



**PUTUSAN**

**Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**NONI ANDRIANI**, Perempuan Lahir di Medan 11 Mei 1981, Agama Islam, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Kemuning Komplek IAIN I Nomor 7, Kelurahan Indra Kasih, Kecamatan Medan Tembung Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dam Hasonangan Harahap, SH,MH, Advokat berkantor Kantor Hukum“ DAM HASONANGAN HARAHAHAP, S.H,M.H & ASSOCIATES”berkantor di Jalan Bustamam/Wijaya Kesuma 15 No. 8, Desa Bandar Khalifah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2023 , sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**KEPALA CABANG PT. BANK PANIN INDONESIA TBK. CABANG**

**MEDAN**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda No. 16-22 Medan, A U R, Medan Maimun, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang S Maryanto,S.H.,M.H, Jepri Pramudi, S.H., dan Ridho Muharizki,S.H, Para Advokat danPenasehat Hukum pada kantor Law Office Wahana Prawira yang berkantor di jalan Prof. H.M.Yamin,S.H Nomor 6 A Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Nopember 2023 , sebagai **Tergugat** ;

**KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**

**(KPKNL) MEDAN GKN UNIT II**, bertempat tinggal di Jalan P. Diponegoro No. 30 A Medan, Madras Hulu, Medan Polonia, Kota Medan, Propinsi, Sumatera Utara, sebagai **Turut Tergugat** ;

Halaman 1 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 14 November 2023 dalam Register Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn, telah mengajukan gugatan Wanprestasi sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membuat kesepakatan perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Tergugat, yang mana Tergugat telah memberikan pinjaman atau pasilitas Kredit Pemilikan Rumah sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Agustus 2017 sampai dengan 23 Agustus 2032 ;
2. Bahwa disepakati Penggugat dengan Tergugat, kredit pemilikan rumah tersebut dengan jangka waktu 15 (lima belas) tahun dengan cicilan setiap bulannya sebesar Rp. 3.981.000.- (tiga juta sembilan ratus delapan puluh satu rupiah), selama jangka waktu 5 (lima) tahun dengan system bunga plet/bunga tetap setiap bulannya dan selanjutnya untuk 10 (sepuluh) tahun kedepan mengikuti perkembangan suku bunga yang di berlakukan Bank Indonesia ;
3. Bahwa sebagai jaminan atas pembayaran kembali fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut, oleh Penggugat telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat berupa :
  - 3.1. Sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah diatasnya sesuai dengan *Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2826, Desa/Kelurahan Indra Kasih, Kecamatan Medan Tembung Kota Medan, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Tanggal 2 Agustus 2012.*
4. Bahwa sejak diberikan pasilitas pinjaman pasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut pada Penggugat tanggal 23 Agustus 2017, yang mana Penggugat sebagai debitur *PT. Bank Panin Indonesia Tbk. Cabang Medan* selama ini lancar membayar cicilannya setiap bulan, sehingga Penggugat selama ini adalah sebagai debitur yang tidak pernah macet pembayaran kreditnya ;

Halaman 2 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karena selama ini hutang atau kredit Penggugat pada Tergugat tersebut lanjut pembayarannya dan berjalan sebagaimana mestinya, namun sejak terjadinya Covid 19 yang melanda dunia khususnya Negara Republik Indonesia, dan perekonomian Negara Republik Indonesia mengalami resesi, sehingga Penggugat juga mengalami keadaan ekonomi yang sangat merosot, dan Penggugat waktu itu tetap melakukan pembayaran cicilan setiap bulannya, dan Penggugat telah mengajukan permohonan secara lisan pada tergugat untuk menunda pembayaran cicilan kredit Penggugat karena akibat pandemi covid 19, dan untuk tidak membebankan bunga pada pinjaman kredit Penggugat selama masa pandemi covid 19, namun Penggugat tetap menagih dan membebankan bunga pinjaman kredit dan denda pada Penggugat setiap bulannya ;

6. Bahwa atas permohonan Penggugat pada tergugat untuk menunda pembayaran cicilan kredit Penggugat karena akibat pandemi covid 19, dan untuk tidak membebankan bunga dan denda pada pinjaman kredit Penggugat selama masa pandemi covid 19, namun permohonan Penggugat tersebut tidak diperdulikan oleh Tergugat, yang padahal pemerintah dalam hal ini Presiden Republik Indonesia telah memerintahkan untuk memberikan kemudahan pada setiap nasabah/debitur Bank penundaan pembayaran kredit atau pinjaman pada semua perbankan dan memberikan kemudahan pada nasabah atau debitur selama terjadinya pandemi atau covid 19 ;

7. Bahwa kemudian atas imbas dari pandemi covid 19 yang melanda dunia dan Negara republik Indonesia, dan sudah tentu membuat merosotnya atau melemahnya perekonomian Tergugat sejak Mei 2022 hingga saat ini dan Tergugat tetap membebankan bunga hutang/kredit dan denda keterlambatan pembayaran cicilan setiap bulannya, tidak ada iktikad baik Tergugat sebagai Kreditur untuk mencari solusi bagaimana supaya Penggugat dapat melunasi semua hutang pinjaman pokok, bunga, denda, padahal kondisi perekonomian Penggugat sangat lemah ;

8. Bahwa malah saat ini Tergugat menjelaskan pada Penggugat harus melunasi sisa hutang/kredit Penggugat pada Tergugat sebesar Rp. 320.000.000.- (tiga ratus dua puluh juta rupiah), dan apabila Penggugat tidak membayar sebesar Rp. 320.000.000.- (tiga ratus dua puluh juta rupiah), yang mana objek agunan berupa Sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah diatasnya sesuai dengan *Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2826, Desa/Kelurahan Indra Kasih, Kecamatan Medan Tembung Kota Medan, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota*

Halaman 3 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Tanggal 2 Agustus 2012. Akan dijual lelang Tergugat untuk Lelang yang ke 3 (tiga) pada awal Desember 2023, dengan harga sebesar Rp. 390.000.000.- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah), sehingga rencana pelelangan ke 3 (tiga) tersebut adalah jelas sangat merugikan Penggugat padahal pasaran harga objek jaminan tersebut adalah Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah), sehingga Tergugat tidak lagi memberikan kesempatan dan tidak memberikan solusi pada Penggugat untuk menyelesaikan hutang/kredit Penggugat pada Tergugat dengan cara memperkecil cicilan pembayaran Penggugat setiap bulannya ;

**9.** Bahwa padahal Penggugat sejak dari tanggal 23 Agustus 2017 sampai dengan April 2022 telah membayar cicilan setiap bulannya sebesar Rp. 3.981.000.- (tiga juta sembilan ratus delapan puluh satu rupiah), sehingga Penggugat telah membayar pada Tergugat sebesar Rp 218.970.180.- (dua ratus delapan belas juta sembilan ratus tujuh puluh ribu seratus delapan puluh rupiah), cicilan pokok hutang dan bunga, sehingga kendatipun Penggugat mengalami tunggakan atau keterlambatan bayar namun terhadap keterlambatan bayar tersebut dapat dibicarakan penyelesaiannya antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana kesepakatan dalam Akta Perjanjian, atau diberikan solusi memperkecil cicilan Penggugat setiap bulannya atau solusi lain sesuai dengan Undang-undang perbankan ;

**10.** Bahwa akan tetapi Tergugat tidak ada keinginan sebagai Kreditur untuk memberikan solusi supaya Penggugat dapat menyelesaikan hutangnya dengan memperkecil cicilan setiap bulannya, dan malah Tergugat hanya menawarkan pada Penggugat sewaktu terjadinya covid 19 menawarkan memperkecil cicilan pembaruan hutang/kredit setiap bulannya namun tidak mengurangi bunga dan denda, dan setelah habis masa pandemi covid 19 sisa cicilan yang diperkecil setiap bulannya tersebut dibebankan pada pembayaran cicilan setiap bulannya setelah selesai pandemi covid 19, yang menyebabkan Penggugat waktu itu tidak bersedia menerima penawaran Tergugat tersebut ;

**11.** Bahwa seharusnya Tergugat mengetahui pada Mei 2022 Penggugat sudah kesulitan membayar cicilan hutang/kredit pada Tergugat setiap bulannya seharusnya Tergugat sebagai Kreditur/perbankan memberikan perlindungan pada Penggugat sebagai debitur atau nasabah Tergugat untuk memberikan keringanan atau memperkecil cicilan hutang/kredit Penggugat setiap bulannya sesuai kemampuan Penggugat sebesar Rp. 2.000.000. (dua juta rupiah), sampai lunas semua sisa

Halaman 4 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn

#### 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)



hutang/kredit Penggugat pada Tergugat, dan bukan malah berkeinginan dan cepat-cepat untuk memperingati Penggugat untuk melunasi semua hutang/kredit Penggugat pada Tergugat dan apabila tidak bisa melunasi akan menjual lelang objek agunan, yang mana perbuatan Tergugat tersebut sebagai kreditur adalah jelas melanggar kesepakatan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dan sebagaimana diatur dalam peraturan perbankan ;

**12.** Bahwa malah Tergugat sebagai Kredittur atau sebagai pemberi hutang pada Penggugat setiap bulannya menaikkan jumlah hutang Penggugat dan terus menerus membebankan bunga dan denda dan selalu mengintimidasi Penggugat yang mana objek agunan hutang Penggugat tersebut akan dilelang melalui Turut Tergugat/**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN GKN UNIT II**, berkedudukan di Jalan P. Diponegoro No. 30 A Medan, dengan tidak melibatkan dan/atau tidak melalui Ketua Pengadilan Negeri sehingga cukup alasan hukum untuk menyatakan proses lelang pada tanggal 19 September 2023 sebagaimana disebut dalam surat Tergugat tersebut dan rencana Pelelangan ulang pada Awal Desember 2023 adalah batal demi hukum sebab lembaga lelang umum tersebut dalam kapasitasnya hanyalah sebagai pembantu pelaksanaan eksekusi yang dalam perkara a quo adalah eksekusi atas hak tanggungan yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, karenanya dalam pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan mestilah melalui Ketua Pengadilan Negeri in casu Ketua Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Akta Perjanjian A Quo akan tetapi kenyataannya dalam perkara a quo tidak melibatkan dan/atau tidak melalui Ketua Pengadilan Negeri, Penggugat juga tidak pernah diberikan peringatan oleh pengadilan (*aanmaning*) terkait dengan eksekusi atas hak tanggungan dimaksud ;

**13.** Bahwa oleh karena proses lelang terhadap objek hak tanggungan yang akan dilaksanakan dengan tidak melibatkan dan/atau tidak melalui Ketua Pengadilan Negeri sehingga cukup alasan hukum Ketua/Anggota majelis hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan a quo untuk menerbitkan Putusan Provisi, Menunda proses lelang Atas objek hak Tanggungan dan menyatakan proses lelang pada tanggal 19 September 2023 sebagaimana disebut dalam surat Tergugat Nomor : 2439/MED-EXT/23 tanggal 15 Agustus 2023 yang diitujukan pada Penggugat dan rencana Pelelangan ulang pada Awal Desember 2023 adalah batal demi

Halaman 5 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn





hukum sebab lembaga lelang umum tersebut dalam kapasitasnya hanyalah sebagai pembantu pelaksanaan eksekusi yang dalam perkara a quo adalah eksekusi atas hak tanggungan yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, karenanya dalam pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan mestilah melalui Ketua Pengadilan Negeri in casu Ketua Pengadilan Negeri Medan, dan karena Penggugat juga selama ini tidak pernah diberikan peringatan oleh pengadilan (*aanmaning*) terkait dengan eksekusi atas hak tanggungan dimaksud;

**14.** Bahwa akibat dari perbuatan Wanprestasi Tergugat disebut diatas, Penggugat telah menderita kerugian materil karena harus memberikan biaya sebesar Rp. 20.000.000,- ( dua puluh juta rupiah) sebagai biaya operasional dan jasa hukum yang diberikan lawyer/ yang mengerti hukum prosedur pemulihan kembali hak-hak Penggugat atas jaminan fasilitas kredit tersebut diatas;

**15.** Bahwa kemudian akibat dari perbuatan Wanprestasi Tergugat disebut diatas, Penggugat telah menderita kerugian moril, yang mana tercemar nama baik Penggugat dikalangan kawan sejawat dan lingkungan sekitar tempat tinggal Penggugat, Penggugat dianggap tidak kooperatif menyelesaikan hutang kredit Penggugat tersebut pada Tergugat, padahal sudah berulang kali dimohon Penggugat pada Tergugat untuk memberikan keringanan cicilan pada Penggugat disebabkan merosot/melemahnya perekonomian Penggugat akibat dilanda covid 19, sehingga untuk memulihkan nama baik Penggugat tersebut cukup kiranya Tergugat memberikan biaya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

**16.** Bahwa oleh karena semua kerugian Penggugat tersebut diatas baik kerugian Materil dan Kerugian Moril adalah akibat langsung dari perbuatan wanprestasi Tergugat maka adalah patut kiranya Tergugat dihukum secara tanggung menanggung untuk membayar segala kerugian Penggugat tersebut secara tunai dan seketika;

**17.** Bahwa agar gugatan ini tidak menjadi hampa adanya dikemudian hari mohonlah kiranya Pengadilan berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat yang akan ditunjuk kemudian;

**18.** Bahwa Penggugat khawatir Tergugat tidak dengan suka rela menjalankan isi putusan pengadilan ini maka karena itu mohon demi hukum Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan menjalankan isi putusan ini;

**19.** Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh alat-alat bukti yang sah dan authentic maka mohonlah kiranya Pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) meskipun terdapat upaya hukum Perlawanan, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali;

**20.** Bahwa oleh karena perkara a quo erat kaitannya dengan tugas dan tanggung jawab, otoritas serta wewenang Turut Tergugat maka pengadilan beralasan hukum untuk memerintahkan Turut Tergugat mematuhi isi putusan ini ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat dengan ini memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan/Majelis Hakim yang kelak memeriksa perkara ini menetapkan suatu hari persidangan, lalu memanggil semua pihak dan kemudian mengambil putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**- Dalam Provisi :**

Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk Menunda proses lelang Atas objek hak Tanggungan dan menyatakan proses lelang pada tanggal 19 September 2023 sebagaimana disebut dalam surat Tergugat Nomor : 2439/MED-EXT/23 tanggal 15 Agustus 2023 dan rencana Pelelangan pada awal Desember 2023, adalah batal demi hukum sebab lembaga lelang umum tersebut dalam kapasitasnya hanyalah sebagai pembantu pelaksanaan eksekusi melalui Turut Tergugat/**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN GKN UNIT II**, berkedudukan di Jalan P. Diponegoro No. 30 A Medan hingga adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap terhadap gugatan a quo ;

**- Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Kesepakatan perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) antara Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dengan jangka waktu kredit dari tanggal 23 Agustus 2017 sampai dengan 23 Agustus 2032, dengan cicilan setiap bulannya sebesar Rp. 3.981.000,- (tiga juta sembilan ratus delapan puluh satu rupiah), selama jangka waktu 5 (lima) tahun dengan system

Halaman 7 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



bunga plet/bunga tetap setiap bulannya dan selanjutnya untuk 10 (sepuluh) tahun kedepan mengikuti perkembangan suku bunga yang di berlakukan Bank Indonesia ;

5. Menyatakan proses lelang pada tanggal 19 September 2023 sebagaimana disebut dalam surat Tergugat Nomor : 2439/MED-EXT/23 tanggal 15 Agustus 2023, dan rencana Pelelangan pada awal Desember 2023 adalah batal demi hukum yang dimohonkan Tergugat melalui Turut Tergugat/**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN GKN UNIT II**, berkedudukan di Jalan P. Diponegoro No. 30 A Medan ;

6. Menghukum Tergugat untuk melakukan Restrukturisasi atau memberikan keringanan cicilan hutang/kredit Penggugat setiap bulannya sesuai kemampuan Penggugat sebesar Rp. 2.000.000. (dua juta rupiah), sampai lunas semua sisa hutang/kredit Penggugat pada Tergugat ;

7. Menghukum Tergugat secara tanggung menanggung untuk membayar kerugian materil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dan kerugian moril yang diderita Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), secara tunai dan seketika;

8. Menghukum Tergugat secara tanggung menanggung untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan menjalankan isi putusan ini;

9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) meskipun terdapat upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali;

10. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini

11. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat ;

Atau :Jika seandainya Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat dan Turut Tergugat hadir juga Kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Phillip M. Soentpiet, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 8 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn





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

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik ;

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

Jawaban Tergugat :

DALAM EKSEPSI

I. Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel).

1. Bahwa adapun yang menjadi dasar dan keberatan yang diajukan Penggugat didalam Surat Gugatannya yang terdaftar di Pengadilan Negeri Medan dengan Reg. No. 991/Pdt.G/2023/PN.Mdn, tanggal 14 Nopember 2023 adalah gugatan Perbuatan Wanprestasi, hal mana terlihat didalam Perihal yang menyebutkan "Hal. : Gugatan Perbuatan Wanprestasi".

2. Bahwa menurut hemat Tergugat adapun yang dikatakan perbuatan wanprestasi adalah apabila salah satu pihak tidak memenuhi Suatu Perjanjian yang telah diperbuat dan disepakati oleh Para Pihak (i.c. Penggugat dan Tergugat) baik secara sebahagian maupun seluruhnya, hal mana ditegaskan oleh Subekti didalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian adapun yang menjadi Unsur-Unsur Wanprestasi adalah sebagai berikut :

- Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan.
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

3. Bahwa akan tetapi faktanya didalam gugatan Penggugat tidak ada menyebutkan hal-hal mana yang tidak dilakukan oleh Tergugat atas suatu yang telah disepakati dan diperbuat antara Penggugat dan Tergugat yang tertuang didalam Akta Perjanjian Kredit Nomor: 221, tanggal 23 Agustus 2017 yang diperbuat dihadapan Edy, SH., Notaris di Medan, justru Penggugat mempermasalahkan tentang pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan hutang yaitu SHM No. 2826, Kelurahan Indra Kasih, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan yang secara hukum

Halaman 9 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum dan bukan tentang perbuatan wanprestasi.

4. Bahwa keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi dapat terlihat didalam petitum gugatan Penggugat halaman 7 point 5 yang menuntut sebagai berikut :

“Menyatakan proses lelang pada tanggal 19 September 2023 sebagaimana disebut dalam surat Tergugat Nomor: 2439/MED-EXT/23 tanggal 15 Agustus 2023, dan rencana Pelelangan pada awal Desember 2023 adalah batal demi hukum yang dimohonkan Tergugat melalui Turut Tergugat/KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN GKN UNIT II, berkedudukan di Jalan P. Diponegoro No. 30 A Medan”.

5. Bahwa dengan demikian oleh karena Penggugat telah salah dan keliru dengan mengajukan dasar gugatan Penggugat adalah wanprestasi (cidera janji) dan bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka telah menyebabkan gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara Aquo menjadi kabur dan tidak jelas (Obscuur Libely), sehingga sangatlah beralasan hukum Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara dan tidak perlu untuk diulangi lagi ;

2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang telah dikemukakan secara tegas dalam Jawaban dibawah ini ;

3. Bahwa didalam gugatannya halaman 2 point 1, 2 dan 3 Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

“Bahwa Penggugat telah membuat kesepakatan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah) (KPR) dengan Tergugat, yang mana Tergugat telah memberikan pinjaman atau fasilitas Kredit Pemilikan Rumah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Agustus 2017 sampai dengan 23 Agustus 2032”.

“Bahwa disepakati Penggugat dengan Tergugat, Kredit Pemilikan Rumah tersebut dengan jangka waktu 15 (lima belas) tahun dengan cicilan setiap bulannya sebesar Rp. 3.981.000,- (tiga juta Sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah), selama jangka waktu 5 (lima) tahun dengan system bunga

Halaman 10 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

plet/bunga tetap setiap bulannya dan selanjutnya 10 (sepuluh) tahun kedepan mengikuti perkembangan suku bunga yang diberlakukan Bank Indonesia”.

“Bahwa sebagai jaminan atas pembayaran kembali fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut, oleh Penggugat telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat berupa :

3.1. Sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2826, Desa/Kelurahan Indra Kasih, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan Tanggal 2 Agustus 2012”.

4. Bahwa benar Tergugat selaku Kreditur telah memberikan fasilitas Kredit kepada Penggugat selaku Debitur yaitu dalam bentuk fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan jumlah pokok sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), jangka waktu selama 180 (seratus delapan puluh) bulan terhitung mulai tanggal 23 Agustus 2017 dan akan berakhir pada tanggal 23 Agustus 2032 dengan jumlah angsuran sebesar Rp. 3.981.276,- (tiga juta Sembilan ratus delapan puluh satu ribu dua ratus tujuh puluh enam rupiah) setiap bulannya, dengan ketentuan bunga sebesar 8,68% (delapan koma enam puluh delapan persen) per tahun fixed untuk tahun pertama, kedua, ketiga, keempat dan kelima (fixed lima tahun) dan untuk tahun keenam sampai seterusnya suku bunga yang berlaku adalah suku bunga floating, sebagaimana telah tertuang didalam Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 221, tanggal 23 Agustus 2017, yang diperbuat dihadapan Edy, SH., Notaris di Medan.

5. Bahwa selanjutnya benar sebagai jaminan atas hutang-hutang/kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat yaitu berupa :

“Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2826/Indra Kasih, seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Juli 2012 Nomor : 00886/Indra Kasih/2012, terletak dalam Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Tembung, Kelurahan Indra Kasih, tercatat atas nama Noni Andriani (i.c. Penggugat), meliputi juga segala sesuatu yang ada/terdapat didalam dan/atau diatas tanah tersebut, terutama sekali atas satu unit bangunan rumah tempat tinggal permanen bertingkat dua, dengan lantai keramik, dinding tembok, dan atap cor beton, yang dilengkapi dengan fasilitas aliran Listrik dan air leiding berikut hak-hak atas langganannya,

Halaman 11 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dikenal dengan Jalan Kemuning, Komplek IAIN I Nomor: 7 Medan”.

6. Bahwa jaminan tersebut diatas telah dipasang Hak Tanggungannya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No : 1016/2017 tanggal 13 September 2017 yang diperbuat dihadapan Edy, SH., PPAT Kota Medan, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 7020/2017 penerbitan Sertipikat tanggal 25 September 2017 oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, dimana Tergugat adalah sebagai Pemegang Hak Tanggungannya.

7. Bahwa kemudian didalam gugatannya halaman 2 bersambung ke halaman 3 point 4 sampai dengan point 7 Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

“Bahwa sejak diberikan fasilitas pinjaman fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut pada Penggugat tanggal 23 Agustus 2017, yang mana Penggugat sebagai debitur PT. Bank Panin Indonesia Tbk Cabang Medan selama ini lanjar membayar cicilannya setiap bulan, sehingga Penggugat selama ini adalah sebagai debitur yang tidak pernah macet pembayarannya”.

“Bahwa oleh karena selama ini hutang atau kredit Penggugat pada Tergugat tersebut lanjar pembayarannya dan berjalan sebagaimana mestinya, namun sejak terjadinya Covid 19 yang melanda dunia khususnya Negara Republik Indonesia, dan perekonomian Negara Republik Indonesia mengalami resesi, sehingga Penggugat juga mengalami keadaan ekonomi yang sangat merosot, dan Penggugat waktu itu tetap melakukan pembayaran cicilan setiap bulannya, dan Penggugat telah mengajukan permohonan secara lisan pada Tergugat untuk menunda pembayaran cicilan kredit Penggugat karena akibat pandemi covid 19, dan untuk tidak membebankan bunga pada pinjaman kredit selama masa pandemi covid 19, namun Penggugat tetap menagih dan membebankan bunga pinjaman kredit dan denda pada Penggugat setiap bulannya”.

“Bahwa atas permohonan Penggugat pada Tergugat untuk menunda pembayaran cicilan kredit Penggugat karena akibat pandemi Covid 19, dan untuk tidak membebankan bunga dan denda pada pinjaman kredit Penggugat selama masa pandemi Covid 19, namun permohonan Penggugat tersebut tidak diperdulikan oleh Tergugat, yang padahal pemerintah dalam hal ini Presiden Republik Indonesia telah memerintahkan untuk memberikan kemudahan pada setiap nasabah/debitur Bank penundaan pembayaran

Halaman 12 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn

## 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)



kredit atau pinjaman pada semua perbankan dan memberikan kemudahan pada nasabah atau debitur selama terjadinya pandemi tau covid 19”.

“Bahwa kemudian atas imbas dari Pandemi Covid 19 yang melanda dunia dan Negara Republik Indonesia, dan sudah tentu membuat merosotnya atau melemahnya perekonomian Tergugat sejak Mei 2022 hingga saat ini dan Tergugat tetap membebankan bunga/kredit dan denda keterlambatan pembayaran cicilan setiap bulannya, tidak ada itikad baik Tergugat sebagai kreditur untuk mencari Solusi bagaimana supaya Penggugat dapat melunasi semua hutang pinjaman pokok, bunga, denda padahal kondisi perekonomian Penggugat sangat lemah”.

8. Bahwa apa yang menjadi dalil-dalil keberatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan suatu dalil yang tidak beralasan hukum sama sekali karena adapun fasilitas kredit yang telah diterima oleh Penggugat adalah merupakan fasilitas “Kredit Pemilikan Rumah (KPR)” dan bukan dalam bentuk fasilitas “Kredit Modal Kerja”, dimana bentuk skema pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah disepakati dan mengacu kepada kemampuan dari Penghasilan Penggugat selaku Debitur setiap bulannya.

9. Bahwa dapat Tergugat tegaskan adapun fasilitas kredit Penggugat telah tertunggak pembayarannya yaitu sejak bulan April 2022 dimana Pandemi Covid 19 telah berakhir dan perekonomian sudah pulih kembali, sehingga dalil-dalil yang menjadikan Pandemi Covid 19 sebagai alasan Penggugat untuk tidak melaksanakan kewajibannya adalah merupakan dalil-dalil yang tidak beralasan hukum sama sekali dan patut untuk ditolak seluruhnya.

10. Bahwa kemudian dengan telah tertunggaknya pembayaran cicilan fasilitas kredit Penggugat, maka oleh Tergugat telah berkali-kali melayangkan surat peringatan kepada Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak juga beritikad baik melaksanakan kewajibannya, hal mana telah membuktikan bahwa justru Penggugat lah yang telah cidera janji (wanprestasi).

11. Bahwa selanjutnya tidak benar Tergugat tidak memperdulikan Penggugat untuk menunda pembayaran cicilan secara lisan yang disampaikan Penggugat kepada Tergugat, dimana terbukti guna membantu fasilitas Kredit Penggugat yang telah tertunggak, Tergugat telah pernah menawarkan kepada Penggugat untuk memperkecil cicilan pembayaran hutang/kredit setiap bulannya, sebagaimana hal tersebut telah dinyatakan Penggugat





didalam gugatannya halaman 3 bersambung ke halaman 4 point 10 yang menegaskan sebagai berikut :

“Bahwa akan tetapi Tergugat tidak ada keinginan sebagai Kreditur untuk memberikan Solusi supaya Penggugat dapat menyelesaikan hutangnya dengan memperkecil cicilan setiap bulannya, dan malah Tergugat hanya menawarkan pada Penggugat sewaktu terjadinya Covid 19 menawarkan memperkecil cicilan pembayaran hutang/kredit setiap bulannya namun tidak mengurangi bunga dan denda, dan setelah habis masa pandemi covid 19 sisa cicilan yang diperkecil setiap bulannya tersebut dibebankan pada pembayaran cicilan setiap bulannya setelah selesai pandemi covid 19, yang menyebabkan Penggugat waktu itu tidak bersedia menerima penawaran Tergugat tersebut”.

12. Bahwa dari dalil gugatan tersebut diatas telah membuktikan bahwa Tergugat telah berupaya membantu Penggugat didalam menyelamatkan fasilitas kredit Penggugat agar tidak tertunggak pembayarannya, faktanya Tergugat tetap memberikan Solusi kepada Penggugat dengan menawarkan memperkecil cicilan pembayaran hutang/kredit selama masa pandemi covid 19 dengan tetap mengacu kepada ketentuan yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat didalam Akta Perjajian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 221, tanggal 23 Agustus 2017, yang diperbuat dihadapan Edy, SH., Notaris di Medan dan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No : 1016/2017 tanggal 13 September 2017 yang diperbuat dihadapan Edy, SH., PPAT Kota Medan, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 7020/2017 .

13. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantahkan Perjanjian Kredit yang diperbuat dan disepakati oleh Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan didalam Ketentuan Pasal 1320 KUHPdata sebagai berikut :

“untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal”.

14. Bahwa lagi pula selaku Lembaga Perbankan upaya penyelamatan kredit juga diberikan Tergugat kepada seluruh Debitur, termasuk dalam hal ini kepada Penggugat sebagaimana yang telah diamanatkan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Otoritas Jasa Keuangan dengan

Halaman 14 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



mengeluarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 17/POJK.03/2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Diseases 2019, yang berdampak secara langsung ataupun tidak langsung terhadap kinerja dan kapasitas debitur termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), sehingga berpotensi mengganggu stabilitas yang dapat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi.

15. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada bahagian Umum Penjelasan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor: 17/POJK.03/2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Diseases 2019 sebagai berikut :

“Dalam penerapan kebijakan Countercyclical dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19), Bank tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian yang disertai adanya mekanisme pemantauan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan dalam penerapan ketentuan (moralhazard). Kebijakan Countercyclical dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) bersifat sementara sehingga perlu dievaluasi serta disesuaikan dalam hal diperlukan”.

16. Bahwa selanjutnya didalam gugatannya halaman 3 point 8 dan 9 Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

“Bahwa malah saat ini Tergugat menjelaskan pada Penggugat harus melunasi sisa hutang kredit/kredit Penggugat pada Tergugat sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah), dan apabila Penggugat tidak membayar sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah), yang mana objek agunan berupa sebidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan rumah diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2826, Desa/Kelurahan Indra Kasih, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 2 Agustus 2012. Akan dijual lelang Tergugat untuk lelang yang ke-3 (tiga) pada awal Desember 2023, dengan harga sebesar Rp. 390.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah), sehingga rencana pelelangan ke 3 (tiga) tersebut jelas sangat merugikan Penggugat padahal pasaran harga objek jaminan tersebut adalah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga Tergugat tidak lagi memberikan kesempatan dan tidak memberikan Solusi

*Halaman 15 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn*



pada Penggugat untuk menyelesaikan hutang/kredit Penggugat pada Tergugat dengan cara memperkecil cicilan pembayaran Penggugat setiap bulannya”.

“Bahwa padahal Penggugat sejak dari tanggal 23 Agustus 2017 sampai dengan April 2022 telah membayar cicilan setiap bulannya sebesar Rp. 3.981.000,- (tiga juta Sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah), sehingga Penggugat telah membayar pada Tergugat Rp. 218.970.180,- (dua ratus delapan belas juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu seratus delapan puluh rupiah), cicilan pokok hutang dan bunga, sehingga kendatipun Penggugat mengalami tunggakan atau keterlambatan bayar tersebut dapat dibicarakan penyelesaiannya antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana kesepakatan dalam Akta Perjanjian, atau diberikan Solusi memperkecil cicilan Penggugat setiap bulannya atau Solusi lain sesuai dengan Undang-Undang perbankan”.

17. Bahwa selanjutnya didalam Petitum gugatannya halaman 7 Point 5 Penggugat juga menuntut hal sebagai berikut :

“Menyatakan proses lelang pada tanggal 19 September 2023 sebagaimana disebut dalam Surat Tergugat Nomor: 2439/MED-EXT/23 tanggal 15 Agustus 2023, dan rencana pelelangan pada awal Desember 2023 adalah batal demi hukum yang dimohonkan Tergugat melalui Turut Tergugat/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan GKN Unit II, berkedudukan di Jalan P. Diponegoro No. 30 A Medan”.

18. Bahwa adapun dalil-dalil gugatan maupun petitum gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga patut untuk dikesampingkan dengan alasan bahwa berkaitan dengan pelunasan seluruhnya atas hutang Penggugat kepada Tergugat adalah merupakan suatu hal telah tertuang dan disepakati didalam Akta Perjajian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 221, tanggal 23 Agustus 2017, yang diperbuat dihadapan Edy, SH., Notaris di Medan dan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No : 1016/2017 tanggal 13 September 2017 yang diperbuat dihadapan Edy, SH., PPAT Kota Medan, yang dilengkapi dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 7020/2017.

19. Bahwa secara hukum Tergugat dapat melaksanakan penagihan hutang kepada Penggugat secara sekaligus apabila Kredit yang telah diterima telah macetnya pembayarannya, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 14 angka 2 Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 221, tanggal 23

Halaman 16 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



Agustus 2017 yang diperbuat dihadapan Edy, SH., Notaris di Medan yang menegaskan sebagai berikut:

"Menyimpang dari apa yang telah ditentukan dalam Pasal 2 Perjanjian ini Bank berhak secara sepihak dan sewaktu-waktu tanpa terlebih memberitahukan Debitur menolak Penggunaan kredit lebih lanjut oleh Debitur dan menarik kembali semua jumlah uang yang pada waktu itu terhutang oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian dan Perjanjian-perjanjian Jaminan secara sekaligus serta mengakhiri jangka waktu ini apabila Debitur menurut penilaian Bank sendiri tidak atau belum cukup memenuhi ketentuan/kewajibannya menurut perjanjian ini".

20. Bahwa lagipula apa yang menjadi dasar Penggugat dapat menyatakan telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 218.970.180, (dua ratus delapan belas juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu seratus delapan puluh rupiah) dengan kurun waktu dari Agustus 2017 s/d April 2022 ( $\pm$  44 bulan) apabila dikalikan dengan nilai angsuran perbulan sebesar Rp. 3.981.000,- (tiga juta Sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah), sehingga dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut tidak berdasarkan hukum dan patut untuk ditolak seluruhnya.

21. Bahwa kemudian didalam gugatannya halaman 4 point 11 pada intinya Penggugat ada meminta untuk memperkecil cicilan hutang/kredit setiap bulannya seusaai kemampuan Penggugat menjadi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), yang mana hal tersebut juga menjadi permintaan Penggugat dalam proses mediasi perkara Aquo, dimana permintaan tersebut sangat tidak berdasarkan hukum dan telah bertentangan dengan kesepakatan yang tertuang didalam Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 221, tanggal 23 Agustus 2017 yang diperbuat dihadapan Edy, SH., Notaris di Medan, sehingga patut untuk ditolak, dengan alasan bahwa Tergugat didalam memberikan Retrukturisasi kredit kepada Penggugat sudah tentu harus juga menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Perbankan khususnya dalam Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang R.I No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang R.I No. 10 Tahun 1998, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal (2) :

"Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian".

Pasal 29 ayat (2) :

*Halaman 17 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn*



“Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian”.

22. Bahwa lagi pula didalam memberikan restrukturisasi kredit, Tergugat selaku lembaga perbankan yang selalu didalam pengawasan Bank Indonesia harus selalu mengacu kepada Ketentuan Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dengan tegas telah menyatakan :

“Kualitas Kredit ditetapkan berdasarkan factor penilaian sebagai berikut :

- a. Prospek Usaha
- b. Kinerja (performance) debitur, dan
- c. Kemampuan Membayar.

23. Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 26 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dengan tegas telah menyatakan :

“Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- a. Penurunan Suku Bunga
- b. Perpanjangan Jangka waktu kredit
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit
- e. Penambahan fasilitas kredit dan/atau
- f. Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

24. Bahwa dengan demikian tidak mungkin Tergugat memperkecil pembayaran cicilan Penggugat dari Rp. 3.981.276 menjadi Rp. 2.000.000,- sudah tentu akan menambah jangka waktu kredit yang tidak dibenarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa selanjutnya didalam gugatannya halaman 4 dan halaman 5 point 12 dan 13 Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

“Bahwa malah Tergugat sebagai Kreditur atau sebagai pemberi hutang pada Penggugat setiap bulannya menaikkan jumlah hutang Penggugat dan terus menerus membebankan bunga dan denda dan selalu mengintimidasi Penggugat yang mana objek agunan hutang Penggugat tersebut akan dilelang melalui Turut Tergugat/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan GKN Unit II, berkedudukan di Jalan P. Diponegoro

*Halaman 18 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 30 A Medan, dengan tidak melibatkan dan/atau tidak melalui Ketua Pengadilan Negeri sehingga cukup alasan hukum untuk menyatakan proses lelang pada tanggal 19 September 2023 sebagaimana disebut dalam Surat Tergugat tersebut dan rencana pelelangan ulang pada awal Desember 2023 adalah batal demi hukum sebab Lembaga lelang umum tersebut dalam kapasitasnya hanyalah sebagai pembantu pelaksanaan eksekusi yang dalam perkara Aquo adalah eksekusi hak tanggungan yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASRKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, karenanya dalam pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan mestilah melalui Ketua Pengadilan Negeri in casu Ketua Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Akta Perjanjian Aquo akan tetapi kenyataannya dalam perkara Aquo tidak melibatkan dan atau tidak melalui Ketua Pengadilan Negeri, Penggugat juga tidak pernah diberikan peringatan oleh Pengadilan (Aanmaning) terkait dengan eksekusi atas hak tanggungan dimaksud”.

“Bahwa oleh karena Proses lelang terhadap objek hak tanggungan yang akan dilaksanakan dengan tidak melibatkan dan/atau melalui Ketua Pengadilan Negeri sehingga cukup alasan hukum Ketua/Anggota majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan Aquo untuk menerbitkan Putusan Provisi, menunda proses lelang atas objek hak tanggungan dan menyatakan proses lelang pada tanggal 19 September 2023 sebagaimana disebut dalam surat Tergugat Nomor: 2439/MED-EXT/23 tanggal 15 Agustus 2023 yang ditujukan pada Penggugat dan rencana Pelelangan ulang pada Awal Desember 2023 adalah batal demi hukum sebab Lembaga lelang umum tersebut dalam kapasitasnya hanyalah sebagai pembantu pelaksanaan eksekusi dalam perkara Aquo adalah eksekusi atas Hak Tanggungan yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASRKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, karena dalam pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan mestilah melalui Ketua Pengadilan Negeri in casu Ketua Pengadilan Negeri Medan, dan karena Penggugat juga selama ini tidak pernah diberikan peringatan oleh Pengadilan (Aanmaning) terkait dengan eksekusi atas hak tanggungan dimaksud”.

25. Bahwa tidak benar dan tidak beralasan hukum dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas yang menyatakan batal demi hukum lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat selaku instansi yang berwenang, dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa sebelum Tergugat mengajukan Lelang Eksekusi, terlebih dahulu Tergugat telah mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat

Halaman 19 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tunggakan fasilitas kredit yang telah diterima oleh Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak juga beritikad baik melaksanakan kewajibannya, sehingga telah membuktikan bahwa Penggugat telah wanprestasi.

- Bahwa sebagai upaya penagihan atas hutang yang telah diterima oleh Pengugat kemudian pelaksanaan lelang eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat adalah tindakan yang tepat dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan :

Pasal 6 :

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

- Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang secara hukum memiliki kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan, sehingga didalam pelaksanaan lelang eksekusinya tidak diperlukan lagi suatu putusan / penetapan dari Pengadilan hal mana sesuai dengan Ketentuan Pasal 14 ayat 3 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hyphoteek sepanjang mengenai atas tanah”.

- Bahwa selanjutnya ditentukan pula didalam ketentuan Pasal 20 ayat 1 huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dengan tegas juga dinyatakan :

“hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”.

26. Bahwa dengan demikian berdasarkan alasan yuridis tersebut diatas, pelaksanaan lelang eksekusi atas jaminan hutang yang telah dipasang Sertifikat Hak Tanggungan tidak diperlukan lagi adanya suatu putusan ataupun penetapan dari Pengadilan Negeri.

27. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, adapun pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing :

Halaman 20 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pada tanggal 06 April 2023 (TAP)
2. Pada tanggal 19 September 2023 (TAP) dan
3. Pada tanggal 17 Januari 2024 (TAP)

Adalah telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku khususnya ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum.

28. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis dan factual sebagaimana tersebut diatas, sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo menolak petitum gugatan Penggugat point 2, 5 dan 6.

29. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat tidak pernah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, maka tuntutan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat sebagaimana yang dimohonkan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya point 3 harus ditolak dan tidak dapat dikabulkan.

30. Bahwa selanjutnya berkaitan dengan tuntutan ganti rugi baik kerugian Materil maupun moril yang dituntut oleh Pengugat adalah juga wajib untuk ditolak karena terbukti Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap diri Penggugat, justru Penggugatlah yang telah wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 221, tanggal 23 Agustus 2017 yang diperbuat dihadapan Edy, SH., Notaris di Medan.

31. Bahwa begitu juga dengan tuntutan uang paksa (dwangsom) haruslah dinyatakan ditolak oleh karena tidak terbukti Tergugat telah perbuatan wanprestasi terhadap diri Penggugat.

32. Bahwa demikian pula dengan permohonan putusan serta merta Penggugat haruslah ditolak, karena persyaratan dalam pasal 180 ayat 1 HIR/191 ayat 1 R.Bg tidak terpenuhi;

## DALAM PROVISI :

Bahwa oleh karena lelang eksekusi pada tanggal 19 September 2023 dan tanggal 17 Januari 2024 telah selesai dilaksanakan, maka tuntutan provisi yang diajukan Penggugat untuk menunda lelang eksekusi tidak beralasan hukum karena faktanya lelang eksekusi telah selesai dilaksanakan, sehingga sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo menyatakan menolak tuntutan provisi yang dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara Aquo, dengan alasan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat

Halaman 21 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn

## Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Turut Tergugat telah sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Demikian Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas dengan ini dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak Gugatan Penggugat keseluruhannya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Jawaban Turut Tergugat :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat.

**A. Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Exceptie Obscuur Libel)**

1. Bahwa Penggugat dalam perjanjian kreditnya dengan Tergugat telah bersepakat hingga kesepakatannya berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya yang harus ditaati.
2. Bahwa, perlu Turut Tergugat tegaskan, Penggugat mendalilkan agar proses lelang yang dilakukan Tergugat melalui Turut Tergugat batal demi hukum. Akan tetapi Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan, menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti perbuatan Turut Tergugat yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Turut Tergugat.
3. Bahwa dalam Posita Gugatan perkara a quo, Penggugat merasa beritikad baik akan menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, namun pada sisi lain dalam Posita Gugatan perkara a quo, Penggugat mendalilkan agar proses lelang batal demi hukum dikarenakan menurut Penggugat harus melalui Pengadilan Negeri. Padahal jika memang Penggugat ingin menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, Penggugat sepatutnya menggugat dapat menawarkan solusi penyelesaian lain bukan justru memohon agar proses lelang mohon agar batal demi hukum, sehingga dapat diindikasikan bahwa Gugatan perkara

Halaman 22 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn

#### 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)



a quo dapat berpotensi mengulur-ulur atau memperlambat waktu serta berpotensi menimbulkan kerugian Negara yang.

4. Bahwa hal-hal tersebut semakin mempertegas bahwa tujuan dan bentuk Gugatan perkara a quo dari Penggugat tidak konsisten, tidak jelas, dan kabur. Bahkan terhadap Gugatan perkara a quo juga, Penggugat tidak ada mengaitkan pada kedudukan, tugas dan fungsi Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan Gugatan perkara a quo.

5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi **M.A.R.I. No. 1360K/Sip/1973** yang menyebutkan pada pokoknya bahwa sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat dimintakan dalam Petitum, oleh karena itu Petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi **M.A.R.I. No. 1075 K/SIP/1980** tanggal 8 Desember 1982 yang memiliki kaidah hukum "*Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*". Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (***obscuur libel***), sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

6. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu Gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil Gugatan, sehingga Gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:

a. *Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;*

*Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;*

b. *Untuk mengajukan Gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.*

7. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang

Halaman 23 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn





menegaskan “**Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak**”, sudah terbukti Gugatan yang diajukan Penggugat bukan didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa Gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak berdasarkan hukum, karena Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan tindakan Turut Tergugat yang merupakan perbuatan melawan hukum, **sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).**

B. **Eksepsi Gugatan Error In Persona**

1. Bahwa terhadap tugas dan fungsi pelelangan yang diamanahkan kepada Turut Tergugat merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat yang sesuai dan berdasarkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan **Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut “PMK No. 213 Tahun 2020”)**, Turut Tergugat tidak boleh menolaknya.

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK No. 213 Tahun 2020**, diatur bahwa “**Penjual bertanggung jawab terhadap Gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual**”.

3. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan No: 2046/MED/EXT/2023 tanggal 10 Juli 2023, yang berisi pernyataan yang salah satunya menyatakan bahwa Tergugat akan bertanggung jawab apabila timbul Gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan pihak manapun, termasuk serta bertanggung jawab apabila ada tuntutan ganti rugi/dwangsom.

4. Bahwa mengingat Posita dan Petitum Gugatan perkara a quo memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus ingin menghukum Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya pula Turut Tergugat tidak patut untuk dijadikan pihak berperkara dalam perkara a quo.



5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat sebagai pihak yang digugat pada perkara a quo, sehingga Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mengeluarkan Turut Tergugat dari para pihak berperkara a quo atau menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**C. Eksepsi Plurium Litis Consortium**

1. Bahwa setelah Turut Tergugat membaca secara keseluruhan Gugatan dari Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, ternyata masih terdapat pihak yang harus ditarik/diikutsertakan dalam Gugatan perkara a quo.

2. Sebagaimana yang disampaikan dalam posita Gugatan Penggugat, vide halaman 2, dan bahwa pihak yang perlu ditarik/diikutsertakan dalam perkara a quo adalah BPN (Kantor Pertanahan) yang menerbitkan sertifikat atas objek perkara a quo dan Notaris a.n. Edy, S.H. yang membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit antara Debitur dengan Kreditur in casu Penggugat dengan Tergugat.

3. Bahwa kehadiran BPN dalam perkara a quo guna untuk menjelaskan kronologi, hubungan hukum, ketentuan, akibat hukum dan ruang lingkup dalam objek perkara a quo yang telah diikatkan hak tanggungan hingga membela kepentingannya di hadapan persidangan serta kehadiran Notaris dalam perkara a quo guna untuk menjelaskan ketentuan, hubungan hukum, dan ruang lingkup pemberlakuan pemberlakuan Perjanjian Kredit yang berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dengan Tergugat beserta akibat hukumnya.

4. Bahwa sepatutnya para pihak tersebut dimasukkan dan dipanggil sebagai para pihak dalam perkara a quo untuk membela tugas dan kewenangan serta kedudukannya.

5. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak tersebut, sebagai Para Pihak dalam perkara a quo, maka penyelesaian sengketa yang disengketakan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan holistik. Hal ini dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata halaman 439 menyatakan apabila masih ada orang yang harus ikut

*Halaman 25 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn*



dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, barulah suatu sengketa dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, **maka menjadikan Gugatan Perlawanan a quo tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya Gugatan Perlawanan a quo oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

**D. Eksepsi Persona Standi Non Judicio**

1. Bahwa Gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat di dalam surat Gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena ditujukan hanya kepada Kepala KPKNL Medan GKN Unit II, padahal menurut Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 154/PMK.01/2021 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL Medan merupakan representasi dari Pemerintah Republik Indonesia, yang tidak berdiri sendiri, sehingga tidak ada entitas subjek hukum yang dicantumkan dan dimaksud oleh Penggugat yakni Kepala KPKNL Medan GKN Unit II.

2. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengkaitkan dengan instansi vertikal Turut Tergugat Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara, yang merupakan instansi atasan dari Turut Tergugat.

3. Bahwa KPKNL Medan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara. Oleh karena itu, Turut Tergugat tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya / instansi atasannya.

4. Bahwa kekeliruan tersebut tercantum pada halaman satu surat Gugatan Penggugat, di mana Penggugat menyebutkan *persoon* Turut Tergugat yang langsung hanya ditujukan kepada Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Medan GKN Unit II, tanpa ditujukan dengan tepat dan tanpa mengkaitkan Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara selaku instansi atasan Turut Tergugat.

5. Bahwa oleh karena KPKNL Medan bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya merupakan suatu

Halaman 26 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan instansi atasannya tersebut.

6. Bahwa dengan dasar penjelasan yang dikemukakan oleh Turut Tergugat di atas, menunjukan dan terbukti bahwa Gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Medan tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta hukumnya, Turut Tergugat tidak mempunyai kualitas tersendiri untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum, sehingga **Gugatan PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil untuk diajukan sebagai Gugatan dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Turut Tergugat akan menanggapi Gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

II. Dalam Provisi :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh permohonan Provisi Penggugat agar Turut Tergugat menunda atau membatalkan lelang karena batal demi hukum terhadap objek perkara *a quo*.
2. Bahwa Turut Tergugat telah melaksanakan lelang *a quo* telah sesuai dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang telah dipaparkan dahulu dalam Eksepsi dan akan dijelaskan secara terperinci dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan, tidak dapat dimintakan penundaan/penghentian/pembatalan. Pembatalan lelang setelah lelang hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal keadaan memaksa atau terjadi gangguan teknis sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 40 PMK No. 213 Tahun 2020.
4. Bahwa selain itu juga, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg. Nomor 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas menyatakan "*bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima*".

Halaman 27 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



5. Bahwa sudah jelas sesuai dengan ketentuan tersebut tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat tidak diterima dan harus ditolak dikarenakan tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara.

**III. DALAM POKOK PERKARA ( VERWEERTEN PRINCIPALE)**

- a. Bahwa terlebih dahulu Turut Tergugat memohon apa yang diuraikan pada Jawaban dalam Eksepsi di atas mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan (mutatis mutandis) dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini dan Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
- b. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Turut Tergugat.

**Tentang Proses Pelelangan yang Tanpa Melalui Putusan Pengadilan**

1. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya, fakta hukumnya adalah Penggugat merupakan rekan/mitra pihak dalam Perjanjian kredit perbankan dengan Tergugat. Hingga telah terjadi wanprestasi dari Penggugat kepada Tergugat terhadap penyelesaian kewajiban kredit perbankan, sehingga bermuara pada proses pelelangan atas objek perkara a quo yang telah dilekatkan hak tanggungan.
2. Bahwa perjanjian kredit beserta perjanjian-perjanjian aksesoir/tambahannya yang ditandatangani bersama antara Penggugat dan Tergugat, dibuat atas kesepakatan dan itikad baik yang merujuk kepada ketentuan **Pasal 1320 KUH Perdata**, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perjanjian kredit tersebut mengikat para pihak karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan **Pasal 1338 KUH Perdata**.
3. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah serta PMK No. 213 Tahun 2020**, Tergugat mengajukan permohonan lelang atas objek perkara

*Halaman 28 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn*





a quo kepada Turut Tergugat sesuai Surat Nomor: Nomor: 2043/MED/EXT/2023 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet (E-Auction) dan Pengantar SKPT tanggal 10 Juli 2023.

4. Bahwa atas permohonan lelang tersebut, Tergugat juga menerbitkan Surat Pernyataan No: 2046/MED/EXT/2023 tanggal 10 Juli 2023, yang berisi pernyataan yang salah satunya menyatakan bahwa Tergugat akan bertanggung jawab apabila timbul Gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan pihak manapun, termasuk serta bertanggung jawab apabila ada tuntutan ganti rugi/dwangsom.

5. Bahwa berdasarkan **Pasal 11 PMK No. 213 Tahun 2020** bahwa **"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"**.

6. Bahwa dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dengan tegas juga dinyatakan bahwa Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dapat melakukan eksekusi melalui **Parate Executie**. Dengan demikian, Tergugat selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan a quo, Turut Tergugat sebagai perantara bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat dan **telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku**.

7. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU HT yang berbunyi:

(2) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*

(3) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

Maka Tergugat dapat secara langsung mengeksekusi objek Hak Tanggungan tanpa harus menunggu adanya putusan atau penetapan eksekusi pengadilan terlebih dahulu apabila Penggugat wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UU HT karena **Sertifikat Hak Tanggungan atas objek**



**Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan.**

8. Bahwa sehingga dalil Penggugat dalam Posita Gugatan berikut dengan Petitum Penggugat dalam Gugatannya yang menarasikan bahwa lelang seharusnya melalui suatu Pengadilan Negeri, telah terbantahkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga narasi Penggugat itu merupakan asumsi Penggugat belaka tanpa berdasarkan hukum yang berlaku.

9. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU HT yang berbunyi:

(1) *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.*

10. Bahwa dikarenakan menurut Tergugat, Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi terhadap prestasi kepada Tergugat, maka Tergugat pun telah mengeluarkan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Debitur, yaitu:

- a. Surat No. 0092/MED-SAM/SP/22 tanggal 02 Maret 2022 perihal Kewajiban Kredit Saudara [Surat Peringatan I];
- b. Surat No. 0355/MED-SAM/SP/22 tanggal 21 Juni 2022 perihal Kewajiban Kredit Saudara [Surat Peringatan II];
- c. Surat No. 0412/MED-SAM/SP/22 tanggal 25 Juli 2022 perihal Kewajiban Kredit Saudara [Surat Peringatan Terakhir].

11. Bahwa berdasarkan fakta melalui Surat Peringatan I, II, dan III dari Tergugat, maka dapat dibuktikan dan diketahui bahwa Penggugat telah atau sudah *wanprestasi* sehingga unsur Debitur cidera janji dalam Pasal 20 ayat (1) UU HT telah terpenuhi.

12. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud, Tergugat telah mengumumkan kepada khalayak umum melalui Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 21 Agustus 2023 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat dalam surat kabar harian Waspada tanggal 5 September 2023, yang di dalamnya

Halaman 30 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi Asas Publisitas.

13. Bahwa setelah dilakukan penelitian kelengkapan berkas, Turut Tergugat menerbitkan Surat Nomor S-2878/KNL.0201/2023 tanggal 10 Agustus 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.

14. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek perkara a quo telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mana hasilnya **Tidak Ada Penawaran (tidak laku)** sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang No1309/04/2023 tanggal 19 September 2023.

15. Bahwa dengan demikian lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat lelang yang telah dilaksanakan tersebut tidak laku, jika terdapat sisa prestasi, maka masih ada waktu bagi Penggugat untuk menunaikan prestasi/kewajibannya terhadap apa-apa yang telah diperjanjikannya kepada Tergugat sebagaimana Perjanjian Kredit Perbankan yang telah Penggugat dan Tergugat buat dan sepakati di hadapan Notaris Edy, S.H. Kemudian untuk selain atau selebihnya, Turut Tergugat tetap pada dasar hukum dan Amanah dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

## **Tentang Permohonan *Uitvoerbaar bij Voorraad* dari Penggugat**

16. Bahwa Turut Tergugat juga menolak dengan tegas petitum Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) vide Gugatan halaman 7, meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi, karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil*, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari P enggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat berte ntangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua P engadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUS AN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. *Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*
- b. *Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*

Halaman 31 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
- e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

**17.** Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No.4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil*, dinyatakan bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan".

**18.** Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya, maka tuntutan Penggugat tentang menjalankan putusan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), haruslah ditolak

**19.** Bahwa dengan demikian, dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat Gugatannya terbukti merupakan dalil yang sangat tidak mendasar daripada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena alasan-alasan Gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan Gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan.

**20.** Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Turut Tergugat, karena fakta hukumnya Turut Tergugat hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Halaman 32 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.

## **Tentang Permohonan Conservatoir Beslag**

22. Bahwa Turut Terlawan I dengan tegas menolak dalil Pelawan yang memohon untuk dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek perkara *a quo*.

23. Bahwa dalil Pelawan tersebut bertentangan dengan prinsip hukum jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Dalam ketentuan pasal tersebut mengatur bahwa Kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur Preferen atas harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan (*droit de preference*). Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, maka sita jaminan tidak dapat diterapkan atau dilaksanakan terhadap barang jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan, terlebih barang jaminan dimaksud telah dieksekusi lelang.

24. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Pelawan adalah keliru dan tidak berdasarkan sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

## **PRIMAIR**

### **Dalam Eksepsi :**

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

### **Dalam Provisi :**

1. Menolak permohonan Provisionil dari Penggugat.

### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak permohonan *Uitvoerbaar bij voorrad* dari Penggugat;
2. Menolak permohonan *Conservatoir Beslag* dari Penggugat;
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul terhadap perkara *a quo*.





**SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Replik dan Tergugat serta Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 2826/Indra Kasih atas nama Noni Andriani, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 2-8-2012, selanjutnya diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotocopy Print Out Rincian Hutang Pokok, Angsuran Pokok, Angsuran Bunda dan Angsuran Perbulan dari Bulan 23 Agustus 2017 sampai dengan 23 Agustus 2032, yang dikelurakan oleh PT Bank Panin, selanjutnya diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotocopy Polis Asuransi Jiwa Nomor Polis : 2017018838 atas nama tertanggung Noni Andriani, yang dikeluarkan oleh PT Bank Panin, selanjutnya diberi tanda Bukti P-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan P-2 berupa Print Out,

Menimbang, bahwa selain bukti surat diatas, Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu

1. Siti Rahmah Harahap, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan saksi mengetahui perkara ini Penggugat ada menerima fasilitas pinjaman kredit (Kredit Pemilikan Rumah) dari Tergugat dan pembayaran cicilannya macet karena Penggugat tidak bekerja lagi ;
  - Bahwa pinjaman tersebut berjalan lebih kurang 6 (enam) Tahun ;
  - Bahwa angsurannya perbulan saksi tidak mengetahuinya ;
  - Bahwa rumah tersebut belum dilelang ;
  - Bahwa saksi mengetahuinya dari cerita Penggugat ;
  - Bahwa saksi tidak tahu proses lelangnya ;
2. Lina, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan saksi mengetahui perkara ini Penggugat ada menerima fasilitas pinjaman kredit (Kredit Pemilikan



Rumah) dari Tergugat dan pembayaran cicilannya macet karena Penggugat tidak bekerja lagi ;

- Bahwa pinjaman tersebut berjalan lebih kurang 6 (enam) Tahun ;
- Bahwa angsurannya perbulan saksi tidak mengetahuinya ;
- Bahwa rumah tersebut belum dilelang ;
- Bahwa saksi mengetahuinya dari cerita Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu proses lelangnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 221 yang dibuat dihadapan Edy, S.H. Notaris di Kota Medan tanggal 23 Agustus 2012, selanjutnya diberi tanda Bukti T-1;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 07020/2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 25/09/2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1016/2017 yang dibuat dihadapan Edy, S.H Notaris di Kota Medan tanggal 13 September 2017, selanjutnya diberi tanda Bukti T-2;
3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 2826/Indra Kasih atas nama Noni Andriani, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 2-8-2010, selanjutnya diberi tanda Bukti T-3;
4. Fotocopy Surat Kewajiban Kredit Saudara (Surat Peringatan I) No: 0092/MED-SAM/SP/22, yang dikeluarkan oleh Panin Bank tanggal 02 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda Bukti T-4;
5. Fotocopy Surat Kewajiban Kredit Saudara (Surat Peringatan II) No: 0355/MED-SAM/SP/22, yang dikeluarkan oleh Panin Bank tanggal 21 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda Bukti T-5;
6. Fotocopy Surat Kewajiban Kredit Saudara (Surat Peringatan Terakhir) No : 0412/MED-SAM/SP/22, yang dikeluarkan oleh Panin Bank tanggal 25 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda Bukti T-6;
7. Fotocopy Surat Terguran / Somasi No. 0038/517/SOMASI/09/2022, yang dikeluarkan oleh Panin Bank tanggal 06 September 2022, selanjutnya diberi tanda Bukti T-7;
8. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor : 423/04/2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan tanggal 06 April 2023, selanjutnya diberi tanda Bukti T-8;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor : 1309/04/2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan tanggal 19 September 2023, selanjutnya diberi tanda Bukti T-9;

10. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor : 74/02.01/2024-01 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan tanggal 17 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda Bukti T-10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan sehingga dapat dijadikan bukti yang sah dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor : 1209/04/2023 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang tanggal 10 September 2023, selanjutnya diberi tanda Bukti TT-1;
2. Fotocopy Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet (E-Auction) dan Pengantar SKPT Nomor : 2043/MED/EXT/2023, yang dikeluarkan oleh Panin Bank tanggal 10 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda Bukti TT-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor : 2046/MED/EXT/2023, yang dikeluarkan oleh Panin Bank tanggal 10 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda Bukti TT-3;
4. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang pada PT. Bank Panin Indonesia Tbk Cabang Medan, tanggal 10 Agustus 2023 Nomor : BS-2878/KNL/0201/2023, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan, selanjutnya diberi tanda Bukti TT-4;
5. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang dikeluarkan oleh Panin Bank tanggal 21 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda Bukti TT-5;
6. Fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Media Massa Harian Waspada terbit tanggal 5 September 2023, selanjutnya diberi tanda Bukti TT-6

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan bukti yang sah dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengupload Kesimpulan secara elektronik ;

Halaman 36 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam Surat Gugatan tanggal 9 Nopember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 14 Nopember 2024 secara ecourt dalam register Nomor 991/Pdt.G/2023/PN.Mdn;

### DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatan mengajukan Provisi berupa memerintahkan Tergugat I dan Turut Tergugat untuk menunda proses lelang atas objek hak Tanggungan dan menyatakan proses lelang pada tanggal 19 September 2023 sebagaimana disebut dalam surat Tergugat Nomor : 2439/MED-EXT/23 tanggal 15 Agustus 2023 dan rencana Pelelangan pada awal Desember 2023, adalah batal demi hukum sebab lembaga lelang umum tersebut dalam kapasitasnya hanyalah sebagai pembantu pelaksanaan eksekusi melalui Turut Tergugat/KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN GKN UNIT II, berkedudukan di Jalan P. Diponegoro No. 30 A Medan hingga adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap terhadap gugatan a quo ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dalam Provisi dalam hal penundaan proses lelang atas objek hak Tanggungan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tuntutan Provisi adalah tuntutan yang sifatnya sementara berupa tindakan-tindakan sementara selama proses persidangan berjalan dan tidak menyangkut pokok perkara sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 191 RBg/180 HIR Jo SEMA Nomor 3 tahun 2000 dan Sema Nomor 4 tahun 2001 ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 191 RBg, Jo SEMA Nomor 3 tahun 2000 dan Sema Nomor 4 tahun 2001, maka dapat disimpulkan bahwa Tuntutan Provisi memenuhi syarat-syarat formil, sebagai berikut :

1. Haruslah memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;

Halaman 37 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak diperbolehkan menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan dan mempelajari dengan cermat dalil-dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya, Majelis tidak melihat adanya uraian dalil-dalil gugatan yang menyangkut urgensi suatu tindakan sementara dan mendesak yang harus segera diputus dalam suatu putusan provisional sebagaimana ketentuan dalam Pasal 191 RBg/180 HIR Jo SEMA Nomor 3 tahun 2000 dan Sema Nomor 4 tahun 2001 oleh karena selama pemeriksaan perkara ini berlangsung tidak dibuat suatu putusan mengenai tuntutan provisi Penggugat dalam perkara Aquo menjadi tidak relevan untuk dipertimbangkan dalam provisi ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka tuntutan Provisi Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard );

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Tentang Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas ( Obscuur Libel)

- Bahwa dalam surat gugatan Penggugat menyebutkan perihal gugatan Perbuatan Wanprestasi yang menurut hemat Tergugat dikatakan perbuatan Wanprestasi apabila salah satu pihak tidak memenuhi suatu Perjanjian yang telah diperbuat dan disepakati oleh para pihak (ic Penggugat dan Tergugat ) baik sebagian maupun seluruhnya namun faktanya Penggugat tidak ada menyebutkan hal mana yang tidak dilakukan oleh Tergugat atas suatu yang disepakati dan diperbuat antara Penggugat dan Tergugat dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 221 tanggal 23 Agustus 2017, justru Penggugat mempermasalahkan tentang pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan hutang yaitu SHM Nomor 2826 Kelurahan Indra Kasih Kecamatan Medan Tembung yang secara hukum tentang Perbuatan Melawan Hukum dan bukan Wanprestasi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga dalam jawabannya mengajukan Eksepsi sebagai berikut :





1. Gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur ( Exceptie Obscuur Libel) ;

- Bahwa Penggugat dalam perjanjian kredit dengan Tergugat telah bersepakat hingga kesepakatan berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya dan Penggugat mendalilkan agar proses lelang yang dilakukan Tergugat melalui Turut Tergugat batal demi hukum akan tetapi Penggugat tidak dapat menguraikan dan menyebutkan perbuatan Turut Tergugat yang telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ;

2. Eksepsi Gugatan Error in Persona ;

- Bahwa terhadap tugas dan fungsi pelelangan diamanahkan kepada Turut Tergugat merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat berdasarkan peraturan perundang-undangan dan Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan ini, untuk itu mohon kepada Majelis agar mengeluarkan Turut Tergugat dari pihak yang berperkara ;

3. Eksepsi Plurium Litis Consortium

- Bahwa setelah Turut Tergugat membaca keseluruhan gugatan dari Penggugat baik dalam posita maupun petitum ternyata pihak BPN perlu ditarik/diikutsertakan dalam perkara a quo ;

4. Eksepsi Persona Standi Non Judicio bahwa gugatan Penggugat ditujukan terhadap Turut Tergugat penyebutan Turut Tergugat dalam surat gugatan tidak tepat dan keliru karena tidak menyebutkan Pemerintah R.I Cq Kementerian Keuangan R.I Cq Kementerian Keuangan R.I Cq Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara hanya penyebutan Person Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan ;

Menimbang, bahwa karena dari Eksepsi dalam perkara a quo bukan tentang Kewenangan Mengadili dari Pengadilan maka Eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama dengan pertimbangan tentang pokok perkara, yang diuraikan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat yang menyangkut Gugatan Kabur (Obscuur Libel), Karena Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan perbuatan mana yang tidak dipenuhi Tergugat dalam suatu Perjanjian yang telah diperbuat dan disepakati oleh Para Pihak justru Penggugat mempermasalahkan tentang pelaksanaan lelang eksekusi terhadap Jaminan Hutang yaitu Sertifikat Nomor 2826 Kelurahan Indra Kasih Kecamatan Medan Tembung Kota Medan yang

Halaman 39 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



secara hukum tentang Perbuatan Melawan Hukum dan bukan perbuatan Wanprestasi dan Eksepsi Turut Tergugat juga menyangkut gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur ( Exceptie Obscuur Libel) yang menyatakan Penggugat dan Tergugat telah sepakat dalam perjanjian yang harus ditaati namun dalam proses lelang Penggugat mendalilkan agar proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut tergugat batal demi hukum;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 8 ke – 1 dan ke – 3 RV, isi suatu Gugatan harus memenuhi syarat-syarat, sebagai berikut :

1. Syarat kesatu, adanya Identitas Para Pihak, yang antara lain memuat : Nama Lengkap dengan jelas dan Alamat Tempat Tinggal/ Kediaman yang lengkap;
2. Syarat kedua, adanya Fundamentum Petendi (Posita), yang mana dalam praktek dikenal dua teori yang menyangkut tentang Posita Gugatan yaitu *Substantierings Theorie*, yaitu bahwa Posita Gugatan selain menjelaskan peristiwa hukum yang menjadi dasar Gugatan juga harus disertai dengan penjelasan tentang fakta - fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, sedangkan teori yang kedua yaitu Teori Individualisasi (*Individualisering Theorie*) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam Gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan, dan selanjutnya menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo,S.H.,mengemukakan bahwa “Perumusan kejadian materi secara singkat sudah dapat memenuhi syarat yang diharuskan untuk suatu fundamentum petendi”, sehingga Penggugat cukup mendeskripsikan secara singkat mengenai duduk perkara yang ada dalam gugatannya ;
3. Syarat ketiga, adanya Petitum, yang berisi Pokok Tuntutan Penggugat, berupa deskripsi yang jelas dan menyebutkan satu persatu tentang apa saja yang menjadi Pokok Tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat, sedangkan syarat formal dari suatu Gugatan adalah pencantuman Tempat dan Tanggal Surat Gugatan, Bermaterai dan Dibubuhi Tanda Tangan ;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada uraian diatas,

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mencermati Gugatan Penggugat adapun dasar gugatan Penggugat tentang kesepakatan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Tergugat dan Tergugat memberikan

Halaman 40 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn



pinjaman atau fasilitas Kredit Pemilikan Rumah sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta) dalam jangka waktu 15 (limabelas) tahun dengan pembayaran kredit Rp 3.981.000,- ( tiga juta Sembilan Ratus delapan puluh satu ribu rupiah) selama 5 (lima) tahun dan selanjutnya untuk 10 ( sepuluh tahun) kedepan mengikuti perkembangan suku bunga yang berlaku di Bank Indonesia dengan jaminan sebidang tanah berikut bangunannya diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2826,Desa /Kelurahan Indra Kasih Kecamatan Medan Tembung Kota Medan yang diterbitkan BPN Kota Medan tanggal 2 Agustus 2012 dan dalam posita gugatan Penggugat tersebut tidak disebutkan perbuatan mana yang tidak dipenuhi Tergugat dalam suatu Perjanjian yang telah diperbuat dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dikaitkan dengan petitum gugatan Penggugat tentang Tergugat telah Wanprestasi dengan demikian Majelis berpendapat bahwa eksepsi tentang gugatan tidak jelas dan kabur beralasan hukum dinyatakan dapat diterima ;

Menimbang, terhadap Eksepsi dari Turut Tergugat tentang gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur ( Exceptie Obscuur Libel) yang menyatakan Penggugat dan Tergugat telah sepakat dalam perjanjian yang harus ditaati namun dalam proses lelang Penggugat mendalilkan agar proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut tergugat batal demi hukum, eksepsi tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang perlu pembuktian dipersidangan oleh karena itu beralasan hukum eksepsi dari Turut Tergugat dinyatakan ditolak ;

Menimbang,bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan Eksepsi Gugatan Error in Persona karena Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan ini, untuk itu mohon kepada Majelis agar mengeluarkan Turut Tergugat dari pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena Turut Tergugat mempunyai hubungan hukum dalam perkara Aquo dengan Penggugat dimana Turut Tergugat sebagai pihak yang dimohonkan Tergugat berdasarkan peraturan perundang-undangan melakukan lelang eksekusi atas objek yang dijadikan jaminan pinjaman dalam perjanjian fasilitas kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Penggugat dengan Tergugat sehingga penempatan kedudukan Turut Tergugat sebagai salah satu pihak yang digugat dalam perkara Aquo dibenarkan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tentang Eksepsi Plurium Litis Consortium yaitu masih terdapat pihak yang harus ditarik /diikutsertakan dalam gugatan perkara aquo dan pihak yang perlu ditarik /diikutsertakan dalam perkara aquo adalah BPN ( Kantor Pertanahan ) yang menerbitkan Sertifikat atas objek jaminan Perkara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2826, Desa/Kelurahan Indra Kasih Kecamatan Medan Tembung Kota Medan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi plurium litis consortium yaitu orang yang ditarik kurang lengkap setelah meneliti dan mempelajari gugatan Penggugat dan jawaban dari Tergugat Tergugat bahwa objek jaminan dalam perjanjian kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2826, Kelurahan Indra Kasih Kecamatan Medan Tembung kota Medan yang erat kaitannya dengan BPN ( kantor Pertanahan) dalam perkara gugatan Aquo maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak BPN ( Kantor Pertanahan ) Kota Medan harus ditarik sebagai pihak dalam perkara Aquo sebagai Turut Tergugat dalam perkara Aquo telah mengakibatkan gugatan Aquo menjadi kurang pihak (Pluris litis consortium) hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 365 K/Sip/1984 menyatakan bahwa penting untuk mengikutsertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dengan demikian eksepsi ini beralasan hukum dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak jelas dan kabur ( Exceptie Obscuur Libel ) dan gugatan Penggugat kurang pihak (Pluris litis consortium) maka dengan demikian Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan diterima maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Aquo tidak memenuhi syarat formalitas gugatan dengan alasan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur ( Exceptie Obscuur Libel ) dan gugatan Penggugat kurang pihak (Pluris litis consortium) maka gugatan Penggugat dalam pokok perkara tidak dapat diperiksa lebih lanjut dan gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*) maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1238 KUHPerdara, Pasal 192 Rbg, Yurisprudensi Mahkamah Agung dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI :

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*);

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas dan Eksepsi Turut Tergugat tentang kurang pihak (*Pluris litis consortium*)

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp.277.500,00 ( dua ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2024 oleh kami, Vera Yetti Magdalena, S.H., M.H selaku Hakim Ketua, Nelson Panjaitan, S.H., M.H., dan Fauzul Hamdi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn tanggal 14 November 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 4 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan Potalfin Siregar, S.H., M.H. Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Nelson Panjaitan, S.H., M.H.

Vera Yetti Magdalena, S.H., M.H.

Halaman 43 dari 44 Putusan Nomor 991/Pdt.G/2023/PN Mdn





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

Fauzul Hamdi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Potalfin Siregar, S.H.M.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya proses	Rp 150.000,00
3. Penggandaan	Rp 24.500,00
4. Ongkos Panggil	Rp 53.000,00
5. Materai	Rp 10.000,00
6. Redaksi	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp 277.500,00

(Dua Ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).