, maka berurgensi pula untuk memberikan putusan provisi sebelum menjatuhkan putusan akhir;
15. Bahwa guna terpenuhinya gugatan ini, Penggugat mohon agar diletakkan Sita Jaminan terhadap agunan-agunan kredit tersebut berupa tanah-tanah yang tersebut dalam SHM No. 535 dan SHM No. 01 yang kini berada dalam kekuasaan Para Tergugat;
16. Bahwa perkara ini diajukan dengan bukti-bukti outhientik yang tidak dapat dibantah kebenarannya, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 191 R.Bg/180 HIR, maka sangatlah patut putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan secara serta merta (Uit voerbaar bij vorraad) meskipun adanya banding dan kasasi dari Para Tergugat ataupun adanya perlawanan (verset) dari pihak manapun juga;
17. Bahwa perkara ini muncul karena ulah dan tingkah Para Tergugat, karenanya Para Tergugat patut dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Bapak Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Berdasarkan dalil-dalil hukum diatas, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Langsa sudi kiranya memanggil kami para pihak yang berperkara guna mengikuti persidangan pada hari dan tanggal yang bapak tentukan serta berkenan pula memberikan Putusan dalam perkara tersebut dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM PROVOSI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan atau setidaknya menangguhkan pelaksanaan lelang tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 535 tanggal 09-04-2008 atas nama Mukhlis H M Yusuf sebagaimana tercantum dalam Surat Tergugat I No. RTR RCR.MDN/1599/2017 tanggal 01 Maret 2017 atau sebagaimana yang di umumkan pada harian Waspada edisi Rabu tanggal 15 Maret 2017 halaman A5, hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan, mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa suami Penggugat yang bernama Mukhlis Haji Muhammad Yusuf dengan Tergugat I benar telah mengadakan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 tanggal 21 April 2010 dan Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.MDN.LGS/PK-KMK/056/2011 tanggal 21 April 2011;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan kredit tersebut hapus karena adanya asuransi kematian;
5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan kepada Penggugat agunan-agunan kredit tersebut berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 535 tanggal 09-04-2008 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01 tanggal 11-08-2009 yang kedua-dua Sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur atas nama Mukhlis H M Yusuf, dalam keadaan utuh tanpa beban apapun di atasnya;
6. Menghukum pula Tergugat I untuk mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 376.443.000,- (tiga ratus tujuh puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu rupiah);
7. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I yang menyerahkan penyelesaian kredit tersebut kepada Tergugat II adalah tidak sah;
8. Menyatakan pula bahwa tindakan Tergugat II yang melakukan pelelangan atas agunan-agunan kredit tersebut adalah tidak sah;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah-tanah atas nama Mukhlis H M Yusuf yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 535 tanggal 09-04-2008 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01 tanggal 11-08-2009 yang telah diletakkan oleh Jurisita Pengadilan Negeri Langsa;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (Uit voerbaar bij vorraad) meskipun adanya banding dan kasasi dari

Halaman 8 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Dalam Rekonvensi ataupun adanya perlawanan (verset) dari pihak manapun juga;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;  
Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat datang diwakili Kuasa Hukumnya di depan persidangan dan Para Tergugat diwakili Kuasanya datang menghadap di persidangan, kemudian Majelis Hakim mengusahakan perdamaian, namun tidak berhasil, selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan atas pertanyaan Ketua Majelis ternyata Penggugat tetap mempertahankan isi gugatan dan tanpa ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

## A. DALAM PROVISI

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas tuntutan Provisi PENGGUGAT yang meminta agar Majelis Hakim yang terhormat menetapkan Pembatalan atau Penundaan pelaksanaan Lelang atas objek hak tanggungan milik PENGGUGAT berupa :
  - a. Sebidang tanah seluas 88 m2 dengan SHM No. 535 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Medan Banda Aceh, Desa Lhok Dalam, Kec. Peureulak, Kab. Aceh Timur, Provinsi Aceh. Bahwa atas jaminan ini telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.306 tahun 2010 yang dibuat di hadapan Ida Hariati, SH., PPAT/Notaris Kabupaten Aceh Timur;
  - b. Sebidang tanah seluas 4.124 m2 dengan SHM No. 01 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Medan Banda Aceh, Desa Seunebok Peusangan, Kec. Peureulak, Kab. Aeeh Timur, Provinsi Aceh. Bahwa atas jaminan ini telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 303 tahun 2010 yang dibuat di hadapan Ida Hariati, SH., PPAT/Notaris Kabupaten Aceh Timur;
2. Bahwa tuntutan provisi PENGGUGAT tersebut di atas adalah tidak berdasar hukum dan harus ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat dengan alasan sebagai berikut :

Halaman 9 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa TERGUGAT I adalah Bank (Kreditur) yang telah memberikan fasilitas kredit kepada almarhum Mukhlis H. M. Yusuf yang merupakan suami PENGGUGAT (selanjutnya disebut Debitur) berdasarkan Perjanjian Kredit Kredit Modal Nomor. RCO.MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 tanggal 21 April 2010 berikut addendum-addendunya. Untuk menjamin pelunasan hutang DEBITUR ie. PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit, maka TERGUGAT I telah menerima agunan dari PENGGUGAT I berupa :

- Sebidang tanah seluas 88 m2 dengan SHM No. 535 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Medan Banda Aceh, Desa Lhok Dalam, Kec. Peureulak, Kab. Aceh Timur, Provinsi Aceh;
- Sebidang tanah seluas 4124 m2 dengan SHM No. 01 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Medan Banda Aceh, Desa Seunebok Peusangan, Kec. Peureulak, Kab. Aceh Timur, Provinsi Aceh.

yang keduanya telah dibebani Hak Tanggungan secara yuridis sempurna sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 208/2010 tanggal 20 Juni 2010, dan SHT Peringkat Pertama Nomor 217/2010 tanggal 15 Juli 2010 yang seluruhnya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur;

b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "UU Hak Tanggungan"), telah diatur secara tegas bahwa apabila DEBITUR cidera janji maka pemegang hak tanggungan ie. TERGUGAT I berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan ie. Tanah dan Bangunan sesuai SHM No. 535 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf dan SHM No. 01 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

c. Bahwa DEBITUR telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit berikut addendum-addendunya yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah disepakati dengan TERGUGAT I sebagaimana surat TERGUGAT I Nomor RRC.MDN.1437/2011 tanggal 05 Juli 2011 perihal Pernyataan Wanprestasi/Default untuk DEBITUR -. Fakta hukum ini juga telah diakui secara tegas oleh PENGGUGAT pada butir 3 sampai dengan 4 Gugatan aquo, karena DEBITUR tidak melakukan pembayaran kewajiban atas fasilitas kredit yang dinikmatinya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang sudah disepakati I ditandatangani berikut addendum - addendurnya walaupun sudah diberi peringatan oleh TERGUGAT I. Untuk itu berdasarkan Perjanjian Kredit, APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan TERGUGAT I berhak melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit DEBITUR termasuk tanah dan bangunan yang menjadi Obyek Hak Tanggungan yaitu tanah dan bangunan (rumah tinggal) sesuai SHM No. 535 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf dan SHM No. 01 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf. Dari hasil penjualan agunan tersebut, TERGUGAT I berhak menggunakannya untuk pelunasan kewajiban atas fasilitas kredit yang dinikmati oleh DEBITUR sebagaimana diatur secara tegas dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, sebagai berikut :

" Apabila debitur cedera 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 "

- d. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya lelang tersebut adalah sah menurut hukum. Berdasarkan Buku II Pedoman Admininstrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007, halaman 100 yang dengan tegas menyatakan :

" suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"

- e. Berdasarkan uraian di atas, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Perkara telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku dan karenanya tidak ada alasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang dapat menghalangi TERGUGAT I untuk melaksanakan lelang agunan kredit DEBITUR. Oleh karena itu, TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak tuntutan Provisi PENGGUGAT karena tidak berdasar hukum;

## B. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan aquo secara keseluruhan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.
2. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)
  - a. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatan aquo menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe sebagai, namun PENGGUGAT tidak menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh sehingga merugikan PENGGUGAT. Bahkan apabila dicermati petitum-petitum Gugatan aquo TIDAK ADA SATUPUN TUNTUTAN GANTI KERUGIAN YANG DITUJUKAN KEPADA, hal ini jelas membuktikan bahwa Gugatan aqua kabur dan tidak jelas karena antara subyek hukum, dalil posita dan petitum Gugatan tidak saling mendukung;
  - b. Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima karena gugatan kabur dan tidak jelas (Obscuur libel hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 200 K/AG/1994 tanggal 20 Oktober 1995, yang dikutip dari buku M. Ali Boediarso, SH., Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung (Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad), Jakarta, Swara Justitia, 2005, hatarnan 58, sebagai berikut :  
"Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscur libel), maka Hakim menurut hukum acara, memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan"
  - c. Bahwa memperhatikan adanya dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak konsisten dan kabur dalam Gugatan aquo, maka

Halaman 12 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima karena gugatan kabur dan tidak jelas (obscur);

### 3. EKSEPSI MENGENAI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN KUALITAS MENGATASNAMAKAN AHLI WARIS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

- a. Bahwa apabila dicermati bagian identitas PENGGUGAT pada halaman 1 Gugatan aquo, PENGGUGAT menyebutkan dirinya seolah-olah bertindak selaku Ahli Waris dari Alm. Mukhlis H M Yusuf yang meninggal dunia pada tanggal 10 November 2011, namun PENGGUGAT tidak menyebutkan bahwa penetapan ahli waris tersebut didasarkan pada Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat dan ditandatangani oleh seluruh Ahli Waris yang sah dari Alm. Mukhlis H M Yusuf atau setidaknya dituangkan dalam akta notaris yang memuat nama-nama Ahli Waris yang sah dari Ahli Waris dari Alm. Mukhlis H M Yusuf;
- b. Bahwa pernyataan PENGGUGAT yang mengaku-ngaku sebagai ahli waris dari Alm. Mukhlis H M Yusuf tanpa menyebutkan adanya dokumen atau bukti ahli waris yang sah belum tentu dapat diyakini kebenarannya secara hukum, dalam hal ini PENGGUGAT hanya membuat dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, sebab belum tentu PENGGUGAT saja yang menjadi Ahli Waris yang sah dari Alm. Mukhlis HM Yusuf;
- c. Di samping itu, apabila benar PENGGUGAT adalah Ahli Waris yang sah dari Alm. Mukhlis HM Yusuf (QUOD NON), maka PENGGUGAT seharusnya juga menyatakan bahwa dirinya telah mendapatkan persetujuan dan kuasa dari Ahli Waris lainnya untuk bertindak mengatasmakan seluruh Ahli Waris dari Alm. Mukhlis H M Yusuf (QUOD NON) dalam mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT. Namun demikian, hal ini ternyata tidak dikemukakan secara tegas oleh PENGGUGAT dalam Gugatan aquo, sehingga jelas bahwa Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 13 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa pada prinsipnya, secara hukum dokumen utama yang membuktikan keabsahan seseorang sebagai Ahli Waris setidaknya harus dibuktikan dengan :
- 1) Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ahli Waris yang menyebutkan kedudukan masing-masing dalam hubungan keluarga dengan Pewaris yang tanda tangan ahli warisnya telah disahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri; atau
  - 2) Akte Notaris yang memuat nama-nama Ahli Waris dari Pewaris; atau
  - 3) Putusan Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama untuk Pewaris yang beragama Islam; atau
  - 4) Surat Keterangan yang dibuat oleh seluruh Ahli Waris yang disaksikan atau dibenarkan oleh Lurah dan diketahui oleh Camat tempat domisili Pewaris;
- e. bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak menyebutkan dokumen pendukung yang membuktikan bahwa dirinya adalah Ahli Waris yang sah dari Alm. Mukhlis H M Yusuf (QUOD NON), maka jelas bahwa PENGGUGAT tidak memiliki legal standing mengatasnamakan dan mewakili kepentingan hukum Ahli Waris dari dari Alm. Mukhlis H M Yusuf untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT, sehingga Gugatan aquo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formalitas gugatan dan karenanya TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan Gugatan aquo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

## C. DALAM POKOK PERKARA (KONPENSI)

1. Bahwa TERGUGAT I mohon untuk hal-hal yang tercantum dalam eksepsi dianggap tercantum kembali dalam Pokok Perkara dan TERGUGAT I tetap menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatan aquo, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada posita butir 1 sampai dengan butir 4 Gugatan aquo dengan alasan-alasan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa sesuai permohonan kredit tertanggal 03 April 2010 yang diajukan oleh DEBITUR kepada TERGUGAT I, TERGUGAT I melalui Surat Penawaran Pemberian Kredit No. LGS/SPPK/0050/2010 tanggal 19 April 2010 (selanjutnya disebut "SPPK") menyetujui permohonan Almarhum Mukhlis H.M Yusuf yang merupakan suami PENGGUGAT (selanjutnya disebut "DEBITUR") dengan limit kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah), jangka waktu kredit 12 bulan dan tujuan penggunaan kredit untuk tambahan modal kerja usaha Perdagangan Spare Part Mobil;
- b. Bahwa DEBITUR serta PENGGUGAT telah menyetujui syarat dan ketentuan kredit sebagaimana tercantum dalam SPPK dan selanjutnya SPPK tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. RCO.MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 tanggal 21 April 2010 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan DEBITUR dan Pihak TERGUGAT I (i.c PT Bank Mandiri (Persero) Tbk) dengan. Jangka waktu kredit tanggal 21 April 2010 sampai dengan 20 April 2011;
- a. Bahwa selanjutnya, berdasarkan permohonan dari DEBITUR kepada TERGUGAT I, Perjanjian Kredit sebagaimana huruf b di atas telah diaddendum yaitu dengan :
  - 1) Addendum I (Pertama) yang ditandatangani di Langsa pada tanggal 21 April 2011 dengan limit kredit tetap sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) dan perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan tanggal 20 April 2012;
  - b. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit dan addendum-addendumannya, debitur dengan persetujuan PENGGUGAT juga telah menandatangani Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (selanjutnya disebut "SUPK") pada tanggal 10 April 2011 Perjanjian kredit berikut seluruh addendumannya dan SUPK selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit".
3. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I, DEBITUR dengan persetujuan PENGGUGAT menyerahkan agunan kredit antara lain berupa :

Halaman 15 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah seluas 88 m2 dengan SHM No. 535 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf berikut bangunan, di atasnya yang terletak di Jalan Medan Banda Aceh, Desa Lhok Dalam, Kec. Peureulak, Kab. Aceh Timur, Provinsi Aceh;
  - b. Sebidang tanah seluas 4.124 m2 dengan SHM No. 01 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Medan Banda Aceh, Desa Seunebok Peusangan, Kec. Peureulak, Kab. Aceh Timur, Provinsi Aceh; untuk selanjutnya disebut "AGUNAN".
4. Bahwa AGUNAN sebagaimana butir 3 di atas kemudian diikat dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna sesuai :
- a. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 208/2010 tanggal 27 Mei 2010 sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 176/2010 tanggal 11 Maret 2011 yang dibuat oleh Ida Hariati, SH, M. Kn selaku PPAT di Kabupaten Aceh Timur;
  - b. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 946/2011 tanggal 23 September 2011 sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 179/2011 tanggal 15 Maret 2011 yang dibuat oleh Ida Hariati, SH, M. Kn selaku PPAT di Kabupaten Aceh Timur;
5. Bahwa dengan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan atas Agunan secara yuridis sempurna untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit DEBITUR maka DEBITUR selaku pemberi jaminan atau pemilik agunan sadar dengan segala akibat hukum yang timbul dengan diserahkannya Agunan tersebut, termasuk kemungkinan untuk dilakukan eksekusi I lelang agunan manakala Debitur selaku Debitur TERGUGAT I lalai (wanprestasi) memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan;
6. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan dan dinikmati oleh DEBITUR, ternyata DEBITUR tidak dapat melakukan pembayaran/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan baik sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit. Oleh karenanya,

Halaman 16 dari 55



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 DEBITUR, mengirimkan beberapa kali surat pemberitahuan dan surat peringatan kepada DEBITUR dan tetap memberikan kesempatan kepada DEBITUR untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya dalam jangka waktu yang cukup lama. Namun kesempatan yang diberikan oleh TERGUGAT I tidak dimanfaatkan oleh DEBITUR untuk melunasi hutang / kewajiban atas fasilitas kreditnya sehingga TERGUGAT I menyampaikan Surat Pemberitahuan dan beberapa Surat Peringatan kepada DEBITUR yaitu :

- a. Surat No. RRC.MDN.397/2013 tanggal 15 Februari 2013 perihal Penyelesaian Kredit Debitur;
  - b. Surat No. RRC.MDN.397/2013 tanggal 15 Maret 2013 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
  - c. Surat No. RRC.MDN.904/2013 tanggal 14 Mei 2013 perihal Surat Peringatan II (Kedua);
  - d. Surat No. RRC.MDN.1096/2013 tanggal 5 Juni 2013 perihal Surat Peringatan III (Ketiga);
7. Bahwa meskipun TERGUGAT I telah beberapa kali menyampaikan surat peringatan tersebut di atas kepada DEBITUR serta telah melakukan upaya-upaya persuasif agar DEBITUR bersedia melunasi kewajiban kreditnya tanpa perlu dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas AGUNAN akan tetapi DEBITUR tidak juga menyelesaikan / melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya, karenanya DEBITUR telah dinyatakan ingkar janji atau Wanprestasi terhadap kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana yang dibuktikan dengan surat yang disampaikan oleh TERGUGAT I kepada DEBITUR yaitu Surat Nomor : RRC.MDN.1437/2013 tanggal 5 Juli 2013 perihal Pernyataan Wanprestasi / Default;
8. Bahwa ketidakmampuan DEBITUR untuk membayar kewajiban atas fasilitas kreditnya membuktikan bahwa DEBITUR telah Wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit berikut addendum-addendusnya, meskipun telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup bahkan disertai beberapa surat pemberitahuan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peringatan, DEBITUR tidak memenuhi kewajibannya dengan baik sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit dan juga tidak memberikan konsep penyelesaian kredit yang jelas. Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Penjelasan TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh UU untuk menjual objek agunan kredit dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit DEBITUR;

9. Bahwa disamping itu, ketentuan Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani oleh DEBITUR selaku pemilik AGUNAN dihadapan Ida Hariati, SH, M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Aceh Timur, telah diatur secara tegas bahwa : "jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (DEBITUR) kepada Pihak Kedua (ic. 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 (i.c DEBITUR) :

- 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-syarat penjualan;
- c. dst. sama.

10. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit berikut addendumnya, DEBITUR telah setuju dan berkomitmen kepada TERGUGAT I selaku Kreditur sebagaimana diatur secara tegas dalam Pasal 6 tentang Pembayaran Kembali sebagai berikut :

1. DEBITUR wajib melakukan pembayaran kembali Jumlah Terhutang selambat-lambatnya pada :
  - a. Tanggal yang disebutkan dalam ayat 4 Pasal 2 Perjanjian Kredit ini;
  - b. Setiap saat yang ditentukan oleh Bank ic. TERGUGAT I apabila terdapat peristiwa yang mengakibatkan terjadinya Kejadian Kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 Syarat-syarat Umum.;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dalam Perjanjian Kredit juga diatur mengenai hak yang dimiliki TERGUGAT I ketika DEBITUR lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 13 tentang Kejadian Kelalaian dan Akibatnya yang mengatur secara tegas bahwa :
  1. DEBITUR akan dianggap lalai jika terjadi salah satu hal/ atau lebih kejadian kelalaian tersebut pada ayat (1) Pasal 17 Syarat-syarat Umum.
  2. Sebagai akibat terjadinya kejadian kelalaian, BANK ic. TERGUGAT I berhak untuk melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam ayat (2) Pasal 17 Syarat-Syarat Umum..
12. Berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka jelas UU Hak Tanggungan, APHT dan Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya telah secara tegas menjamin Hak TERGUGAT I untuk mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan objek Agunan dan karenanya TERGUGAT I sebagai kreditur yang beritikad baik layak mendapat perlindungan hukum.
13. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang Agunan, TERGUGAT I secara prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku telah mengirimkan surat pemberitahuan tanggal lelang dan surat pengosongan agunan kepada DEBITUR selaku pemilik agunan sebagai berikut :
  - a. Surat Nomor : RTR.RCR,BCR.MDN/1598/2017 tanggal 01 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
  - b. Surat Nomor : RTR.RCR,BCR.MDN/1599/2017 tanggal 01 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
14. Bahwa atas dasar permohonan TERGUGAT I, maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe telah menetapkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan DEBITUR melalui Penetapan Nomor Penetapan Nomor S-173/WKN.01/KNL02/2017 tanggal 24 Februari 2017 perihal Penetapan Hari / Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang hal ini telah membuktikan bahwa TERGUGAT I telah memenuhi seluruh persyaratan dan ketentuan lelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Halaman 19 dari 55

#### 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)

Halaman 19



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa selanjutnya, TERGUGAT I telah melakukan pengumuman lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan terhadap agunan DEBITUR, yaitu Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dibuat secara selebaran pada tanggal 28 Februari 2017 dan Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Harian Waspada, pada tanggal 15 Maret 2017 yang pelaksanaan lelangnya dilakukan pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017, bertempat di KPKNL Lhokeumawe;
16. Bahwa berdasarkan kebijakan perkreditan yang berlaku pada TERGUGAT I, TERGUGAT I pemberian fasilitas kredit harus didasarkan pada permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh Calon Debitur. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Surat Keputusan Direksi BI No. 27/162/KEP/DIR/1995 tanggal 31 Maret 1995 perihal Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijaksanaan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum;
17. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada posita butir 5 sampai dengan butir 10 Gugatan aquo dengan alasan-alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa pemberian fasilitas kredit kepada DEBITUR tersebut di atas didasarkan pada surat permohonan DEBITUR tertanggal 02 April 2010 kepada TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I menindaklanjuti permohonan DEBITUR tersebut dengan melakukan analisa terhadap DEBITUR dan usaha DEBITUR sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
  - b. Bahwa setelah dilakukan analisa kredit dan sebelum dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit, maka TERGUGAT I terlebih dahulu menyampaikan SPPK kepada DEBITUR yang berisi pemberitahuan bahwa TERGUGAT I menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh DEBITUR dengan menjelaskan limit kredit, jangka waktu kredit, biaya - biaya, bunga, denda, agunan, asuransi, hal - hal yang harus dilakukan dan tidak boleh dilakukan oleh DEBITUR. Semua syarat dan ketentuan tersebut sudah disetujui oleh DEBITUR yang dibuktikan dengan ditandatanganinya SPPK tersebut oleh DEBITUR. TERGUGAT I memberikan jangka waktu 30 hari kepada DEBITUR untuk mempelajari SPPK dimaksud sebelum menyatakan persetujuan atau penolakan;

Halaman 20 dari 55



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa TERGUGAT I sebagai lembaga perbankan yang professional dan terkemuka TIDAK MEMBUAT KESEPAKATAN LISAN dalam hubungan hukum kredit dengan debiturnya, akan tetapi dituangkan dalam Perjanjian Kredit sebagai bukti tertulis bahwa bank TERGUGAT I dan TERGUGAT I telah memberikan pinjaman sejumlah dana yang tertera pada Perjanjian Kredit kepada DEBITUR, HAL INI BERARTI TIDAK ADA DOKUMEN SELAIN PERJANJIAN KREDIT BERIKUT ADDENDUM-ADDENDUMNYA YANG MENETAPKAN JUMLAH FASILITAS KREDIT YANG DIBERIKAN OLEH BANK TERGUGAT I KEPADA DEBITURNYA, APALAGI MELALUI KETERANGAN LISAN SEORANG PEGAWAI BANK;
- d. Bahwa berdasarkan surat permohonan penarikan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I tertanggal 21 April 2011, maka TERGUGAT I telah mencairkan fasilitas kredit modal kerja sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) dengan mengkreditkannya ke rekening DEBITUR pada tanggal 21 April 2011 yang dibuktikan dengan catatan pembukuan fasilitas dalam rekening koran DEBITUR. Hal ini jelas membuktikan bahwa TERGUGAT I telah memenuhi hak-hak DEBITUR dengan mencairkan dana kredit kepada DEBITUR dengan jumlah hutang pokok sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) karenanya TERGUGAT I berhak mendapat pengembalian kembali atas hutang pokok DEBITUR disertai bunga dan denda sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit;
- e. Bahwa jangka waktu pengembalian kredit modal kerja dalam jangka waktu 1 (satu) tahun telah disepakati oleh DEBITUR dan TERGUGAT I dalam Perjanjian Kredit dan DEBITUR nyata-nyata telah memahami hal tersebut karena sudah dijelaskan oleh TERGUGAT I kepada DEBITUR pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit, apalagi fakta hukumnya DEBITUR telah mencairkan seluruh fasilitas kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah), sehingga dalil PENGGUGAT pada butir 5 sampai dengan butir 10 Gugatan aquo haruslah ditolak;

Halaman 21 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT pada butir 11 sampai dengan 15 Gugatan aquo dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil PENGGUGAT pada posita butir 10 yang pada pokoknya menyatakan bahwa kewajiban pengembalian kredit DEBITUR tidak berimbang dengan keuntungan yang didapat DEBITUR adalah tidak benar dan menyesatkan. karena TERGUGAT I dapat membuktikan bahwa DEBITUR telah mencairkan dan menikmati dana fasilitas kredit secara keseluruhan dan karenanya PENGGUGAT wajib mengembalikan kredit kepada TERGUGAT I sesuai yang disepakati di dalam Perjanjian Kredit dan addendum-addendusnya. Kewajiban pengembalian seluruh fasilitas kredit tersebut berikut bunga dan denda tidak pernah diperjanjikan dengan syarat seberapa besar keuntungan yang diperoleh oleh DEBITUR;
- b. Bahwa tidak benar TERGUGAT I tidak memberikan solusi keringanan kepada DEBITUR seperti penjadwalan kembali atau restrukturisasi kredit, karena TERGUGAT I dapat membuktikan bahwa sejak DEBITUR pertama kali menunggak, TERGUGAT I sebagai kreditur telah melakukan upaya penyelesaian dengan mendasarkan pada itikad baik, selalu mengedepankan prinsip kekeluargaan dalam menyelesaikan permasalahan kredit, hal ini terbukti dengan memberikan kesempatan beberapa kali kepada DEBITUR untuk menyampaikan usulan penyelesaian kewajiban utangnya, namun hal tersebut selalu tidak ditanggapi oleh DEBITUR. Bahkan TERGUGAT I juga telah mengunjungi DEBITUR di tempat usahanya untuk membicarakan upaya-upaya penyelesaian kewajiban kredit DEBITUR tersebut, namun DEBITUR sekali lagi tidak pernah menanggapi dengan serius usulan penyelesaian fasilitas kredit yang disampaikan oleh TERGUGAT I. Hal ini tercantum dalam surat-surat TERGUGAT I kepada DEBITUR sebagai berikut :
  - a. Surat No. RRC.MDN.397/2013 tanggal 15 Februari 2013 perihal Penyelesaian Kredit Debitur;
  - b. Surat No. RRC.MDN.397/2013 tanggal 15 Maret 2013 perihal Surat Peringatan I (Pertama);

Halaman 22 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Surat No. RRC.MDN.904/2013 tanggal 14 Mei 2013 perihal Surat Peringatan II (Kedua);
- d. Surat No. RRC.MDN.1096/2013 tanggal 5 Juni 2013 perihal Surat Peringatan III (Ketiga);

c. Bahwa kesempatan yang diberikan oleh TERGUGAT I ternyata tidak ditanggapi sama sekali oleh DEBITUR, hal ini tentu telah menunjukkan siapa yang sebenarnya telah beritikad tidak baik. Apa yang terjadi dan dipermasalahkan PENGGUGAT adalah hal yang sifatnya reaksi karena sikap kontra produktif PENGGUGAT sendiri terhadap TERGUGAT I, namun terhadap sikap PENGGUGAT tersebut TERGUGAT I tetap menyikapinya dengan cara-cara yang tidak melanggar aturan hukum, terbukti TERGUGAT masih menggunakan korespondensi dan dengan memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT selaku isteri dan salah seorang ahli waris dari DEBITUR untuk menyelesaikan kewajiban utangnya. Dalam hal ini seharusnya yang menuntut ganti rugi adalah TERGUGAT I karena DEBITUR telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain ic. hak TERGUGAT I untuk melaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan guna mendapatkan pembayaran pelunasan fasilitas kredit DEBITUR berikut bunganya.

Bahwa dalil PENGGUGAT pada posita butir 11 sampai dengan butir 15 Gugatan aquo haruslah ditolak, karena DEBITUR dan PENGGUGAT sejak awal sudah menyadari dan memahami segala akibat hukum yang timbul dengan diteruskannya agunan berupa SHM No. 01 dan SHM No. 535 tersebut, termasuk kemungkinan untuk dilakukan eksekusi I lelang agunan manakala DEBITUR lalai (wanprestasi) memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Apalagi agunan berupa SHM No. 01 dan SHM No. 535 telah dibebani dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna, sehingga TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh UU Hak Tanggungan untuk menjual objek agunan dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit DEBITUR;

Halaman 23 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa upaya PENGGUGAT untuk meminta pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana posita butir 20 Gugatan aquo haruslah ditolak karena tidak berdasar hukum. Hal ini dikarenakan PENGGUGAT merupakan salah seorang ahli waris DEBITUR dari TERGUGAT I yang sekaligus Pemilik Agunan, karenanya PENGGUGAT bertindak untuk kepentingan DEBITUR, maka berdasarkan Pasal 14 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Lelang 2016n), adanya Gugatan dari Debitur PENGGUGAT tidak dapat membatalkan pelaksanaan lelang;

Pasal 14 PMK Lelang 2016 berbunyi sebagai berikut :

- 1) Dalam ha/ terdapat gugatan sebelum pelaksanaan Lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain se/ain debitor/ tereksekusi, suami atau Suami debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
- 2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi;
- 3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka jelas secara hukum Gugatan yang diajukan oleh. PENGGUGAT yang bertujuan mencegah/membatalkan pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit DEBITUR tidak beralasan hukum dan mengada – ada;

20. Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Akta Pembebanan Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya, TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh UU Hak Tanggungan untuk menjual obyek Agunan dengan kekuasaan sendiri, dengan bantuan Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe, yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit DEBITUR, sehingga TERGUGAT I



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku kreditur yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935 K/PdV/2010 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.**"

21. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PENGUGAT karena sebenarnya **yang nyata - nyata mengalami kerugian adalah TERGUGAT I karena DEBITUR telah melakukan cidera janji (wanprestasi) dengan tidak melakukan pembayaran kewajiban fasilitas kredit sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit dan addendum-addendunya** meskipun TERGUGAT I telah melakukan upaya penagihan secara maksimal antara lain dengan penagihan langsung (lisan) dan penagihan melalui surat. Kerugian yang harus ditanggung oleh TERGUGAT I terkait dengan kewajiban pembayaran bunga kepada nasabah TERGUGAT I karena **dana yang diberikan kepada DEBITUR dalam bentuk fasilitas kredit adalah dana nasabah yang disimpan pada TERGUGAT I dalam bentuk Tabungan, Deposito dan Giro yang bunganya harus dibayarkan setiap bulan oleh TERGUGAT I. Tidak ada alasan yang dapat TERGUGAT I sampaikan kepada nasabah TERGUGAT I untuk tidak membayarkan bunga atas tabungan / deposito mereka ataupun penarikan dana pokok simpanan, termasuk dengan alasan tidak dibayarnya fasilitas kredit oleh DEBITUR -. Selain itu TERGUGAT I harus membuat pencadangan biaya sebesar fasilitas kredit yang diberikan kepada DEBITUR sebagai akibat macetnya fasilitas kredit yang diberikan kepada DEBITUR guna memenuhi ketentuan Bank Indonesia (Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum);**
22. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT seperti tercantum pada posita butir 10. Menurut Sistem Akuntansi dan pencatatan TERGUGAT I **maka kewajiban / hutang DEBITUR - pertanggal 13 Juli 2017 adalah sebesar Rp. 2.020.585.681,85 (dua milyar dua puluh juta lima ratus delapan**

Halaman 25 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima enam ratus delapan puluh satu koma delapan puluh lima rupiah), terdiri dari :

|                 |           |                          |
|-----------------|-----------|--------------------------|
| Sisa Pokok      | Rp        | 631.000.000,00           |
| Sunga Berjalan  | Rp.       | 540.018.852.38           |
| Denda           | Rp.       | 843.959.329.47           |
| Biaya Lain-lain | Rp.       | 10.340.000.00            |
| Denda Berjalan  | Rp.       | 10.043.021.36            |
| <b>Total</b>    | <b>Rp</b> | <b>2.0235.361.203,21</b> |

Jumlah kewajiban DEBITUR akan selalu bertambah karena adanya pembebanan bunga dan denda atas keterlambatan pembayaran kewajiban sebagaimana telah disepakati oleh DEBITUR dan TERGUGAT I dalam Perjanjian Kredit berikut addendum-addendurnya;

23. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT seperti tercantum pada posita butir 16 agar putusan dapat dilaksanakan secara serta merta karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam SEMA No. 03 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 jo SEMA RI No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 yang pada intinya mengatur bahwa setiap pelaksanaan putusan yang bersifat serta merta harus ada pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / objek eksekusi sehingga tidak merugikan pihak lain bila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;
24. Bahwa TERGUGAT I menolak Gugatan PENGGUGAT selain dan selebihnya karena tidak berdasar hukum;

## C. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan pada Jawaban Dalam Konpensi mohon dianggap dipergunakan kembali di dalam Rekonsensi. Dalam gugatan Rekonsensi ini, TERGUGAT I DALAM KONPENSI menjadi PENGGUGAT DALAM REKONPENSI, dan PENGGUGAT DALAM KONPENSI menjadi TERGUGAT DALAM REKONPENSI;
2. Bahwa PENGGUGAT DALAM REKONPENSI adalah sebuah Bank Nasional - Badan Usaha Milik Negara yang terkemuka dan dikenal memiliki reputasi sangat baik di Indonesia karena Kinerja Keuangan yang sangat baik dan selalu memberikan pelayanan terbaik kepada nasabahnya. Dalam

Halaman 26 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan kegiatan usahanya terkait pemberian fasilitas kredit kepada debitur, PENGGUGAT DALAM REKONPENSI juga selalu berpedoman pada prinsip kehati-hatian (prudential banking) dan ketentuan hukum yang berlaku;

3. Bahwa terlebih dahulu PENGGUGAT DALAM REKONPENSI menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

a. Bahwa PENGGUGAT DALAM REKONPENSI telah memberikan fasilitas kredit kepada Debitur Almarhum Mukhlis H. M Yusuf yang merupakan suami TERGUGAT DALAM REKONPENSI (selanjutnya disebut "DEBITUR") berdasarkan **Perjanjian Kredit No. RCO.MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 tanggal 21 April 2010** yang ditandatangani oleh DEBITUR, TERGUGAT DALAM REKONPENSI dan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI (i.c PT Bank Mandiri (Persero) Tbk) dengan Jangka waktu kredit tanggal 21 April 2010 sampai dengan 20 April 2011;

b. Bahwa selanjutnya, berdasarkan permohonan dari kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI, Perjanjian Kredit sebagaimana huruf (a) di atas telah diaddendum yaitu dengan :

1) **Addendum I (Pertama) yang ditandatangani di Aceh Timur pada tanggal 21 April 2011** dengan limit kredit tetap sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) dan perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan tanggal 20 April 2012;

b. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit dan addendum- addendumnya, DEBITUR dan TERGUGAT DALAM REKONPENSI juga telah menandatangani Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (selanjutnya disebut "**SUPK**") pada tanggal **21 April 2010**; Perjanjian kredit berikut seluruh addendumnya dan SUPK selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit".

4. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI, DEBITUR menyerahkan agunan kredit antara lain berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah seluas 88 m2 dengan SHM No. 535 atas nama Mukhlis H.M. Yusuf berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Medan Banda Aceh, Desa Lhok Dalam, Kec. Peureulak, Kab. Aceh Timur, Provinsi Aceh. Dan
  - Sebidang tanah seluas 4124 m2 dengan SHM No. 01 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Medan Banda Aceh, Desa Seunebok Peusangan, Kec. Peureulak, Kab. Aceh Timur, Provinsi Aceh.
- untuk selanjutnya disebut "Agunan".

5. Bahwa AGUNAN sebagaimana butir 4 di atas kemudian diikat dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna sesuai :

- a. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : **208/2010 tanggal 27 Mei 2010 sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah)** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 176/2010 tanggal 11 Maret 2011 yang dibuat oleh Ida Hariati, SH, M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Aceh Timur;
- b. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor. **946/2011 tanggal 23 September 2011 sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 179/2011 tanggal 15 Maret 2011 yang dibuat oleh Ida Hariati, SH, M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Aceh Timur;

6. Bahwa dengan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan atas Agunan secara yuridis sempurna untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit DEBITUR maka DEBITUR selaku pemberi jaminan atau pemilik agunan **sadar dengan segala akibat hukum yang timbul dengan diserahkannya Agunan tersebut, termasuk kemungkinan untuk dilakukan eksekusi / lelang agunan manakala DEBITUR lalai (wanprestasi) memenuhi seluruh kewajibannya**

Halaman 28 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan **Perjanjian Kredit** sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 6 UU Hak Tanggungan**;

7. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan dan dinikmati oleh, DEBITUR ternyata Debitur tidak dapat melakukan pembayaran/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan baik sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, berdasarkan Perjanjian Kredit dan prosedur penagihan yang ditetapkan dalam Standar Operasional Prosedur (SOP) PENGGUGAT DALAM REKONPENSI, maka PENGGUGAT DALAM REKONPENSI melakukan upaya penagihan secara optimal, baik melalui telepon (call customer), kunjungan ke tempat Debitur Almarhum Suami TERGUGAT DALAM REKONPENSI, mengirimkan beberapa kali surat pemberitahuan dan surat peringatan kepada DEBITUR dan tetap memberikan kesempatan kepada DEBITUR untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya dalam jangka waktu yang cukup lama. Namun kesempatan yang diberikan oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI tidak dimanfaatkan oleh DEBITUR untuk melunasi hutang I kewajiban atas fasilitas kreditnya sehingga PENGGUGAT DALAM REKONPENSI menyampaikan Surat Pemberitahuan dan beberapa Surat Peringatan kepada DEBITUR, yaitu:
  - a. Surat No. RRC.MDN.397/2013 tanggal 15 Februari 2013 perihal Penyelesaian Kredit Debitur;
  - b. Surat No. RRC.MDN.397/2013 tanggal 15 Maret 2013 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
  - c. Surat No. RRC.MDN.904/2013 tanggal 14 Mei 2013 perihal Surat Peringatan II (Kedua);
  - d. Surat No. RRC.MDN.1096/2013 tanggal 5 Juni 2013 perihal Surat Peringatan III (Ketiga);
8. Bahwa meskipun PENGGUGAT DALAM REKONPENSI telah beberapa kali menyampaikan surat peringatan tersebut di atas kepada DEBITUR serta telah melakukan upaya-upaya persuasif agar DEBITUR bersedia melunasi kewajiban kreditnya tanpa perlu dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan, akan tetapi DEBITUR tidak juga menyelesaikan/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya, karenanya DEBITUR telah dinyatakan ingkar janji atau

Halaman 29 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wanprestasi terhadap kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana yang dibuktikan dengan surat yang disampaikan oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI kepada yaitu Surat Nomor: RRC.MDN.1437/2013 tanggal 5 Juli 2013 perihal Pernyataan Wanprestasi/Default;

9. Bahwa ketidakmampuan untuk membayar kewajiban atas fasilitas kreditnya menunjukkan bahwa DEBITUR telah Wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, meskipun telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup bahkan disertai beberapa surat peringatan atau pemberitahuan, DEBITUR tetap tidak memenuhi kewajibannya dengan baik sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit dan juga tidak memberikan konsep penyelesaian kredit yang jelas. Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Penjelasannya dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"), PENGGUGAT DALAM REKONPENSI selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh UU Hak Tanggungan untuk menjual objek agunan dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit DEBITUR kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENS;
10. Bahwa disamping itu, ketentuan Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani oleh DEBITUR selaku Pemilik Agunan di hadapan PPAT, telah disepakati secara tegas bahwa : "jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (ic. Pemilik Agunan I DEBITURJ, Pihak Kedua (ic. PENGGUGA T DALAM REKONPENSI) 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. Pemilik Agunan) :
  - 1) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;

Halaman 30 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- 3) dst. sama

11. Bahwa kesempatan yang telah diberikan oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI ternyata tidak ditanggapi dengan baik oleh DEBITUR, yang terbukti sampai tanggal jawaban ini DEBITUR masih mempunyai hutang kewajiban atas fasilitas kredit kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI sebesar Rp. 2.020.585.681,85, terdiri dari :

|                 |     |                   |
|-----------------|-----|-------------------|
| Sisa Pokok      | Rp  | 631.000.000,00    |
| Bunga Berjalan  | Rp. | 540.018.852.38    |
| Denda           | Rp. | 843.959.329.47    |
| Biaya Lain-lain | Rp. | 10.340.000.00     |
| Denda Berjalan  | Rp. | 10.043.021.36     |
| Total           | Rp  | 2.0235.361.203,21 |

Jumlah kewajiban DEBITUR akan selalu bertambah karena adanya pembebanan bunga dan denda atas keterlambatan pembayaran kewajiban sebagaimana telah disepakati oleh DEBITUR dengan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dalam Perjanjian Kredit.

12. Berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka jelas UU Hak Tanggungan, APHT dan Perjanjian Kredit berikut addendum-addendunya telah secara tegas menjamin Hak PENGGUGAT DALAM REKONPENSI untuk mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan objek Agunan dan karenanya PENGGUGAT DALAM REKONPENSt sebagai kreditur yang beritikad baik layak mendapat pertindungan hukum.

13. Bahwa sebelum pelaksanaan telang Agunan, PENGGUGAT DALAM REKONPENSI secara prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku telah mengirimkan surat pemberitahuan tanggal lelang dan surat pengosongan agunan kepada TERGUGAT DALAM REKONPENSI selaku pihak yang menguasai I menempati AGUNAN, sebagai berikut :

- a. Surat Nomor : RTR.RCR,BCR.MDN/1598/2017 tanggal 01 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Surat Nomor : RTR.RCR,BCR.MDN/1599/2017 tanggal 01 Maret 2017 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

14. Bahwa atas dasar permohonan PENGGUGAT DALAM REKONPENSt, maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe telah menetapkan petaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan DEBITUR melalui Penetapan Nomor S-173/WKN.01/KNL02/2017 tanggal 24 Februari 2017 perihal Penetapan Hari/Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang juga membuktikan bahwa PENGGUGAT DALAM REKONPENSI telah memenuhi seluruh persyaratan dan ketentuan lelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

15. Bahwa selanjutnya, PENGGUGAT DALAM REKONPENSI telah melakukan pengumuman lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yaitu Pengumuman (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dibuat secara selebaran pada tanggal 28 februari 2017 dan Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Harian Waspada, pada tanggal 15 Maret 2017 yang pelaksanaan lelangnya ditakukan pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017, bertempat di KPKNL Lhokeumawe.

16. Bahwa tindakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang hingga saat ini masih menguasai dan menempati Obyek Hak Tanggungan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI.

Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut :

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

17. Bahwa pengertian dasar perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bukan hanya melanggar undang-undang tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam

Halaman 32 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pergaulan hidup masyarakat. Termasuk salah satu perbuatan melawan hukum adalah :

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesucilaan;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

(vide "Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M, Perbuatan Melawan Hukum, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2002).

18. Bahwa TERGUGAT DALAM REKONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar ketentuan yang diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani oleh DEBITUR dan TERGUGAT DALAM REKONPENSI di hadapan PPAT di Kabupaten Aceh Timur, yakni kewajiban untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dalam hal dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

19. Bahwa di dalam APHT yang telah ditandatangani oleh DEBITUR dan TERGUGAT DALAM REKONPENSI di hadapan PPAT, telah diatur secara tegas dalam Pasal 2 sebagai berikut :

"Jika Pihak Kedua ic. PENGGUGAT DALAM REKONPENS/ mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan Pihak Pertama ic. DEBITUR dan TERGUGAT DALAM REKONPENSI akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua ic. PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua ic. PENGGUGAT DALAM REKONPENSI atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua ic. PENGGUGAT DALAM REKONPENSI agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Berdasarkan uraian dan dasar hukum tersebut di atas, maka jelas bahwa perbuatan TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang hingga saat ini masih menguasai dan menempati Obyek Hak Tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sebagaimana diatur dalam APHT dan merugikan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI untuk menggunakan haknya dalam melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai akibat perbuatan ingkar janji/Wanprestasi DEBITUR dan TERGUGAT DALAM REKONPENSI terhadap kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya.
21. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT DALAM REKONPENSI dan Gugatan aquo diajukan dengan dalil-dalil yang tidak berdasar hukum dan tidak bersedianya TERGUGAT DALAM REKONPENSI mengosongkan Agunan Kredit maka PENGGUGAT DALAM REKONPENSI telah mengalami kerugian yaitu :
  - a. Kerugian Materiil yang disebabkan adanya penggunaan resources (waktu, tenaga kerja) dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI untuk menangani gugatan ini yang apabila diperhitungkan nilainya sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah).
  - b. Kerugian imateril berupa terganggunya reputasi PENGGUGAT DALAM REKONPENSI akibat gugatan ini karena menimbulkan image bagi masyarakat bahwa PENGGUGAT DALAM REKONPENSI telah bertindak tidak hati-hati dalam menjalankan usahanya dan lelang yang dilakukan oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI tidak aman untuk dibeli sehingga Galon Pembeli Lelang takut untuk membeli Objek Lelang yang dilelang oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI. Kerugian immateril ini sebenarnya sangat sulit sekali untuk dihitung, namun untuk kepentingan Gugatan Rekonpensi ini PENGGUGAT DALAM REKONPENSI memperhitungkan kerugian immaterial yang dialami

Halaman 34 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT DALAM REKONPENSI adalah sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah).

22. Bahwa guna menjamin terbayarnya ganti rugi maka beralasan tanah dan bangunan atau asset lainnya milik TERGUGAT DALAM REKONPENSI selain yang telah dijadikan agunan kredit kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI diletakan sita jaminan (conservatoir beslag), yang nantinya akan dibuatkan permohonan tersendiri.
23. Bahwa dikarenakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI telah mengajukan gugatan tanpa dasar dan telah mengakibatkan kerugian terhadap PENGGUGAT DALAM REKONPENSI, maka sangat beralasan hukum apabila TERGUGAT DALAM REKONPENSI juga dihukum untuk membuat iklan permohonan maaf kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI melalui media massa skala nasional yaitu Harian Kompas dan Harian Media Indonesia selama 3 (tiga) hari berturut-turut dengan ukuran pemberitahuan sekurang-kurangnya setengah halaman.
24. Bahwa perkara ini didukung oleh alat-alat bukti yang menentukan sehingga beralasan gugatan rekompensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi dan verzet.

Maka berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas TERGUGAT DALAM KONPENSI/PENGGUGAT DALAM REKONPENSI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM PROVISIONIL

- Menolak Provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TERGUGAT I DALAM KONPENSI untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT DALAM KONPENSI tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan PENGGUGAT DALAM KONPENSI untuk seluruhnya.

Halaman 35 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi PENGGUGAT DALAM REKONPENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI adalah TERGUGAT DALAM REKONPENSI yang tidak benar.
3. Menyatakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek Hak Tanggungan I AGUNAN yaitu :

- Sebidang tanah seluas 88 m<sup>2</sup> dengan SHM No. 535 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Medan Banda Aceh, Desa Lhok Dalam, Kec. Peureulak, Kab. Aceh Timur, Provinsi Aceh. Dan
- Sebidang tanah seluas 4124 m<sup>2</sup> dengan SHM No. 01 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Medan Banda Aceh, Desa Seunebok Peusangan, Kec. Peureulak, Kab. Aceh Timur, Provinsi Aceh.

yang telah dibebani Hak Tanggungan secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan pada waktu yang ditentukan oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek Hak Tanggungan I AGUNAN tersebut kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI atau pihak yang ditunjuk oleh PENGGUGAT DALAM REKONPENSI agar selanjutnya dapat menggunakan AGUNAN dalam arti kata yang seluas-luasnya.

5. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI berupa :
  - a. Kerugian materiil akibat penggunaan resources dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk penanganan gugatan TERGUGAT DALAM REKONPENSI sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah).
  - b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah).

Halaman 36 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk membuat iklan permohonan maaf kepada PENGGUGAT DALAM REKONPENSI melalui media massa skala nasional yaitu Harian Kompas dan Harian Media Indonesia selama 3 (tiga) hari berturut-turut dengan ukuran pemberitahuan sekurang-kurangnya setengah halaman.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitverbaar bij voorred) walaupun ada verzet, banding dan kasasi dari TERGUGAT DALAM REKONPENSI;

## DALAM KONVENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau

Apabila yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II memberikan jawabannya tanggal 06 Juli 2016, pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II menolak provisi Penggugat karena tuntutan provisional berupa penangguhan pelaksanaan lelang harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, karena jelas berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorrad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang di atur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Jadi dengan demikian jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provosional tidak dapat boleh dilaksanakan;

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;

Halaman 37 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa penetapan waktu pelaksanaan lelang *a quo* dilakukan sebagai tindak lanjut atas permohonan lelang yang diajukan oleh pemohon lelang/Tergugat I dan sesuai dengan peraturan perundang yang berlaku vide pasal 7 *Vendu Reglement* Stb. 1908 Nomor 189 *jo.* Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam hal ini Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
3. Bahwa sesuai Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual/Pemohon Lelang atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;
4. Bahwa selain itu Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang menimbulkan kerugian bagi Pelawan, maka gugatan perlawanan yang ditujukan kepada Tergugat II adalah sangat tidak jelas dan keliru, dan dengan demikian, sudah sepatutnya agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang dijadikan dasar oleh Penggugat terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan rencana pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 535 tanggal 09 April 2008 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01 tanggal 11 Agustus 2009 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf;
2. Terhadap isi gugatan Penggugat yang menyatakan tindak Tergugat II melawan hukum adalah sangat mengada-ada, karena segala tindakan Tergugat II dalam melaksanakan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Tergugat II hanya melaksanakan lelang sesuai dengan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, serta permohonan yang diajukan tidak boleh ditolak sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

M a k a : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa yang memeriksa dan mengadili



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* berkenaan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat II telah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menyatakan tindakan Tergugat II tidak pernah melawan hukum;
4. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;

Atau

Apabila majelis hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis atas jawaban Para Tergugat pada tanggal 20 Juli 2017, sedangkan Para Tergugat juga telah mengajukan duplik secara tertulis di persidangan pada tanggal 27 Juli 2017 yang pada pokoknya tetap dengan jawaban, dan untuk menyingkat isi putusan ini dianggap telah tercakup dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya dan repliknya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa :

1. Foto Copy Kutipan Akta Kematian No. 1103 CMT 3011201100021 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Aceh Timur pada tanggal 1 Desember 2011, sesuai dengan aslinya dan dibubuhi materai diberi tanda P.1;
2. Foto Copy Surat Keterangan Ahli Waris No. 511/2012/VII/2017 yang dikeluarkan oleh Keuchik Gampong Lhok Dalam Kecamatan Peurelak Kabupaten Aceh Timur pada tanggal 26 Juli 2017, sesuai dengan aslinya dan dibubuhi materai diberi tanda P.2;
3. Foto Copy Perjanjian Kredit Modal Kerja No. RCO.MDN.LGS/PK-KM/059/2010 antara Tergugat I (PT Bank Mandiri Persero) dengan Muklis H. M. Yusuf pada tanggal 21 April 2010, sesuai foto copy dan dibubuhi materai diberi tanda P.3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto Copy Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja No. RCO.MDN.LGS/PK-KMK/056/2011 tanggal 21-04-2011 antara Tergugat I (PT Bank Mandiri Persero) dengan Muklis H.M.Yusuf, sesuai foto copy dan dibubuhi materai diberi tanda P.4;
5. Foto Copy Aplikasi Setoran/tranfer kepada Bank Mandiri (Persero)Tbk sebanyak 53 (lima puluh tiga) kali setoran yang kesemuanya diperlihatkan sesuai dengan aslinya dan Foto Copy tersebut dilegalisir di Kepaniteraan Negeri Langsa dibubuhi materai diberi tanda P.5 bukti setoran tersebut sebagai berikut :
  - Foto Copy Setoran tanggal 17 September 2012 sebesar Rp. 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 16 Januari 2013 sebesar Rp. 30.000.000, (tiga puluh juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 25 Februari 2013 sebesar Rp. 24.000.000, (dua puluh empat juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 28 Februari 2013 sebesar Rp. 6.000.000, (enam juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 22 Maret 2013 sebesar Rp. 7.000.000, (tujuh juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 25 Maret 2013 sebesar Rp. 8.000.000, (delapan juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 22 April 2013 sebesar Rp. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 26 April 2013 sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 20 Mei 2013 sebesar Rp. 8.000.000.- (delapan juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 23 Mei 2013 sebesar Rp. 7.000.000, (tujuh juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 21 Juni 2013 sebesar Rp. 15.000.000, (lima belas juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 22 Juli 2013 sebesar Rp. 15.000.000, (lima belas juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 9 Agustus 2013 sebesar Rp. 9.000.000, (sembilan juta rupiah);
  - Foto Copy Setoran tanggal 23 Agustus 2013 sebesar Rp. 6.000.000, (enam juta rupiah);

Halaman 40 dari 55



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto Copy Setoran tanggal 22 Juli 2013 sebesar Rp. 9.000.000, (lima belas juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 23 September 2013 sebesar Rp. 8.000.000, (delapan juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 27 September 2013 sebesar Rp. 7.000.000, (tujuh juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 29 Oktober 2013 sebesar Rp. 15.000.000, (lima belas juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 19 Nopember 2013 sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 25 Nopember 2013 sebesar Rp. 10.000.000, (sepuluh belas juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 19 Desember 2013 sebesar Rp. 8.000.000, (delapan juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp. 7.000.000, (tujuh juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 22 Januari 2014 sebesar Rp. 7.000.000, (tujuh juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 28 Januari 2014 sebesar Rp. 8.000.000, (delapan juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 24 Februari 2014 sebesar Rp. 12.000.000, (dua belas juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 28 Februari 2014 sebesar Rp. 10.000.000, (sepuluh belas juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 25 Maret 2014 sebesar Rp. 11.000.000, (sebelas juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 28 Maret 2014 sebesar Rp. 4.000.000, (empat juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 30 April 2014 sebesar Rp. 12.000.000, (dua belas juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 28 Mei 2014 sebesar Rp. 13.000.000, (tiga belas juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 30 Mei 2014 sebesar Rp. 2.000.000, (dua juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 25 Juni 2014 sebesar Rp. 13.000.000, (tiga belas juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 23 Juli 2014 sebesar Rp.8.000.000, (delapan belas juta rupiah);

Halaman 41 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- foto Copy Setoran tanggal 23 Juli 2014 sebesar Rp. 4.000.000, (empat juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 26 Agustus 2014 sebesar Rp. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 23 September 2014 sebesar Rp. 3.000.000, (tiga juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 30 September 2014 sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 27 Oktober 2014 sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 31 Oktober 2014 sebesar Rp. 2.000.000, (dua juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 30 Maret 2015 sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 26 Oktober 2015 sebesar Rp. 2.000.000, (dua juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 30 Nopember 2015 sebesar Rp. 1.000.000, (delapan belas juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 26 Desember 2015 sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 29 Februari 2016 sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 27 April 2016 sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 31 Mei 2016 sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 24 Juni 2016 sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 26 Juli 2016 sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 22 Agustus 2016 sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 30 November 2016 sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 27 Desember 2016 sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah);
- Foto Copy Setoran tanggal 31 Januari 2017 sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah);

Halaman 42 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto Copy Setoran tanggal 28 Februari 2017 sebesar Rp. 1.000.000, ( satu juta rupiah);
- Foto Copy Pengumuman Lelang Eksekusi yang dimuat dalam harian Waspada edisi Rabu tanggal 15 Maret 2017 halaman A5, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda P-5;
- 6. Surat kabar Waspada tentang pengumuman II lelang eksekusi hak tanggungan, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya dan dupliknya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa :

1. Surat permohonan kredit dari Alm Mukhlis H. M. Yusuf tertanggal 1 April 2010, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.1;
2. Surat penawaran pemberian kredit (SPPK) Nomor. LGS/SPPK/0050/2010 tanggal 19 April 2010 dari Tergugat I kepada Alm Mukhlis H. M. Yusuf, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.2;
3. Syarat-syarat umum perjanjian kredit PT. Bank Mandiri (persero) Tbk yang ditanda tangani oleh debitur Alm. Mukhlis H. M. Yusuf pada tanggal 21 April 2010, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.3;
4. Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor. RCO.MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 tanggal 21 April 2010, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.4;
5. Addendum I (pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor. RCO.MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 tanggal 21 April 2010, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.5;
6. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat I (pertama) No. 208/2010 tanggal 25 Juni 2010, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.6;
7. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat I (pertama) No. 2672010 tanggal 15 Juli 2010, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.7;
8. Surat Nomor. RRC.MDN.227/2013 tanggal 15 Februari 2013 perihal penyelesaian kredit debitur dari Tergugat I kepada debitur atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm. Mukhlis H. M. Yusuf, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.8;

9. Surat Nomor. RRC.MDN.397/2013 tanggal 15 Maret 2013 perihal surat peringatan I (pertama) dari Tergugat I kepada debitur atas nama Alm Mukhlis H. M. Yusuf, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.9;
10. Surat Nomor. RRC.MDN.904/2013 tanggal 14 Mei 2013 perihal surat peringatan II (kedua) dari Tergugat I kepada debitur atas nama Alm Mukhlis H. M. Yusuf, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.10;
11. Surat Nomor. RRC.MDN.1096/2013 tanggal 05 Juni 2013 perihal surat peringatan III (ketiga) dari Tergugat I kepada debitur atas nama Alm Mukhlis H. M. Yusuf, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.11;
12. Surat Nomor. RRC.MDN.1437/2013 tanggal 05 Juli 2013 perihal pernyataan wanprestasi/default Tergugat I kepada debitur atas nama Alm Mukhlis H. M. Yusuf, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.12;
13. Surat Nomor. RTR.RCR.BCR.MDN.1598/2017 tanggal 01 Maret 2017 perihal pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat I kepada debitur atas nama Alm Mukhlis H. M. Yusuf, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.13;
14. Penetapan Nomor. S-173/WKN.01/KNL02/2017 tanggal 24 Februari 2017 perihal penetapan hari/tanggal lelang eksekusi hak tanggungan yang dikeluarkan oleh KPKNL Lhokseumawe, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.14;
15. Pengumuman I (pertama) lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat dalam selebaran pada hari Kamis tanggal 28 Februari 2017 terhadap agunan debitur i.c Alm. Mukhlis H. M. Yusuf, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.15;
16. Pengumuman II (kedua) lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat dalam selebaran pada hari Kamis tanggal 15 Maret 2017 terhadap agunan debitur i.c Alm. Mukhlis H. M. Yusuf, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.16;
17. Cetakan/print out loan pay off quotation dari sistem administrasi kredit Bank Mandiri tentang rincian dan total kewajiban debitur atas nama Alm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mukhlis H. M. Yusuf pertanggal 31 Maret 2017, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.17;

18. Print out rekening koran Nomor. 1580100074822 atas nama Alm. Mukhlis H. M. Yusuf pada sistem administrasi Bank Mandiri periode 01/04/2010 sampai dengan 03/08/2017, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.18;
19. Sertifikat Hak Tanggungan No. 303/2010, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.19;
20. Sertifikat Hak Tanggungan No. 306/2010, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.20;
21. Surat Nomor. RTR.RCR.BCR.MDN/1599/2017 tanggal 01 Maret 2017 perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dari Tergugat I kepada debitur atas nama Alm. Mukhlis H. M. Yusuf, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.21;
22. Penetapan Nomor. S-173/WKN.01/KNL02/2017 tanggal 24 Februari 2017 perihal penetapan hari/tanggal lelang eksekusi hak tanggungan yang dikeluarkan oleh KPKNL Langsa i.c Tergugat II, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.22;
23. Pengumuman II lelang eksekusi Hak Tanggungan, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.23;
24. Slip gaji atas nama Basril, foto copy dari foto copy yang dibubuhi Materai diberi tanda T.I.24;
25. Slip gaji atas nama Ferry Arianza, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.25;
26. Slip gaji atas nama Faisal Murad, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.I.26;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya dan dupliknya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa :

1. Surat No. RTR.RCR.BCR.MDN/650/2017 tanggal 31 Januari 2017 perihal permohonan penetapan tanggal lelang dan surat pengantar SKPT, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.II.1;
2. Surat pernyataan PT. Bank Mandiri (persero) Tbk. Retail credit collection Medan Nomor. RTR.RCR.BCR.MDN/657/2017 tanggal 31 Januari 2017-08-08, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.II.2;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Lhokseumawe No. S-173/WKN.01/KNL.02/2017 tanggal 24 April 2017 perihal penetapan jadwal lelang, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.II.3;
4. Risalah lelang Nomor. 107/2017 tanggal 29 Maret 2017, setelah dilihat dan diteliti sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Materai diberi tanda T.II.4;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan Provisi berupa menanggukkan pelaksanaan lelang tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 535 tanggal 09-04-2008 atas nama Mukhlis H M Yusuf sebagaimana tercantum dalam Surat Tergugat I No. RTR RCR.MDN/1599/2017 tanggal 01 Maret 2017 hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap yang dituangkan dalam surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Pasal 200 (10) Dan (11) HIR atau Pasal 218 Rbg yang pada pokoknya menerangkan apabila terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah / tanah dan rumah itu secara kosong, maka terlelang beserta keluarganya akan dikeluarkan, apabila perlu dengan bantuan yang berwajib berdasarkan hal tersebut maka tuntutan provisi Penggugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi maupun tanggapan atas eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan dan pendapatnya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan yang kabur adalah apabila gugatan tersebut tidak jelas baik mengenai isinya maupun cara memformulasikannya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

yang tertuang dalam posita maupun petitumnya sehingga antara posita dan petitum terjadi saling pertentangan;

Menimbang, bahwa sekarang yang harus dikaji apakah gugatan Penggugat tersebut sudah merupakan gugatan yang jelas, terang baik mengenai isi maupun cara memformulasikannya yang tertuang dalam posita maupun petitumnya sehingga akan nampak jelas apa yang menjadi dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, obyek yang menjadi persengketaan diantara para pihak, dan apa yang menjadi permintaan dalam gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati surat gugatan dari Penggugat, Majelis berpendapat bahwa surat gugatan dari Penggugat menyebutkan apa yang menjadi dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah sengketa yaitu adanya Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 tanggal 21 April 2010 dan Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.MDN.LGS/PK-KMK/056/2011 tanggal 21 April 2011. Namun disini lain Penggugat menggabungkan perjanjian kredit dengan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu karena adanya penggabungan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi maka hal tersebut tidak diperkenankan dalam Undang-undang; Sehingga hubungan hukum antara posita dengan petitum tidak jelas;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat berkaitan dengan gugatan Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas mengatasnamakan Ahli Waris untuk mengajukan gugatan, Majelis Hakim berpendapat dalam hal eksepsi ini karena dasar hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat adalah Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 tanggal 21 April 2010 dan Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.MDN.LGS/PK-KMK/056/2011 tanggal 21 April 2011. Bahwa terkait dengan hal tersebut untuk dapat memperoleh kepastian hukum tentang apakah Penggugat termasuk sebagai Ahli Waris dari Alm. Mukhlis HM. Yusuf yang semasa hidupnya Alm. Mukhlis HM. Yusuf telah mengikatkan dirinya terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 tanggal 21 April 2010 dan Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.MDN.LGS/PK-KMK/056/2011 tanggal 21 April 2011 haruslah diperiksa terlebih dahulu di dalam pokok perkara, berdasarkan hal tersebut eksepsi Para Tergugat beralasan hukum untuk dapat diterima dikarenakan Penggugat menggabungkan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat berkaitan dengan gugatan Penggugat adalah Prematur, dimana dalam gugatan Penggugat hanya berpedoman pada Surat Penjanjian antara Ismail Ibrahim (orang tua Para Tergugat) dengan M. Saleh (orang Tua Para Penggugat) tertanggal 25 Maret 1987, Majelis Hakim berpendapat oleh karena eksepsi tersebut sudah masuk ke dalam materi pokok perkara maka eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan semua pertimbangan di atas, maka eksepsi Para Tergugat menurut hemat Majelis sudah patut menurut hukum untuk dinyatakan diterima sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan pada pokoknya dapat disimpulkan yaitu Penggugat adalah isteri dari Mukhlis Haji Muhammad Yusuf yang telah meninggal dunia pada tanggal 10 November 2011 dan semasa hidupnya Mukhlis Haji Muhammad Yusuf pada tanggal 21 April 2010 dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO. MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 dengan besarnya kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada suami Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan agunan berupa :

- Sebidang tanah seluas 88 M2 berikut bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jl. Medan – Banda Aceh Desa Lhok Dalam, Kecamatan Peureulak sesuai tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 535 tanggal 09-04-2008 atas nama Mukhlis H M Yusuf;
- Sebidang tanah seluas 4. 124 M2 dan segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Jl. Medan – Banda Aceh Desa Seuneubok Peusangan, Kecamatan Peureulak sesuai tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01 tanggal 11-08-2009 atas nama Mukhlis H M Yusuf;

Bahwa perjanjian kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada suami Penggugat untuk jangka waktu selama setahun dan akan berakhir pada tanggal 20 April 2011, namun suami Penggugat tidak dapat membayar kredit tersebut kemudian diperpanjang untuk setahun lagi dan dengan demikian kredit tersebut harus dilunasi pada tanggal 21 April 2012;

Bahwa saat dibuat perjanjian kredit yang pertama maupun saat dibuat addendum, Tergugat I membebankan suami Penggugat untuk membayar premi asuransi yakni



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

asuransi kebakaran dan asuransi kematian, dimana premi asuransi kematian tersebut akan dipergunakan untuk melunasi kredit tersebut apabila suami Penggugat meninggal dunia. Atas pembebanan tersebut suami Penggugat telah membayar lunas premi-premi asuransi tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan Jawaban yang pada pokoknya dapat disimpulkan yaitu PENGGUGAT telah menyetujui syarat dan ketentuan kredit sebagaimana tercantum dalam SPPK dan selanjutnya SPPK tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. RCO.MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 tanggal 21 April 2010 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan DEBITUR dan Pihak TERGUGAT I (i.c PT Bank Mandiri (Persero) Tbk) dengan jangka waktu kredit tanggal 21 April 2010 sampai dengan 20 April 2011 dan selanjutnya, berdasarkan permohonan dari DEBITUR kepada TERGUGAT I, Perjanjian Kredit telah diaddendum yaitu dengan Adendum I (Pertama) yang ditandatangani di Langsa pada tanggal 21 April 2011 dengan limit kredit tetap sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan tanggal 20 April 2012;

Menimbang, bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I, DEBITUR dengan persetujuan PENGGUGAT menyerahkan agunan kredit antara lain berupa : Sebidang tanah seluas 88 m2 dengan SHM No. 535 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf berikut bangunan, di atasnya yang terletak di Jalan Medan Banda Aceh, Desa Lhok Dalam, Kee. Peureulak, Kab. Aceh Timur, Provinsi Aceh dan Sebidang tanah seluas 4.124 m2 dengan SHM No. 01 atas nama Mukhlis H.M. Yusuf berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Medan Banda Aceh, Desa Seunebok Peusangan, Kec. Peureulak, Kab. Aceh Timur, Provinsi Aceh. Bahwa AGUNAN tersebut diikat dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna sesuai:

- a. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 208/2010 tanggal 27 Mei 2010 sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor. 176/2010 tanggal 11 Maret 2011 yang dibuat oleh Ida Hariati, SH, M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Aceh Timur;
- b. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 946/2011 tanggal 23 September 2011 sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor:

Halaman 49 dari 55



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

179/2011 tanggal 15 Maret 2011 yang dibuat oleh Ida Hariati, SH, M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Aceh Timur;

Bahwa dengan dilakukan pengikatan Hak Tanggungan atas Agunan secara yuridis sempurna untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit DEBITUR maka DEBITUR selaku pemberi jaminan atau pemilik agunan sadar dengan segala akibat hukum yang timbul dengan diserahkannya Agunan tersebut, termasuk kemungkinan untuk dilakukan eksekusi I lelang agunan manakala Debitur selaku Debitur TERGUGAT I lalai (wanprestasi) memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan dan dinikmati oleh DEBITUR, ternyata DEBITUR tidak dapat melakukan pembayaran/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan baik sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit. Bahwa ketidakmampuan DEBITUR untuk membayar kewajiban atas fasilitas kreditnya membuktikan bahwa DEBITUR telah Wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit berikut addendum-addendurnya, meskipun telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup bahkan disertai beberapa surat pemberitahuan dan peringatan, DEBITUR tidak memenuhi kewajibannya dengan baik sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit dan juga tidak memberikan konsep penyelesaian kredit yang jelas. Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Penjelasan TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh UU untuk menjual objek agunan kredit dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit DEBITUR. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang Agunan, TERGUGAT I secara prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku telah mengirimkan surat pemberitahuan tanggal lelang dan surat pengosongan agunan kepada DEBITUR selaku pemilik agunan. Bahwa atas dasar permohonan TERGUGAT I, maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe telah menetapkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan DEBITUR melalui Penetapan Nomor Penetapan Nomor S-173/WKN.01/KNL02/2017 tanggal 24 Februari 2017 perihal Penetapan Hari/Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang hal ini telah membuktikan bahwa TERGUGAT I telah memenuhi seluruh persyaratan dan ketentuan lelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Dan selanjutnya, TERGUGAT I telah melakukan pengumuman lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan terhadap agunan DEBITUR, yaitu Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dibuat secara selebaran pada tanggal 28 Februari 2017 dan Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Harian Waspada, pada tanggal 15 Maret 2017 yang pelaksanaan lelangnya dilakukan pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017, bertempat di KPKNL Lhokseumawe;

Halaman 50 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan Jawaban yang pada pokoknya dapat disimpulkan yaitu yang dijadikan dasar oleh Penggugat terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan rencana pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 535 tanggal 09 April 2008 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01 tanggal 11 Agustus 2009 atas nama Mukhlis H. M. Yusuf. Bahwa Tergugat II hanya melaksanakan lelang sesuai dengan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, serta permohonan yang diajukan tidak boleh ditolak sepanjang dokumen persyaratan lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab kedua belah pihak dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah Mukhlis Haji Muhammad Yusuf yang telah meninggal dunia pada tanggal 10 November 2011 dan semasa hidupnya Mukhlis Haji Muhammad Yusuf pada tanggal 21 April 2010 dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO. MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 dengan besarnya kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada suami Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Bahwa AGUNAN tersebut diikat dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna sesuai:

- a. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 208/2010 tanggal 27 Mei 2010 sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 176/2010 tanggal 11 Maret 2011 yang dibuat oleh Ida Hariati, SH, M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Aceh Timur;
- b. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 946/2011 tanggal 23 September 2011 sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 179/2011 tanggal 15 Maret 2011 yang dibuat oleh Ida Hariati, SH, M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Aceh Timur;

Dan yang paling pokok dari permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II apakah di dalam perjanjian kredit tersebut mengatur tentang asuransi kematian sehingga mengakibatkan hapusnya pembayaran kredit tersebut ?



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dibantah, maka sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR /pasal 283 RBG yang berbunyi "Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu";

Menimbang, bahwa sebagai fakta yang telah terbukti karena tidak dibantah adalah **Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.MDN.LGS/PK-KMK/059/2010 tanggal 21 April 2010 dan Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor RCO.MDN.LGS/PK-KMK/056/2011 tanggal 21 April 2011;**

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya dan repliknya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti (P.1 s/d P.5) yang pada pokoknya menerangkan telah terjadinya **Perjanjian Kredit Modal Kerja** antara Suami Penggugat yang bernama Mukhlis Haji Muhammad Yusuf dengan PT. Bank Mandiri Persero, Tbk (Tergugat I);

Menimbang, bahwa oleh karena tidak dibantah oleh kedua belah pihak maka terhadap Surat Perjanjian tertanggal **Perjanjian Kredit Modal Kerja** tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan merupakan suatu fakta hukum bahwa telah terjadi Perjanjian Kredit Modal Kerja antara Suami Penggugat dengan PT. Bank Mandiri Persero, Tbk (Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti (P.2 s/d P.5) tidak ada yang dapat membuktikan bahwa di dalam perjanjian tersebut terikat asuransi kematian yang dapat menggugurkan kewajiban Ahli Waris Penggugat untuk melunasi kreditnya dan oleh karena itu maka jelaslah Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena Penggugat tidak sanggup untuk membayar pelunasan hutang terhadap Tergugat I;

Menimbang, bahwa gugatan perdata yang diajukan dengan dasar wanprestasi dan PMH, akan membingungkan Hakim karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (obscuur libel), berdasarkan yurisprudensi M.A.R.I No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam suatu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dalam eksepsi tentang penggabungan dua perbuatan yang tidak sama dan bertentangan dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan maka terhadap tuntutan dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa dalam jawaban Para Tergugat selain mendalilkan bantahan terhadap gugatan Penggugat juga dalam jawabannya telah menguraikan tentang gugatan balik (Rekonvensi);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan dan replik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat dibuktikan dan telah nyata-nyata melakukan perbuatan wanprestasi maka terkait perbuatan lainnya yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi bukanlah merupakan melawan hukum akan tetapi perbuatan wanprestasi yang telah dipertimbangkan di dalam pokok perkara maka oleh karena nya gugatan rekonvensi tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

## DALAM KONVENSİ / REKONVENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan lanjutan;

Mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## **MENGADILI :**

### **DALAM PROVISI.**

- Menolak Provisi Penggugat.

### **DALAM EKSEPSI.**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I sebagian.
- Menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*).

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijk Verklaard* (N.O).

### **DALAM REKONVENSİ**

- Menolak Gugatan Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.

Halaman 53 dari 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga sebesar Rp. 878.000,- (delapan ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim, pada hari Kamis, tanggal 26 Oktober 2017 oleh kami : Riswandy, S.H. sebagai Hakim Ketua, Achmadsyah Ade Mury, S.H.,M.H. dan Muhammad Dede Idham, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Kamis, tanggal 02 November 2017, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Enni Andriani. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Langsa, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

D.t.o

**ACHMADSYAH ADE MURY, S.H., M.H.**

D.t.o

**RISWANDY, S.H.**

D.t.o

**MUHAMMAD DEDE IDHAM, S.H.**

Panitera Pengganti,

D.t.o

**ENNI ANDRIANI.**

Halaman 54 dari 55



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya :

|                     |     |                  |
|---------------------|-----|------------------|
| 1. Pendaftaran/PNBP | Rp. | 30.000.-         |
| 2. Pemberkasan/ATK  | Rp. | 186.000.-        |
| 3. Panggilan        | Rp. | 648.000.-        |
| 4. Materai          | Rp. | 6.000.-          |
| 5. Redaksi          | Rp. | 5.000.-          |
| 6. Legalisir        | Rp. | <u>3.000.-</u> + |
| 5. Jumlah           | Rp. | <b>878.000.-</b> |

**Terbilang : (delapan ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah).**