



PUTUSAN

Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SUPARLIK (Wakil Direktur CV. Mitra Bersama), umur 54 tahun, pekerjaan wiraswasta, Alamat: Huta I Nagori Bangun, Kel/Desa Bangun, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pematang Siantar** yang beralamat di Jalan Merdeka No. 2 Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil DJKN Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar**, Beralamat di Jalan Sisingamangaraja No. 79, Pematang Siantar, Provinsi Sumatera Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Tentang Duduk Perkaranya

Menimbang, bahwa Pengugat dalam surat gugatannya tanggal 25 Oktober 2023 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Simalungun dengan register perkara Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim tanggal 26 Oktober 2023, telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim

II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- Bahwa, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Jurisprudensi tetap di Indonesia (diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) adalah perbuatan / atau tidak berbuat yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

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

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

II. TERHADAP PARA TERGUGAT

1. Bahwa, Penggugat adalah Nasabah / Kreditur / Peminjam uang kepada Tergugat I dengan jaminan:
 - a) Sebidang tanah seluas 624 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 253, Atas nama SUPADI tanggal 27 Desember 2013 terletak di Desa/Kelurahan Pematang Asilom, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
 - b) Sebidang tanah seluas 623 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 144, Atas nama SUPADI tanggal 24 Maret 2011 terletak di Desa/Kelurahan Pematang Asilom, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
 - c) Sebidang tanah seluas 187 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 255, Atas nama SUPADI tanggal 27 Maret 1997 terletak di Desa/Kelurahan Bangun, Kecamatan Siantar, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
 - d) Sebidang tanah seluas 656 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 61, Atas nama JONI tanggal 31 Desember 2008 terletak di Desa/Kelurahan Senio, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.

Halaman 2 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



2. Bahwa, Tergugat I yang akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2023 terhadap jaminan/anggungan hutang Penggugat melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar (Tergugat II) adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*On Rechtmatigedaad*) DAN TIDAK SAH, karena bertentangan dengan :

1) Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang menyatakan:

1. Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang, yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "Atas nama Keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan putusan Hakim.
2. Dalam hal menjalankan surat ysng demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai, MAKA DAPAT DIPERLAKUKAN PERATURAN PADA BAHAGIAN INI, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan hakim.

HIR: jika hal menjalankan putusan itu harus berlaku, semua atau sebagian, di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan itu, maka diturut peraturan-paraturan Pasal 195 ayat kedua dan berikutnya.

Artinya: Tergugat I harus mengajukan permohonan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri Simalungun Bukan ke KPKNL Pematang Siantar (Tergugat II).

Sedangkan yang dimaksud dengan peraturan pada bagian ini adalah Pasal 206 Rbg / 195 HIR yang berbunyi:

MENJALANKAN PUTUSAN

(1) Pasal 206 Rbg / 195 HIR

- (1) Tentang menjalankan putusan dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh Pengadilan Negeri adalah atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu menurut cara yang diatur dalam pasal pasal berikut ini.

(2) Pasal 207 Rbg/196 HIR

"Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi putusan itu dengan kemauannya sendiri maka pihak yang dimenangkan dapat memasukkan permintaan baik dengan lisan maupun dengan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri yang tersebut pada ayat pertama Pasal

Halaman 3 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



206 Rbg/ayat pertama pasal 195 HIR untuk menjalankan putusan itu. Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan supaya ia memenuhi putusan itu dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, selama-lamanya 8 hari”(Aan Maning).

(3) Pasal 208 Rbg /196 HIR

“jika sesudah lewat tempo yang ditentukan itu belum juga dipenuhi putusan itu atau jika pihak yang dikalahkan itu walaupun telah dipanggil dengan patut tidak juga menghadap maka Ketua atau pegawai yang dikuasakan itu karena jabatannya memberi perintah dengan surat supaya disita sejumlah barang yang tidak bergerak kepunyaan pihak yang dikalahkan kalau dikira cukup akan pengganti banyaknya uang yang tersebut dalam putusan dan juga ongkos pelaksanaan putusan itu dengan pengertian bahwa didaerah (Karesidenen) Bengkulu, Sumatera Barat, dan Tapanulu penyitaan itu baru boleh dilakukan atas harta pusaka jika ternyata tidak cukup harta pencaharian baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak” (Penyitaan / Sita)

Hal ini sejalan dengan bunyi Pasal 26 UUHT No. 4 tahun 1996 yang menyatakan:

“Selama belum ada Peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hyphoteek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”

Dan penjelasan Pasal 26 UUHT No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan:

“Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herzienen Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227). Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte

Hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus



eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam Pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Sehingga, sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus tentang eksekusi hak tanggungan (Vide Pasal 26 UUHT) maka eksekusinya termasuk LELANG harus melalui Pengadilan Negeri (dalam hal ini Pengadilan Negeri Simalungun) yang harus melalui tahapan sebagai berikut:

- 1) Aan Maning (Pasal 207 Rbg/196 HIR)
- 2) Sita / Penyitaan (Pasal 208 Rbg / 197 HIR)
- 3) Lelang (Pasal 215 Rbg / 200 ayat 1, 2, dan 3 HIR)
- 4) Eksekusi Pengosongan / Ontruiming (Pasal 218 Rbg / 200 ayat 10, 11 HIR)

Sedangkan sampai saat ini Peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus tentang eksekusi hak tanggungan BELUM ADA, (apalagi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Peraturan Lelang yang dijadikan dasar lelang oleh Para Tergugat BUKAN termasuk Tata Urutan Perundang Undangan dimaksud dalam UU No. 12 Tahun 2011 yang telah diubah dengan UU Nomor 15 Tahun 2019) sebagaimana diamanatkan penjelasan Pasal 26 UUHT tersebut, maka eksekusi / lelangnya harus melalui Pengadilan Negeri (Pengadilan Negeri Simalungun) maka Pengadilan Negeri Simalungun lah yang seharusnya mengajukan permohonan lelang ke KPKNL Pematang Siantar (Tergugat II) bukan Tergugat I yang langsung melalui KPKNL Pematang Siantar {(Tergugat II)(Vide Pasal 258 Rbg / 224 HIR)}

- 2) Bertentangan dengan Pasal 215 Ayat (1) Rbg yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (*Dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri Simalungun*) untuk memerintahkan Kantor Lelang (*Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / KPKNL Pematang Siantar*) untuk menjual barang yang di sita itu. (*Bukan Pelaku Usaha yang meminta lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL atau Bukan Tergugat I yang meminta lelang kepada KPKNL Pematang Siantar/Tergugat II*)

Halaman 5 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bertentangan dengan Angka 9 Tentang Penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa *"Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut"* maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;
- 4) Bertentangan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/ PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, yang menyatakan bahwa:
"Pelaksanaan Pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG"
Sehingga seharusnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri Simalungun Bukan ke KPKNL Pematang Siantar (Tergugat II)
3. Bahwa dengan perbuatan/tindakan Tergugat I yang akan melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2023 melalui KPKNL Pematang Siantar (Tergugat II) adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa dengan memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, Sehingga selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, maka Eksekusi Hyphoteeklah yang berlaku yaitu harus melalui Pengadilan Negeri setempat (Dalam hal ini Pengadilan Negeri Simalungun) atau dengan kata lain Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai Pasal Pelaksananya dan oleh karena Pelaksanaan atau hukum acaranya dari Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan adalah merujuk pada Pasal 258 Rbg/224 HIR maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri (Dalam hal ini Pengadilan Negeri Simalungun BUKAN melalui Perantara KPKNL Pematang Siantar (Tergugat II).
4. MAKA pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui Fiat Ketua Pengadilan Negeri, sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/ 1984

Halaman 6 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Januari 1986 tersebut diatas juga didukung oleh buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : KMA/002/SK/II/1994 tertanggal 29 April 1994, yang menyatakan :

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

Maksudnya adalah Penggugat (Nasabah/Debitur) diberi kesempatan untuk mencari calon pembeli tanah/rumah yang diagunkan/jaminkan kepada Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Tbk Kantor Cabang Pematang Siantar) tersebut, Apabila hal itu terjadi, maka pembayarannya harus dilakukan didepan/hadapan Ketua Pengadilan Negeri.

SEHINGGA TIDAK SAH, pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL Pematang Siantar atas permintaan Tergugat I.

5. Bahwa, Tergugat I melalui Suratnya yaitu Nomor: B.2232-KC.II/ADK/10/2023 tanggal 12 Oktober 2023 telah menetapkan jadwal lelang pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2023 terhadap jaminan milik Penggugat berupa:

- a) Sebidang tanah seluas 624 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 253, Atas nama SUPADI tanggal 27 Desember 2013 terletak di Desa/Kelurahan Pematang Asilom, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
- b) Sebidang tanah seluas 623 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 144, Atas nama SUPADI tanggal 24 Maret 2011 terletak di Desa/Kelurahan Pematang Asilom, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
- c) Sebidang tanah seluas 187 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 255, Atas nama SUPADI tanggal 27 Maret 1997 terletak di Desa/Kelurahan Bangun, Kecamatan Siantar, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
- d) Sebidang tanah seluas 656 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 61, Atas nama JONI tanggal 31 Desember 2008 terletak di Desa/Kelurahan Senio, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.

Yang jadwal lelangnya akan dilaksanakan pada:

- a) Hari /Tanggal : Kamis, 26 Oktober 2023
Batas Akhir Penawaran : Pukul 11.00 Waktu server berdasarkan WIB
Alamat Domain : www.lelang.go.id

Halaman 7 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tempat Lelang

: E-Auction Corner KPKNL Pematang Siantar

Jl. Sisingamangaraja No. 79 Pematang Siantar

ADALAH BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG –
UNDANGAN YANG DISEBUTKAN DIATAS.

Oleh karena itu, lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah
TIDAK SAH menurut hukum, sehingga sepatutnya majelis hakim A quo
membatalkan LELANG tersebut.

IV. KERUGIAN PENGGUGAT

- Bahwa, oleh karena perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu:

1. Kerugian Materil

- Biaya – biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus perkara ini diperkirakan Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah)
- Harga rumah yang akan dilelang terlalu murah sehingga selisih kerugian harga rumah sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)

2. Kerugian Moril

- Harga diri Penggugat menjadi malu karena Para Tergugat membuat Pengumuman Lelang di muka umum, sehingga diketahui masyarakat di perkiraan Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)
- Jumlah seluruhnya adalah: Rp.50.000.000,- + Rp. 500.000.000,- + Rp. 500.000.000,- = Rp. 1.050.000.000,- (Satu Milyar lima puluh juta Rupiah)

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini mohon agar Pengadilan Negeri Simalungun untuk memanggil Para Pihak dan memutus perkara ini yang amarnya adalah sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik (*Good opposant*)

Halaman 8 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang meminta lelang kepada Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan batal lelang yang dilakukan oleh Tergugat I Melalui Tergugat II pada hari Kamis 26 Oktober 2023 atas Agunan milik Penggugat yaitu:
 - a) Sebidang tanah seluas 624 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 253, Atas nama SUPADI tanggal 27 Desember 2013 terletak di Desa/Kelurahan Pematang Asilom, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
 - b) Sebidang tanah seluas 623 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 144, Atas nama SUPADI tanggal 24 Maret 2011 terletak di Desa/Kelurahan Pematang Asilom, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
 - c) Sebidang tanah seluas 187 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 255, Atas nama SUPADI tanggal 27 Maret 1997 terletak di Desa/Kelurahan Bangun, Kecamatan Siantar, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
 - d) Sebidang tanah seluas 656 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 61, Atas nama JONI tanggal 31 Desember 2008 terletak di Desa/Kelurahan Senio, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu:
 - A. Kerugian Materil: Rp. 550.000.000,- (Lima ratus lima puluh juta rupiah)
 - B. Kerugian Moril: Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)

Jumlah seluruhnya = Rp. 1.050.000.000,- (Satu Milyar lima puluh juta rupiah)

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir inperson, Tergugat I hadir kuasanya Peter Hasurungan Sidabutar dan Muhammad Afrizal berdasarkan surat kuasa khusus nomor : B.214-II/KC/ADK/11/2023 tertanggal 6 November 2023, Tergugat II hadir kuasanya Widya Aprilina Sinaga berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : SKU-563/MK.1/2023 tertanggal 6 November 2023, sehingga persidangan dilanjutkan dengan mengupayakan perdamaian bagi kedua belah pihak dan sesuai dengan Peraturan

Halaman 9 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah menunjuk mediator yaitu Ida Maryam Hasibuan, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Simalungun untuk mengupayakan perdamaian melalui proses mediasi antara para pihak sejak tanggal 28 November 2023 sampai dengan tanggal 5 Desember 2023, akan tetapi usaha mendamaikan kedua belah pihak tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 12 Desember 2023 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCUR LIBEL*).

1. Bahwa Penggugat dalam merumuskan gugatan menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas pelaksanaan lelang agunan Penggugat. Dimana Tergugat I melalui Tergugat II dalam melaksanakan lelang tersebut didasarkan pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Sehingga dasar gugatan yang dijelaskan Penggugat dalam gugatan nya tentang adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I adalah sesuatu yang tidak jelas dan kabur.
2. Bahwa Oleh karena itu sangat jelas dan nyata gugatan tersebut termasuk gugatan yang tidak jelas dan kabur (*Obscur Libel*), maka sesuai yurisprudensi Gugatan yang demikian sudah seharusnya dikesampingkan ;
Sehingga gugatan Penggugat tidak mengandung dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) dan Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*) yang kuat sebagai dasar mengajukan gugatan.
Oleh karena syarat formal fundamentum petendi gugatan Penggugat telah didasarkan pada:
 - a. dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) yang TIDAK BENAR, dan

Halaman 10 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



b. dasar fakta (Feitelijke Grond) yang TIDAK BENAR;

maka petitum yang diajukan Penggugat merupakan petitum atau tuntutan yang tidak berdasar dan TIDAK BENAR;

Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur/obscuur libel, sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk veerklaard);

M a k a berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahw Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat di
a dalam surat gugatan nya tanggal 25 Oktober 2023, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
Hal-hal yang Tergugat I sampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah disampaikan juga dalam pokok perkara.
2. Bahw Perlu Tergugat I jelaskan terlebih dahulu bahwa Penggugat,
a Supadi dan Paidi yang bersama-sama bertindak atas nama CV Mitra Bersama merupakan debitur dari Tergugat I yang telah menikmati fasilitas kredit modal kerja sesuai akta notaris Surat Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 11 Maret 2015 yang dibuat oleh Masta Damanik, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematang Siantar.
3. Bahw Untuk menjamin pelunasan kredit Debitur tersebut di atas,
a telah diserahkan agunan berupa sebidang tanah dengan perincian sebagai berikut :
 - 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 61/Senio atas nama Supadi yang telah di pasang Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan nomor sesuai Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 499/2015 tanggal 23 Juni 2015 yang



dibuat oleh Ferryson Hermawan Saragih, S.H., PPAT di Kabupaten Simalungun.

- 2) Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 144/Pematang Asilom atas nama Supadi yang di pasang Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan nomor 827/2015 tanggal 27 Mei 2015 sesuai Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 211/2015 tanggal 20 Maret 2015 yang dibuat oleh Ferryson Hermawan Saragih, S.H., PPAT di Kabupaten Simalungun.
- 3) Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 255/Bangun atas nama Supadi, yang telah dipasang Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan nomor 831/2015 tanggal 27 Mei 2015 sesuai Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 332/2015 tanggal 12 Mei 2015 yang dibuat oleh Ferryson Hermawan Saragih, S.H., PPAT di Kabupaten Simalungun.
- 4) Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 253/Pematang Asilom atas nama Supadi, yang telah dipasang Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat I dengan Sertifikat Hak Tanggungan nomor 833/2015 tanggal 27 Mei 2015 sesuai Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 250/2015 tanggal 9 April 2015 yang dibuat oleh Ferryson Hermawan Saragih, S.H., PPAT di Kabupaten Simalungun.

4. Bahw a Dapat Tergugat I jelaskan terkait Lelang agunan kredit Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II pada hari kamis tanggal 26 Oktober 2023 adalah merupakan jalan yang ditempuh sebagai bentuk pertanggungjawaban Tergugat I kepada Para Nasabah Penyimpan yang telah mempercayakan dana simpanannya kepada Tergugat I untuk dikelola dalam bentuk kredit (pinjaman) yang disalurkan kepada Para debitur termasuk Penggugat.

Perlu Tergugat I sampaikan, terhadap kreditnya tersebut

Halaman 12 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak, oleh karenanya Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai Debitur yang cidera janji/wanprestasi.

Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila :

1. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
2. tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
3. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Dengan **cidera janji/wanprestasi** Penggugat tersebut, Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, atas dasar Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) **berhak** untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Eksekusi).

5. Bahw a Penguat tidak memiliki itikad baik serta upaya nyata dari Penguat untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat I yang menunggak, maka untuk mendapatkan pelunasan kembali kredit dari Penggugat, Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit dengan melakukan penjualan lelang terhadap objek Hak tanggungan atas dasar Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi), yang secara tegas menyatakan:

"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 "

Sebelum parate eksekusi tersebut dilaksanakan, Tergugat I terlebih dahulu telah menyampaikan beberapa kali **surat peringatan** kepada Penggugat yaitu :

Halaman 13 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Peringatan I No. 625-II/KC/ADK/02/2016 tanggal 18 Februari 2016.
- b. Surat Peringatan II No. 1609-II/KC/ADK/04/2016 tanggal 20 April 2016.
- c. Surat Peringatan III No. B.1805-II/KC/ADK/05/2016 tanggal 02 Mei 2016.

Di dalam surat peringatan tersebut, Tergugat I secara tegas memberitahukan kepada Penggugat mengenai jumlah tunggakan kreditnya yang harus diselesaikan dan apabila tunggakan kreditnya tidak dilunasi sampai batas waktu yang ditentukan dalam surat peringatan tersebut, maka penyelesaian kredit Penggugat akan diserahkan ke saluran hukum (Parate Eksekusi).

6. Bahw
a Meskipun telah 3 (tiga) kali diberikan Surat Peringatan oleh Tergugat I, Penggugat tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya melunasi kredit, oleh karenanya dalam rangka penyelesaian kredit Penggugat melalui lelang eksekusi, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II.

Dimana pelaksanaan lelang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II sesuai surat Nomor B.2099-KC.II/ADK/09/2023 tanggal 22 September 2023. Kemudian Tergugat II melalui suratnya Nomor S-786/KNL.0202/2023 tanggal 26 September 2023 menetapkan lelang pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2023. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang tersebut yaitu:

- a. Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan kepada Penggugat (Debitur) melalui surat No. B.2232-II/KC/ADK/10/2020 tanggal 12 Oktober 2023.
- b. Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/tempel melalui surat kabar harian SIANTAR 24 JAM yang terbit pada tanggal 18 Oktober 2023.

Dan hasil pelaksanaan lelang tersebut diuraikan pada Salinan Risalah Lelang Nomor 397/05/2023 tanggal 26 Oktober 2023.

Halaman 14 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



7. Bahw Tergugat I menolak dengan tegas posita halaman 2 sampai a halaman 6 perihal pelaksanaan lelang Hak Tanggungan melalui Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) nomor 4 tahun 1996 yang mengharuskan eksekusi Hak Tanggungan menggunakan pasal 224 HIR/258 RBG. Serta bertentangan dengan angka 9 tentang penjelasan umum UUHT nomor 4 tahun 1996.

Dapat Tergugat I jelaskan bahwa pertimbangan-pertimbangan Penggugat yang mempertentangkan beberapa peraturan perundang-undangan tersebut sudah keliru mengartikan maksud dalam Pasal 6 UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut.

Kehadiran Undang-Undang Hak Tanggungan, yang bisa dilihat di dalam penjelasannya didasari pada ketentuan terdahulu (lembaga hipotik tentang tanah) yang belum mampu menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hukum jaminan atas tanah sebagai perkembangan pembangunan ekonomi. Salah satu ciri dari hukum jaminan ini antara lain adalah mudah pelaksanaan eksekusinya (penjelasan huruf 3 Undang Undang Hak Tanggungan)

Selanjutnya Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan :

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

Pasal 6 tersebut diatas ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan materiil. Pasal tersebut memberikan pengertian menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum mempunyai arti tanpa harus terlebih dahulu meminta fiat dari Ketua Pengadilan.

Hal ini sesuai dengan pengertian di dalam kamus hukum

Halaman 15 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



bahwa pengertian parate eksekusi adalah Pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim), sehingga eksekusi obyek jaminan tanpa melalui fiat dari Ketua Pengadilan.

Sehingga sudah sejalan dengan maksud Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana tujuannya menyempurnakan ketentuan terdahulu serta memberikan kemudahan kepada kreditur. Oleh sebab itu pelaksanaan eksekusi berdasarkan pada Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak menunjuk pada Pasal 200 ayat 1 HIR namun peraturan pelaksanaannya adalah peraturan menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo PMK Nomor 106/PMK.06/2013 jo PMK Nomor 27 /pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Begitu juga dasar hukum pelaksanaan lelang untuk kreditur pemegang pertama Hak Tanggungan secara hukum materiil ada di Pasal 6 UU Hak Tanggungan bukan Pasal 26 UU Hak Tanggungan dan penjelasan angka 9 penjelasan umum UU Hak Tanggungan serta Pasal 1211 KUHPerdota.

8. Bahw a Tergugat I menolak dengan tegas perihal jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986.

Dapat Tergugat I jelaskan, terkait Putusan Mahkamah Agung RI No. 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang ditafsirkan untuk mendukung dalil-dalilnya yang keliru guna kepentingan atau keuntungan Penggugat. Padahal sepuluh tahun kemudian setelah Putusan Mahkamah Agung tersebut, pada tahun 1996 muncul UU No 4 Tahun 1996 yang telah mengatur eksekusi Hak Tanggungan secara Parate khususnya dalam Pasal 6. Atas lahirnya UU tersebut yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara umum diundangkan hingga saat ini, maka keputusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1984 tidak berlaku sebagai peraturan umum karena telah di atur secara khusus dalam UU No 4 Tahun 1996 mengenai Penjualan objek Hak Tanggungan secara Parate Eksekusi melalui bantuan KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang)/Tergugat II.

Halaman 16 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Kewenangan Tergugat I juga telah tertuang ataupun dipertegas di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 499/2015 tanggal 23 Juni 2015, Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 211/2015 tanggal 20 Maret 2015, Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 332/2015 tanggal 12 Mei 2015, Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 250/2015 tanggal 9 April 2015 yang keempat akta tersebut dibuat oleh Ferryson Hermawan Saragih, S.H., PPAT di Kabupaten Simalungun, yang mana dalam Pasal 2 menyatakan:

"Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (debitur) dan diterima oleh Pihak Kedua (Pemohon Keberatan) dengan Janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana di uraikan di bawah ini".

Dalam Point 6 Pasal 2 APHT tersebut secara tegas juga disebutkan :

"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya. Berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas. Oleh Pihak Pertama (debitur), Pihak kedua (Pelawan) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian".

Sesuai dengan Pasal 11 ayat 2 huruf e UU Hak Tanggungan dimana kewenangan Tergugat I untuk menjual objek Hak Tanggungan secara Parate Eksekusi telah disyaratkan dalam janji-janji APHT, maka penjualan obyek Hak Tanggungan oleh Tergugat I melalui KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang) tidak perlu melalui Pengadilan atau menunggu suatu Putusan Pengadilan.

Oleh karena itu Parate Eksekusi yang dilakukan Pemohon Keberatan telah sesuai dengan aturan hukum menurut UUHT yang berlaku.

9. Bahw Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas posita

Halaman 17 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



- a halaman 7 dan petitum angka 5 yang pada intinya Penggugat menyatakan bahwa telah mengalami kerugian materiil dan immaterial. Namun Penggugat tidak menjelaskan secara jelas kerugian seperti apa yang telah dialami oleh Penggugat. Oleh karena nya pernyataan kerugian immateril yang disampaikan oleh Penggugat sangatlah tidak baik dan sangat mengada – ada maka sudah sepantasnya untuk dikesampingkan.

Terkait dalil Penggugat yang meminta uang paksa (*dwangsom*) pada Gugatan tersebut sesuai petitum angka 7. Tergugat I menolak dengan tegas hal ini sangatlah tidak tepat dan tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang (Yurisprudensi terhadap MARI No. 79K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973).

- 10 Bahw Berdasarkan hal-hal tersebut di atas sudah sangat jelas terkait
a proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II sudah sesuai ketentuan yang berlaku baik yang diatur dalam UUHT maupun peraturan lelang, oleh karenanya lelang eksekusi tersebut bukan perbuatan melawan hukum, oleh karena telah sesuai Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, *“terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”*

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara A Quo untuk menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima.

Jawaban Tergugat II

I. PENDAHULUAN

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat II tegaskan, objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat II berupa Sebidang tanah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 253 seluas 624 m² atas nama Supadi berdasarkan Risalah Lelang Nomor 397/05/2023 tanggal 26 Oktober 2023.
3. Bahwa terhadap 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik lainnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 144, Sertipikat Hak Milik Nomor 255 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 61 dalam gugatan penggugat dibatalkan pelaksanaan lelangnya karena tidak terdapat Surat Keterangan Tanah (SKT)/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai Surat Pernyataan Lelang Nomor KET-3/KNL.0202/Plg.3/2023 tanggal 26 Oktober 2023, KET-4/KNL.0202/Plg.3/2023 tanggal 26 Oktober 2023 dan KET-5/KNL.0202/Plg.3/2023 tanggal 26 Oktober 2023. Dengan demikian, terhadap 3 SHM ini belum terjadi peralihan kepemilikan hak dan belum ada akibat hukum apapun terhadap objek tersebut, sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar.
4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Perbuatan Tergugat I melimpahkan objek perkara kepada Tergugat II tanpa parate eksekusi melalui pengadilan negeri dan dilaksanakan pelelangan adalah perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat II dapat sampaikan sebagai berikut:
 - a. Tergugat II melaksanakan lelang Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT yang dengan tegas menyatakan bahwa Kreditur Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *parate executie*. Bahwa berdasarkan ketentuan UUHT, Pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II tanpa melalui ketua pengadilan negeri.
 - b. Penggugat terbukti wanprestasi atas Syarat dan Ketentuan Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 11 Maret 2015, dimana Tergugat I berhak menjual seluruh jaminan apabila kredit tidak dibayar lunas sesuai waktu yang ditetapkan, karenanya dalil Penggugat mengenai tidak diberikan kesempatan untuk mencari calon pembeli tanah/rumah yang diagunkan/dijaminan kepada Tergugat I adalah keliru.
 - c. Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.

Halaman 19 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim

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

6. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020) dan telah laku terjual kepada Jan Rodearsen Purba.

II. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II dan tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat I.

A. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, yang bertindak sebagai Debitur dalam dalam Surat Perjanjian Kredit nomor 57 tanggal 11 Maret 2015 adalah CV Mitra Bersama yang diwakili oleh Sdr. Supadi, Sdr. Paidi dan Sdr. Suparlik.
2. Bahwa selanjutnya, objek jaminan dalam perjanjian dimaksud adalah sebagai berikut:
 - a. sebidang tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 253 seluas 624 m² atas nama Supadi;
 - b. sebidang tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 144 seluas 623 m² atas nama Supadi;
 - c. sebidang tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 255 seluas 187 m² atas nama Supadi;
 - d. sebidang tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 61 seluas 656 m² atas nama Supadi.
3. Bahwa gugatan *a quo* diajukan oleh Sdr. Suparlik selaku wakil direktur CV Mitra Bersama namun objek jaminan yang diajukan permohonan lelang oleh Tergugat I terdaftar atas nama Supadi. Oleh karena itu, masih terdapat pihak yang belum diikutsertakan dalam gugatan *a quo*, yaitu Supadi sebagai pemilik objek jaminan.
4. Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II, dikarenakan tidak memiliki surat kuasa yang menunjuk Penggugat untuk mewakili CV Mitra Bersama.
5. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Sdr Supadi sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan

Halaman 20 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim

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

gugatan kurang pihak sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

III. DALAM POKOK PERKARA

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

A. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan debitur CV Mitra Bersama.
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 11 Maret 2015 (Perjanjian) adalah CV Mitra Bersama/Debitur dan Tergugat I/Kreditur, dengan barang jaminan SHM Nomor 144, SHM Nomor 253, SHM Nomor 255, SHM 61 Nomor an. Supadi.
3. Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakuinya dalam dalil posita angka 1 gugatan, CV Mitra Bersama telah melakukan pengikatan kredit kepada Tergugat I.
4. Bahwa terhadap pengikatan kredit dimaksud, CV Mitra Bersama telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang CV Mitra Bersama sebagai bentuk tanggung jawab sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan eksekusi, dan menarasikannya sebagai

Halaman 21 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.

7. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan

"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;"

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik



(SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

"bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

"Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

B. Uraian Fakta Hukum atas Objek Sengketa (Objek Sengketa adalah jaminan kredit)

1. Bahwa Debitur CV Mitra Bersama telah menandatangani dan memberikan kuasa kepada Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 60 tanggal 11 Maret 2015 yang selanjutnya dibebankan Hak Tanggungan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 250/2015 tanggal 9 April 2015.
2. Bahwa SKMHT dan APHT dimaksud untuk menjamin pelunasan utang Debitur berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan addendum antara Penggugat dengan Tergugat II.
3. Bahwa dengan demikian, objek perkara *a quo* sebagai jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan berdasarkan APHT telah sesuai dengan ketentuan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 11 maret 2015 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 833/2015 tanggal 27 Mei



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 250/2015 tanggal 9 April 2015.

5. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
6. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
7. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
8. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim

C. Kedudukan KPKNL sebagai perantara

1. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang

Halaman 24 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

2. Bahwa UU Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
3. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT.
4. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor B.2099-KC.II/ADK/09/2023 tanggal 22 September 2023 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Pematang Siantar selaku Penjual/Kreditur sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I selaku penjual.
5. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang *a quo*, Tergugat II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 PMK 213/2020.

D. Uraian Prosedur Lelang

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita angka 2 halaman 2 dan petitum angka 5 halaman 6 gugatannya yang pada pokoknya

Halaman 25 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim

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)



menyatakan lelang terhadap objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum tetap.

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

- a) Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT.
- b) Bahwa objek perkara *a quo* merupakan barang milik Penggugat untuk dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 11 Maret 2015 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 833/2015 tanggal 27 Mei 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 250/2015 tanggal 9 April 2015.
- c) Bahwa pada perkembangannya dikarenakan Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa hutangnya, maka Tergugat I menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat agar segera melunasi kreditnya.
- d) Bahwa dikarenakan Penggugat masih tidak dapat melunasi kewajibannya, maka Tergugat I melalui Surat Pernyataan Nomor B 2122-KC.II/ADK/09/2023 tanggal 22 September 2023, Penggugat telah lalai



memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (Wanprestasi), dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UUHT, Tergugat I melalui Surat Permohonan Lelang Nomor Nomor B.2099-KC.II/ADK/09/2023 tanggal 22 September 2023, mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada KPKNL Pematang Siantar *in casu* Tergugat II.

- e) Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Tergugat II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Sesuai Pasal 1 angka 10 PMK 213/2020 yang dimaksud dengan “Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang” adalah “*Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek lelang, dan Objek lelang dapat dilelang*”.
- f) Bahwa sesuai Pasal 11 PMK 213/2020, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.
- g) Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK 213/2020, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 52050/2023 tanggal 18 Oktober 2023.
- h) Bahwa menindaklanjuti Permohonan lelang tersebut, maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-786/KNL.0202/2023 tanggal 26 September 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang.
- i) Bahwa Tergugat II telah menyampaikan Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada Penggugat melalui surat Nomor B.2232-KC.II/ADK/10/2023 tanggal 12 Oktober 2023.



- j) Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat II melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/tempelan tanggal 27 September 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Metro Siantar yang terbit tanggal 12 Oktober 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
- k) Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Jan Rodearsen Purba dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 397/05/2023 tanggal 26 Oktober 2023.

3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek perkara *a quo* cacat hukum dan harus dibatalkan jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

E. Bantahan Tergugat II terhadap dalil Penggugat dalam Gugatan A *Quo*

1. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Bahwa Perbuatan Melaksanakan Lelang A *Quo* Tanpa Melalui Parate Eksekusi Pengadilan Negeri adalah Perbuatan Melawan Hukum
 - a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita halaman 2 angka 2 dan petitum halaman 7-8 angka 4 gugatan yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat I melimpahkan objek perkara kepada Tergugat II tanpa parate eksekusi melalui pengadilan negeri dan dilaksanakan pelelangan adalah perbuatan melawan hukum.

Halaman 28 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur *onrechtmatige daad* yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai "*Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melanggar Hukum*" di dalam praktiknya dapat bersifat aktif apabila seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan bersifat pasif berarti bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu yang akibatnya menimbulkan kerugian-kerugian pada orang lain.
- c. Bahwa adapun unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata menurut doktrin sebagai berikut:
- 1) Ada perbuatan melawan hukum yang terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan;
 - 2) Melanggar hak subjektif orang lain yang merupakan suatu hak/kewajiban khusus yang diberikan/dijamin hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya, seperti hak perorangan atas kebebasan, kehormatan, nama baik dan lain-lain atau hak perorangan atas harta kekayaan;
 - 3) Ada kesalahan (*schuld*) yang dapat berupa kealpaan dan atau kesengajaan;
 - 4) Ada kerugian;
 - 5) Ada hubungan kausal (timbal balik) antara unsur-unsur dimaksud.
- d. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan unsur yang bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- e. Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, ternyata Penggugat pada gugatannya tidak dapat membuktikan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, Tergugat II telah membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek



sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak terdapat perbuatan yang melawan hukum.

- 1) Bahwa Penggugat telah mengagunkan objek sengketa *a quo* sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit Penggugat dengan memberikan Hak Tanggungan.
- 2) Bahwa Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Pasal 6

“apabila debitor cidera janji/wanprestasi, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu”

Pasal 20 ayat (1)

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),*



obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

- 3) Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT juga menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- 4) Bahwa kemudian Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT dengan jelas mengatur, Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
- 5) Bahwa ketentuan tersebut juga telah ditegaskan dalam Pasal 2 APHT Nomor Nomor 453/2018 tanggal 19 Desember 2018 dan Nomor 1127/2020 tanggal 1 September 2020 yang menyatakan “*Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama; a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian*”, maka Tergugat I kemudian melakukan penjualan objek sengketa melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan perantaraan tergugat II.
- f. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka tindakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur

Halaman 31 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



dalam Pasal 1365 KUHPdata, karena pelaksanaan lelang tersebut tidak terbukti bertentangan dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum

2. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Meminta Agar Tergugat II Dihukum Menanggung Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil

- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita halaman 6-7 huruf IV romawi dan petitum halaman 8 angka 5 gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil Penggugat sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
- b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
- c. Bahwa kedudukan KPKNL Bogor selaku Tergugat II merupakan perantara pelaksanaan lelang dari Tergugat I, karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor B.2099-KC.II/ADK/09/2023 tanggal 22 September 2023 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Pematang Siantar selaku Penjual/Kreditur .
- d. Bahwa quon non Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggungjawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Bogor/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi

Halaman 32 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor B 2122.KC.II/ADK/09/2023 tanggal 22 September 2023.

- e. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita dan Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
- f. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktidak tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat.
- g. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh para penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Halaman 33 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim

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)



Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh para penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh para penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

h. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

IV. SIMPULAN

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

- a. Bahwa Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan tergugat II atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata tidak terpenuhi.
- b. Penjual *in casu* Tergugat II berwenang dan bertanggung jawab atas penetapan Nilai Limit objek lelang *a quo* sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 47 PMK 213/2020.



- c. Tuntutan ganti rugi yang diajukan para penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

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

V. PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 397/05/2023 tanggal 26 Oktober 2023 adalah sah dan berlaku menurut hukum;
5. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian dimohonkan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 35 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya tanggal Januari 2024 dan selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan duplik masing-masing tanggal 16 Januari 2024 sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa:

1. Foto copy Surat No. B.2232-KC.II/ADK/10/2023 perihal surat pemberitahuan lelang dan pengosongan agunan a. Penggugat, yang diberi tanda P-1;
2. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar No. 26/Pdt.G/2020/PN.Pms, yang diberi tanda P-2;
3. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar No. 116/Pdt.G/2018/PN.Pms, yang diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 adalah foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya sedangkan bukti surat bertanda P-2 dan P-3 adalah foto copy dari foto copy dan print out yang telah diberi materai secukupnya;

Menimbang bahwa disamping bukti-bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Para Penggugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Hukum Tergugat I juga telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan yaitu berupa:

1. Foto copy Akta Notaris Surat Perjanjian Kredit No.57 tanggal 11 Maret 2015 yang dibuat oleh Masta Damanik, Notaris di Pematang Siantar, yang diberi tanda TI-1;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 61/Senio atas nama Supadi, yang diberi tanda TI-2;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 144/Pematang Asilom atas nama Supadi, yang diberi tanda TI-3;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 642/Bangun atas nama Supadi, yang diberi tanda TI-4;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 255/Bangun atas nama Supadi, yang diberi tanda TI-5;
6. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan nomor 1065/2015 sesuai Akta Pembebanan

Halaman 36 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan nomor 499/2015 tanggal 23 Juni 2015 yang dibuat oleh Ferryson Hermawan Saragih, S.H., PPAT di Kabupaten Simalungun, yang diberi tanda TI-6;

7. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan nomor 827/2015 tanggal 27 Mei 2015 sesuai Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 211/2015 tanggal 20 Maret 2015 yang dibuat oleh Ferryson Hermawan Saragih, S.H., PPAT di Kabupaten Simalungun, yang diberi tanda TI-7;
8. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan nomor 831/2015 tanggal 27 Mei 2015 sesuai Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 332/2015 tanggal 12 Mei 2015 yang dibuat oleh Ferryson Hermawan Saragih, S.H., PPAT di Kabupaten Simalungun, yang diberi tanda TI-8;
9. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan nomor 824/2015 tanggal 27 Mei 2015 sesuai Akta Pembebanan Hak Tanggungan nomor 212/2015 tanggal 20 Maret 2015 yang dibuat oleh Ferryson Hermawan Saragih, S.H., PPAT di Kabupaten Simalungun yang diberi tanda TI-9;
10. Foto copy Surat Peringatan I No. 625-II/KC/ADK/02/2016 tanggal 18 Februari 2016, selanjutnya diberi tanda TI-10;
11. Foto copy Surat Peringatan II No. 1609-II/KC/ADK/04/2016 tanggal 20 April 2016, yang diberi tanda TI-11;
12. Foto copy Surat Peringatan III No. B.1805-II/KC/ADK/05/2016 tanggal 2 Mei 2016,, yang diberi tanda TI-12;
13. Foto copy Surat nomor B.2099-KC.II/ADK/09/2023 tanggal 22 September 2023 tentang pengajuan lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II, yang diberi tanda TI-13;
14. Foto copy Surat nomor S-786/KNL.0202/2023 tanggal 26 September 2023 tentang penetapan lelang yang dibuat oleh Tergugat II pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2023, yang diberi tanda TI-14;
15. Foto copy Surat nomor B.22232-II/KC/ADK/10/2023 tanggal 12 Oktober 2023 tentang pemberitahuan lelang dan pengosongan agunan kepada Tergugat, yang diberi tanda TI-15;
16. Foto copy pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan melalui selebaran/temple melalui surat kabar harian Waspada yang terbit pada tanggal 3 Desember 2020, yang diberi tanda TI-16;

Halaman 37 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copy Salinan Risalah lelang nomor 397/05/2023 tanggal 26 Oktober 2023, yang diberi tanda TI-17;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TI-1, TI-2, T-3, TI-4, TI-5, TI-6, TI-7, TI-8, TI-9 dan TI-17 adalah foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya selanjutnya bukti surat bertanda TI-13, TI-14, TI-15 dan TI-16 adalah foto copy dari foto copy yang telah diberi meterai secukupnya serta bukti surat bertanda TI-10, TI-11 dan TI-12, merupakan printout yang telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang bahwa disamping bukti-bukti surat sebagaimana tersebut di atas, dalam perkara ini, Tergugat I tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Hukum Tergugat II juga telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan yaitu berupa:

1. Foto copy Risalah Lelang Nomor 397/05/2023 tanggal 26 Oktober 2023., yang diberi tanda TII-1;
2. Foto copy Surat permohonan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Pematang Siantar Nomor B.2099-KC.II/ADK/09/2023 tanggal 22 September 2023 hal Permohonan Lelang dan Penerbitan Permintaan Surat Pengantar Pendaftaran Atas Tanah (SKPT), yang diberi tanda TII-2;
3. Foto copy Surat Pernyataan Wanpretasi Nomor 2124-KC.II/ADK/09/2023 tanggal 22 September 2023, yang diberi tanda TII-3;
4. Foto copy Surat Pernyataan Kreditur Nomor B.2122-KC.II/ADK/09/2023 tanggal 26 Oktober 2023, yang diberi tanda TII-4;
5. Foto copy Daftar Barang dan Harga Limit Nomor B 2099-KC.II ADK/09/2023 tanggal 22 September 2023, yang diberi tanda TII-5;
6. a. Foto copy Surat Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 11 Maret 2015, yang diberi tanda TII-6a;
- b. Foto copy Surat Perincian Hutang Nomor B.2123-KC II/ADK/09/2023 tanggal 22 September 2023 , yang diberi tanda TII-6b;
- c. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 253 atas nama Supadi, yang diberi tanda TII-6c;
- d. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 250/2015 tanggal 9 April 2015, yang diberi tanda TII-6d;
- e. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 833/2015 tanggal 9 April 2015, yang diberi tanda TII-6e;
7. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 52050/2023 tanggal 18

Halaman 38 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim

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

Oktober 2023, yang diberi tanda TII-7;

8. a. Foto copy Surat Nomor B.625-II/KC/ADK/02/2016 tanggal 18 Februari 2016 sebagai Surat Peringatan Pertama, yang diberi tanda TII-8a;
b. Foto copy Surat Nomor B.1609-II/KC/ADK/04/2016 tanggal 20 April 2016 sebagai Surat Peringatan Kedua, yang diberi tanda TI-8;
c. Foto copy Surat Nomor Surat Nomor B.1805-II/KC/ADK/05/2016 tanggal 2 Mei 2016 sebagai Surat Peringatan Ketiga, yang diberi tanda TII-8b;
9. Foto copy Surat Nomor S-786/KNL.0202/2023 tanggal 26 September 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang yang diberi tanda TII-9;
10. Foto copy Surat Nomor B.2232-KC.II/ADK/10/2023 tanggal 12 Oktober 2023 hal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan, selanjutnya diberi tanda TII-10;
11. a. Foto copy Pengumuman Pertama Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/pengumuman tempel tanggal 27 September 2023, yang diberi tanda TII-11a;
b. Foto copy Pengumuman melalui surat kabar harian Metro Siantar tanggal 12 Oktober 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, yang diberi tanda TII-11b;
12. Foto copy Surat nomor B.2099-KC.II/ADK/09/2023 tanggal 22 September 2023 tentang pengajuan lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II, yang diberi tanda TII-12;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TII-1, TII-2, TII-3, TII-4, TII-5, TII-6b, TII-7, TII-8a, TII-10 dan TII-11a, TII-11b adalah foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya selanjutnya bukti surat bertanda TII-6a, TII-6c, TII-6d, TII-6e, TII-8b dan TII-8c adalah foto copy dari foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya telah diberi meterai secukupnya serta bukti surat bertanda TII-9, merupakan printout yang telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang bahwa disamping bukti-bukti surat sebagaimana tersebut di atas, dalam perkara ini, Tergugat II tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan kesimpulan tanggal 27 Februari 2024, sedangkan Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;

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;

Halaman 39 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Tentang Pertimbangan Hukumnya

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya telah mengajukan Eksepsi yaitu tentang Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libelum*) sedangkan Tergugat II telah mengajukan eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan tetap mempertahankan dalil-dalil gugatannya, begitu pula sebaliknya sebagaimana dalam dupliknya Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya tetap mempertahankan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I pada pokoknya tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscur Libelum*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim yang dimaksud dengan *obscur libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang, atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas karena gugatan dianggap harus memenuhi syarat formil dalil gugatan yaitu harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawaban dan duplik dari Tergugat I, yang menjadi dalil gugatan Penggugat tidak jelas adalah karena Penggugat dalam merumuskan gugatan menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas pelaksanaan lelang agunan Penggugat. Dimana Tergugat I melalui Tergugat II dalam melaksanakan lelang tersebut didasarkan pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) selain itu gugatan Penggugat juga tidak mengandung dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) dan Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*) yang kuat sebagai dasar mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dan duplik dari Tergugat II, Tergugat II telah mengajukan eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan alasan bahwa gugatan *a quo* diajukan oleh Sdr. Suparlik selaku wakil direktur

Halaman 40 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CV Mitra Bersama namun objek jaminan yang diajukan permohonan lelang oleh Tergugat I terdaftar atas nama Supadi. Oleh karena itu, masih terdapat pihak yang belum diikutsertakan dalam gugatan *a quo*, yaitu Supadi sebagai pemilik objek jaminan. Dengan tidak diikutsertakannya Sdr Supadi sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan kurang pihak sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil dari Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat dalil-dalil Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu sehingga harus diperiksa bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai hubungan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang mana Penggugat bertindak sebagai Debitur dan Tergugat I bertindak sebagai Kreditur, yang mana perjanjian kredit tersebut dengan jaminan berupa :

- a) Sebidang tanah seluas 624 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 253, Atas nama SUPADI tanggal 27 Desember 2013 terletak di Desa/Kelurahan Pematang Asilom, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
- b) Sebidang tanah seluas 623 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 144, Atas nama SUPADI tanggal 24 Maret 2011 terletak di Desa/Kelurahan Pematang Asilom, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
- c) Sebidang tanah seluas 187 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 255, Atas nama SUPADI tanggal 27 Maret 1997 terletak di Desa/Kelurahan Bangun, Kecamatan Siantar, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.
- d) Sebidang tanah seluas 656 m² dijual dalam satu paket berikut bangunan dan turutannya sesuai SHM No. 61, Atas nama JONI tanggal 31 Desember 2008 terletak di Desa/Kelurahan Senio, Kecamatan Gunung Malela, Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.

Halaman 41 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim

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

Dan Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan pada hari Kamis tanggal 28 Oktober 2023 terhadap jaminan hutang Penggugat melalui perantara Tergugat II selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematangsiantar karena menurut Penggugat, eksekusi/lelang harus melalui Pengadilan Negeri dalam hal ini melalui Pengadilan Negeri Simalungun yang mana kemudian Pengadilan Negeri Simalungun lah yang seharusnya mengajukan permohonan lelang ke KPKNL Pematangsiantar (Tergugat II) bukan Tergugat I yang langsung bermohon ke KPKNL Pematangsiantar (Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II membantah dalil-dalil gugatan Penggugat karena menurut Tergugat I dan Tergugat II permasalahan antara Penggugat adalah wanprestasi/cidera janji Penggugat yang tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu dan tepat jumlah sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit modal kerja yang termuat dalam akta notariil Surat Perjanjian Kredit nomor 57 tanggal 11 Maret 2015 dan oleh karena tidak adanya itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya meskipun tlah diberi peringatan oleh Tergugat I maka Tergugat I melakukan upaya penyelesaian kredit dengan melakukan penjualan lelang terhadap objek hak tanggungan dari Penggugat tersebut, dengan demikian maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah merupakan tindak lanjut atas tindakan Penggugat yang telah melakukan cidera janji/wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu dan tepat jumlah sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit modal kerja yang termuat dalam akta notariil Surat Perjanjian Kredit nomor 57 tanggal 11 Maret 2015 kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-3 dan tidak ada mengajukan saksi di depan persidangan untuk di dengar keterangannya guna mendukung dalil- dalil Gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I.-17 dan Tergugat I juga tidak mengajukan saksi di depan persidangan untuk di dengar keterangannya guna mendukung dalil- dalil Bantahannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1, TII-2, TII-3, TII-4, TII-5, TII-6a,b,c,d,e, TII-7, TII-8a,b,c, TII-9, TII-10, TII-11a,b, dan TII-12 dan Tergugat II juga

Halaman 42 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim

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

tidak mengajukan saksi di depan persidangan untuk di dengar keterangannya guna mendukung dalil- dalil Bantahannya ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memasuki materi gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangan mengenai keabsahan dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa di dalam akta notaris Surat Perjanjian Kredit nomor 57 tanggal 11 Maret 2015, yang bertindak sebagai pengambil kredit adalah 1. Tuan Supadi (bertindak selaku Direktur dari Perseroan Komanditer CV Mitra Bersama), 2. Tuan Suparlik/Penggugat (bertindak selaku Wakil Direktur dari Perseroan Komanditer CV Mitra Bersama), dan 3. Tuan Paidi (bertindak selaku Komisaris dari Perseroan Komanditer CV Mitra Bersama), yang mana ketiganya bertindak untuk diri sendiri dan selaku Direktur, Wakil Direktur dan Komisaris dari Perseroan Komanditer CV Mitra Bersama yang berkedudukan dan berkantor di Kab. Simalungun, Jl. Sangnawaluh kilometer 16,5, Nagori Bangun, Kec. Gunung Malela ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Penggugat menyebutkan identitasnya SUPARLIK (Wakil Direktur CV. Mitra Bersama), pekerjaan Wiraswasta beralamat di Huta I Nagori Bangun, Kel/Desa Bangun, Kec. Gunung Malela Kab. Simalungun, sehingga tidak jelas kedudukan/legal standing Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II, apakah sebagai pribadi ataukah untuk mewakili kepentingan Perseroan Komanditer CV Mitra Bersama, dalam hal Penggugat bertindak untuk dirinya sendiri maka Supadi dan Paidi harus pula disertakan sebagai Penggugat dalam perkara ini, apalagi setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat dalam perkara ini yang berupa Sertifikat Hak Milik No.253, Sertifikat Hak Milik No.144 dan Sertifikat Hak Milik No.255 yang diajukan sebagai agunan sebagai hak tanggungan kepada Tergugat I yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah atas nama Supadi ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak diikutsertakannya Supadi dan Paidi dalam perkara ini dan tidak adanya surat kuasa dari Supadi dan Paidi yang memberi kuasa kepada Penggugat untuk maju dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil untuk diajukan sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan R.Bg, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004, serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

Halaman 43 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.227.000,00 (dua ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Simalungun pada hari Jumat, tanggal 5 April 2024, oleh kami Dessy Deria E. Ginting, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Anggreana Elisabeth R. Sormin, S.H., dan Widi Astuti S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim tanggal 14 November 2023 putusan mana diucapkan dan dikirimkan pada hari Selasa, tanggal 16 April 2024 dalam sidang yang terbuka untuk umum, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Usaha Sembiring, S.H., Panitera Pengganti, melalui persidangan secara *e-litigasi*.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Anggreana Elisabeth R. Sormin, S.H.,

Dessy Deria E. Ginting, S.H., M.Hum.

Widi Astuti, S.H.

Panitera Pengganti,

Usaha Sembiring, S.H.

Halaman 44 dari 43 halaman Putusan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim



Rincian Biaya Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2023/PN Sim

1. Pendaftaran perkara/PNBP	Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	Rp.	100.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.	47.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp.	30.000,00
5. Redaksi	Rp.	10.000,00
6. Materai	Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp.	227.000,00

(dua ratus dua puluh tujuh ribu rupiah)