



PUTUSAN

Nomor 705/Pdt.G/2019/PN.Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

MUHAMMAD RAMADHAN, Tempat/Tanggal Lahir Medan, 10 Maret 1974, Jenis Kelamin Laki – laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta , Alamat Jln. Bromo Gg. selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

MELAWAN:

1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Pembantu Medan Mall, Beralamat di Jln. Pusat Pasar No. 162 Kec. Medan Kota, Kota Medan, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Pranowo, David Dwi Khrisandy, Andri Wahyuning , Muhammad Fery Sarjono, Muhammad Desiandi, Zulkarnain dan Muhammad Sholeh , berdasarkan Surat Kuasa Khusus Oktober 2019, 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) Medan, Beralamat di Jln. Gedung Keuangan Negara Jl. Diponegoro No.30A Kec. Medan Polonia Kota Medan, dalam hal ini memebrikan kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H.LLM, Pangihutan Siagian, S.H.M.H., Ir. Ali Azcham Noveansyah, M.M, Tagor Sitanggung, S.E, Tambok Gultom, S.H. Kunarso, S.H.M.Ec.Dev, Adimas Aryo N.K.P, S.H. Nely Hidayati, S.H., Daryono, S.H. Ikko Aryo Wijoyono, S.H., Rizki Karina Azilia, S.H, Delvi Manalu, S.H.M.H, Mariani Panjaitan, S.H. Elizabeth Kurniasih Christina dan Siswanto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-400/MK.1/2019, /Dalam hal ini disebut sebagai TERGUGAT II

Setelah membaca :

Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 705/Pdt.G/2019/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan, tertanggal 1 Oktober 2019, Nomor 705/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mdn, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
- Penetapan Ketua Majelis Hakim, tertanggal 1 Oktober 2019, Nomor 705/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mdn, tentang Penentuan Hari dan Tanggal Persidangan ;
- Surat Gugatan dan Jawab – Jinawab, serta segala surat – surat lain yang berkenaan dengan perkara ini;
- Setelah mendengar Para Pihak ;
- Setelah mempertimbangkan seluruh alat bukti Para Pihak ;
- Setelah mencermati Kesimpulan Para Pihak

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya Tanggal 30 September 2019 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada Tanggal 30 September 2019 dalam Register Perkara Nomor 705/ Pdt.G/ 2019/ PN. Mdn, telah menggugat para Tergugat dengan dalili – dalil Gugatan sebagai berikut :

- ❖ Bahwa, adapun duduk perkara gugatan ini adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat.
- ❖ Bahwa, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Jurisprudensi tetap di Indonesia (diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) adalah perbuatan/atau tidak berbuat yang memenuhi kriteria sebagai berikut :
 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum Si Pelaku, atau
 2. Melanggar hak Subjektif orang lain, atau
 3. Melanggar kaidah Tata Susila, atau
 4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain.

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

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 705/Pdt.G/2019/PN Mdn

Disclaimer

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



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

DALAM POSITA

I. HUBUNGAN HUKUMNYA

1. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran setiap per-bulannya.
2. Bahwa, selama terikat Perjanjian Kredit Penggugat dengan Tergugat I Akad/Akta Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat.
3. Bahwa, dengan tidak ada diberikannya Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit diatas Penggugat tidak mengetahui berapa jumlah hitungan bunga dan jumlah biaya-biaya yang lainnya selain dari hutang pokok Penggugat sebenarnya (Jumlah hutang yang pasti).
4. Bahwa, Tergugat I melalui perantara Tergugat II yang akan dan/atau telah melakukan pelelangan atas objek sengketa tersebut berupa :
 - Sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **05491**/Binjai, dengan luas tanah 84 m² (delapan puluh empat empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, atas nama **MUHAMMAD RAMADHAN**.
 - Sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **05657**/Binjai, dengan luas tanah 119 m² (seratus sembilan belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, atas nama **MUHAMMAD RAMADHAN**.
5. Bahwa seiring berjalannya waktu, disebabkan oleh kondisi keuangan Penggugat yang sedang memburuk, maka mengganggu terhadap perputaran perekonomian yang saat ini dijalankan, sehingga Penggugat tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada Tergugat I, namun Penggugat tetap mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut sampai selesai.

II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II

1. Bahwa dengan tindakan Tergugat I yang akandan/atau telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*On Rechtmatig Edaad*), serta bertentangan dengan :



- 1) Bertentangan dengan **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996** yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan **Pasal 224 HIR/258 RBG** yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, (**Bukan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 dan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016**).
- 2) Bertentangan dengan **Angka 9 Tentang Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996** yang menyatakan bahwa “*Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut*” maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;
- 3) Bertentangan dengan **Pasal 1211 KUHPerdara** yang mengharuskan Lelang melalui Pegawai Umum (Pengadilan Negeri);
- 4) Bertentangan dengan **Pasal 200 Ayat (1) HIR** yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (*Dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri Medan*) untuk memerintahkan Kantor Lelang (*Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL Medan*) untuk menjualnya (*Bukan Pelaku Usaha yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL*);
- 5) Bertentangan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986** yang menyatakan bahwa “*Pelaksanaan pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG*”, Sehingga **Tidak Sah**, maka pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui fiat **Ketua Pengadilan Negeri**;
- 6) Bertentangan dengan **Undang-undang Nomor : 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan yang menyebutkan Jenis, Hirarki Peraturan Perundang-undangan**, adalah yaitu :
 1. Undang-Undang Dasar tahun 1945;
 2. Ketetapan MPR;



3. Undang-Undang/Perpu;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi;
7. Peraturan Daerah;

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

7) Bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu ;

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

DALAM PETITUM

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

DALAM PROVISI

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan permohonan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik (*Good opposant*);
3. Mengabulkan putusan Provisionil/keputusan sela tersebut diatas.
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 705/Pdt.G/2019/PN Mdn

Disclaimer

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



- Menyatakan lelang yang akan dan/atau telah dilakukan terhadap objek sengketa yaitu berupa Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **05491** dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **05657** atas nama **MUHAMMAD RAMADHAN**, oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I, tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum;
- 5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu berupa :
 - a) Kerugian Materil = Rp. 25.000.000,-
 - b) Kerugian Moril = Rp. 1.000.000.000,-Jumlah seluruhnya : Rp. 25.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp.1.025.000.000,- (satu milyar dua puluh lima juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat;
- 6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara ini.

ATAU

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk kepentingan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah hadir masing-masing kuasanya tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian namun berdasarkan laporan Meditor M.Ali Tarigan, S.H. mediasi gagal;

Menimbang, bahwa setelah Gugatan Penggugat dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PERLAWANAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL).

1.

Bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam merumuskan gugatan menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas adanya pelaksanaan lelang agunan Penggugat. Namun Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan kapan pelaksanaan lelang tersebut. Sehingga gugatan Penggugat menjadi sesuatu yang tidak jelas dan kabur dikarenakan tidak dapat dijelaskannya perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat.

2.

Bahwa

Oleh karena itu sangat jelas dan nyata gugatan tersebut termasuk gugatan yang tidak jelas dan kabur (**Obscuur Libel**), maka sesuai yurisprudensi Gugatan yang demikian sudah seharusnya dikesampingkan;

Sehingga gugatan perlawanan Peggugat tidak mengandung dasar hukum (Rechtelijke Grond) dan Dasar Fakta (Feitelijke Grond) yang kuat sebagai dasar mengajukan gugatan.

Oleh karena syarat formal fundamentum petendi gugatan Peggugat telah didasarkan pada:

- a. dasar hukum (Rechtelijke Grond) yang TIDAK BENAR, **dan**
 - b. dasar fakta (Feitelijke Grond) yang TIDAK BENAR;
- maka petitum yang diajukan Peggugat merupakan **petitum atau tuntutan yang tidak berdasar dan TIDAK BENAR** ;

Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Peggugat telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur/obscur 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.

Bahwa

TergugatI menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat di dalam surat gugatan nya tanggal 30 September 2019, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;

Hal-hal yang Tergugat I sampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah disampaikan juga dalam pokok perkara.

2.

Bahwa

Perlu Tergugat I jelaskan terlebih dahulu bahwa Penggugat merupakandebitur Tergugat I yang telah menikmati fasilitas kredit modal kerja sebagai berikut :

1. Sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan, sesuai Akta Persetujuan Membuka Kredit Modal Kerja Nomor 13 tanggal 01Juli 2016 yang dibuat oleh Rudy Haposan Siahaan, , Sarjana Hukum Notaris di Medan.
2. Restruktisasi Kredit Modal Kerja, sesuai Akta Perjanjian Restruktisasi Kredit Nomor 13 tanggal 22 Juni 2017 yang dibuat oleh Rudy Haposan Siahaan, Sarjana Hukum Notaris di Medan.

3.

Bahwa

Untuk menjamin pelunasan kredit Penggugat tersebut di atas, telah diserahkan agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan dengan perincian sebagai berikut:



- a) bukti kepemilikan sebidang tanahdan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05491 atas nama Muhammad Ramadhanyang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebesar Rp. 459.000.000,- (empat ratus lima puluh sembilan juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No.08526/2016 tanggal 04Oktober 2016 berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No.317/2016 tanggal 26Juli 2016 yang dibuat oleh Rudy Haposan Siahaan Sarjana Hukum., PPAT di Kota Medan.
- b) bukti kepemilikan sebidang tanahdan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05657 atas nama Muhammad Ramadhanyang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebesar Rp. 200.310.000,- (dua ratus juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No.10813/2016 tanggal 14Desember 2016 berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No.457/2016 tanggal 21Oktober 2016 yang dibuat oleh Rudy Haposan Siahaan Sarjana Hukum., PPAT di Kota Medan.

4.

Bahwa

Dapat Tergugat I jelaskan terkait Lelangagunan kredit Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I pada hari Jumattanggal 20September 2019 adalah merupakan jalan yang ditempuh oleh TergugatI sebagai bentuk pertanggungjawaban Tergugat kepada Para Nasabah Penyimpan yang telah mempercayakan dana simpanannya kepada TergugatI untuk dikelola dalam bentuk kredit (pinjaman) yang disalurkan.

Perlu Tergugat I sampaikan, terhadap kreditnya tersebut 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. Bahwa

Penggugat 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 :

- a. Surat Peringatan I No. B.044-II/KCP/ADK/03/2019 tanggal 04 Maret 2019,
- b. Surat Peringatan II No. B. 051-II/KCP/ADK/03/2019 tanggal 15 Maret 2019,
- c. Surat Peringatan III No. B.058-KC.II /ADK/03/2019 tanggal 26 Maret 2019,

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. Bahwa

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 beberapa kali mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Medan. Namun terhadap lelang tersebut, terhadap agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan tersebut tidak laku terjual.

Dimana pelaksanaan Lelang terakhir kali diajukan Tergugat kepada KPKNL Medan melalui surat Nomor B.3350-II/KC/ADK/07/2019 tanggal 29 Juli 2019. Kemudian KPKNL Medan melalui suratnya Nomor S-1656/WKN.02/KNL.01/2019 tanggal 12 Juli 2019 menetapkan lelang pada hari Rabu tanggal 14 Agustus 2019. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang Ulang tersebut yaitu:

- a. Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan kepada Penggugat (Debitur) melalui surat No. B.3841-II/KC/ADK/08/2019 tanggal 22 Agustus 2019.
- b. Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/tempel melalui surat kabar harian WASPADA yang terbit pada tanggal 05 September 2019

7. Bahwa

Tergugat I menolak dengan tegas Posita dalam Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II angka 1 dan Petitum angka 5 yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta perbuatan melawan hukum (onrechtmatig edaad) yang bertentangan dengan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bertentangan dengan pasal 26 undang-undang hak tanggungan no 4 tahun 1996
2. Bertentangan dengan angka 9 penjelasan umum UU hak tanggungan UU No 4 tahun 1996
3. Bertentangan dengan pasal 1211 KUHPerdata
4. Bertentangan dengan pasal 200 ayat (1) HIR
5. Bertentangan dengan yurisprudensi MA RI No. 3210.K/PDT/1984
6. Bertentangan dengan UU No 12 tahun 2011 tentang pembentukan peraturan yang menyebutkan jenis, hirarki peraturan perundang-undangan adalah :
 - a. UUD tahun 1945
 - b. Ketetapan MPR
 - c. Undang-undang/perpu
 - d. Peraturan pemerintah
 - e. Peraturan presiden
 - f. Peraturan daerah provinsi
 - g. Peraturan daerah

Sedangkan peraturan menteri keuangan RI (in casu) Nomor 93/PMK.06/2010 yo PMK No. 106/PMK.06/2013 tidak termasuk jenis peraturan perundang-undangan, apalagi Pasal 26 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tidak memerintahkan bahwa peraturan pelaksanaannya adalah peraturan menteri keuangan

7. Bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdata.
8. Bertentangan dengan pasal 1388 KUHPerdata.

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 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 kreditor. 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 kreditor 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 KUHPerdara.

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. Kewenangan Tergugat I juga telah tertuang ataupun dipertegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.317/2016 tanggal 26 Juli 2016 yang dibuat oleh Rudy Haposan Siahaan Sarjana Hukum., PPAT di Kota Medan dan Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Tanggungan No.457/2016 tanggal 21 Oktober 2016 yang dibuat oleh Rudy Haposan Siahaan Sarjana Hukum., PPAT di Kota Medan, 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.***

Terkait pasal 1320 KUHPerdara dan 1338 KUHPerdara, dapat Tergugat I jelaskan bahwa Tergugat I tidak ada melanggar pasal –pasal tersebut. Justru Penggugat lah yang telah melanggar pasal-pasal tersebut dengan melakukan wanprestasi atas kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.

8.

Bahwa

Begitu juga Tergugat I menolak dengan tegas **posita** dalam **Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II angka 2 halaman 6**, dimana



Penggugat menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi maupun lelang merujuk pada pasal 224HIR/258 RBG.

Dapat Tergugat I jelaskan bahwa Pasal 14 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Selanjutnya sesuai dengan angka 9 tentang Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 tahun 1996 berbunyi:

" Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) 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).



Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adalah Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan **putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

Selain itu **sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek**, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan."

Dari penjelasan di atas, jelaslah setelah keluarnya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan yang tertulis kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", maka memberikan **kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap** yang sama dengan grosse akta hipotek sesuai pasal 224 HIR/258 RBG sehingga pelaksanaan lelang dapat dilaksanakan melalui Tergugat II.

9.

Bahwa

Selanjutnya Tergugat I juga menolak dengan tegas **posita** dalam **Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II angka 3 halaman 7**, perihal Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 dianggap tidak relevan lagi kondisi saat ini. Apalagi dengan keluarnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 dan diperbaharui melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



10

Bahwa

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas sudah sangat jelas terkait 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.*" Sehingga tuntutan provisi yang diajukan Penggugat untuk membatalkan segala upaya dalam hal melelang agunan Penggugat adalah sesuatu yang cacat hukum dan tidak pantas untuk dikabulkan Majelis Hakim.

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.**

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

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

A. *Exceptio Peremptoria* (Gugatan Penggugat Telah Tersingkirkan Dengan Telah Dibatalkannya Rencana Lelang Objek Sengketa A *Quo*)

1. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan mengenai adanya rencana lelang objek sengketa *a quo* yang akan dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Tbk. Cabang Medan Mall (Tergugat I) melalui perantara Tergugat II.



2. Bahwa Tergugat II telah membatalkan rencana lelang objek sengketa *a quo* sesuai dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor SPL-543.WKN.02/KNL.01/2019 tanggal 20 September 2019.
3. Bahwa Tergugat II membatalkan rencana lelang objek sengketa *a quo* dikarenakan pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan (pengumuman salah/tidak ada batas waktu pelunasan), sesuai peraturan Menteri keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal.
4. Bahwa pembatalan rencana lelang objek sengketa *a quo* oleh Tergugat II tersebut didasarkan atas ketentuan **Pasal 30 huruf g** Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan, "***Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal: g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;***".
5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, dengan telah dibatalkannya rencana lelang objek sengketa *a quo* maka gugatan Penggugat dengan sendirinya telah tersingkirkan (*set aside*). Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa fungsi dan kedudukan Tergugat II selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah Tergugat II. Hal ini sesuai dengan pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa :

(2)Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.



(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

3. Bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan selangnya kepada Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan Nomor B.3367-II/KC/ADK/07/2019 tanggal 29 Juli, yang pada intinya menyatakan bahwa **Tergugat I akan bertanggung jawab dan membebaskan Pejabat Lelang dan Pegawai yang berwenang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dari segala gugatan atau tuntutan baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan objek Hak Tanggungan tersebut.**
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/kreditur *in casu* Tergugat I. Dengan demikian sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM PROVISI :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permohonan Provisi Penggugat untuk menyatakan pelelangan *a quo* sebagai Perbuatan Melawan Hukum, menghukum Para Tergugat agar membatalkan pelelangan dan menyatakan Penggugat berhak untuk menjual objek sengketa dengan harga yang patut.
2. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg.No. 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas menyatakan "*bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima*".
3. Bahwa sudah jelas sesuai dengan ketentuan tersebut tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat tidak diterima dan harus ditolak dikarenakan tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat sudah.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.



2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II sampaikan dalam eksepsi, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II sangatlah kabur dan salah alamat. Bahwa Penggugat hanya menjelaskan mengenai tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I terkait penyelesaian kredit Penggugat, namun terkait tindakan apa dan bagaimana yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga dapat dikatakan perbuatan melawan hukum, sama sekali tidak diuraikan oleh Penggugat.
3. Bahwa walaupun Penggugat tidak pernah mendalilkan keterkaitan gugatannya dengan Tergugat II sehingga Tergugat II tidak mengetahui maksud gugatan yang ditujukan kepadanya, Tergugat II selaku unit yang memiliki tugas dan fungsi sebagai pejabat lelang beranggapan gugatan Penggugat terkait dengan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I terhadap objek sengketa.
4. Bahwa selain itu, Tergugat II pun telah membatalkan rencana lelang objek sengketa *a quo* dikarenakan pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan (pengumuman salah/tidak ada batas waktu pelunasan), sesuai peraturan Menteri keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.
5. Bahwa namun demikian, Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil dalam posita dan petitum gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II merupakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan kewenangan Tergugat II untuk bertindak sebagai perantara lelang didasarkan pada Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
7. Bahwa meskipun Tergugat II membatalkan rencana lelang objek sengketa *a quo*, hal tersebut semata-mata dikarenakan lelang objek sengketa *a quo* tidak memenuhi persyaratan prosedural lelang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 30 huruf g Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang



Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal: g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan.

8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut telah jelas bahwa Tergugat II sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan.
9. Bahwa terhadap dalil dalam posita dan petitum gugatan Penggugat yang pada pokoknya meminta pembatalan lelang objek sengketa *a quo*, perlu kiranya disampaikan bahwa Tergugat II selaku perantara lelang sebagaimana diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya.
10. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) menyatakan, "**Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya**".
11. Bahwa Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang selanjutnya menyatakan, "**Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.**"
12. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut, Tergugat II tidak boleh menolak atau menunda pelaksanaan lelang yang diajukan sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang serta telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
13. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, permohonan pembatalan lelang yang dimintakan Penggugat kepada Tergugat II jelas-jelas tidak beralasan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan.
14. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian



yang dialami oleh Penggugat dan menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat berupa kerugian materiil sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)..

15. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat II

16. Bahwa selain itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (Putusan Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Putusan Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988) telah menyatakan, "**Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna**".

17. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas sebagaimana yang disyaratkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Putusan Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 tersebut. Oleh karena itu, sudah sepatutnya dalil dan tuntutan ganti kerugian Penggugat ditolak seluruhnya.

Maka, berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Provisi :

- Menyatakan menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp1.025.000.000,- (satu miliar dua puluh lima juta rupiah) yang dimohonkan Penggugat
4. 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 berdasarkan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 44/KMA/SK/III/2014, tanggal 20 Maret 2014 Tentang Pemberlakuan Template Putusan dan Standart Penomoran Perkara peradilan Umum, diperintahkan kepada seluruh satuan kerja dilingkungan Peradilan Umum untuk memedomani ketentuan sebagaimana tersebut dalam Surat keputusan dimaksud bahwa oleh karena itu berdasarkan Template putusan perkara perdata didalam putusan tidak dimuat lagi bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi, Replik, Duplik dan Kesimpulan tetapi terlampir dalam berita acara persidangan dan berkas perkara serta tetap dipertimbangkan dalam mengambil keputusan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan Provisi sebagai berikut :

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

Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 705/Pdt.G/2019/PN Mdn

Disclaimer

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

Halaman 25



Menimbang, bahwa Provisi adalah tindakan sementara yang dilakukan yang tidak menyangkut pokok perkara sebelum putusan akhir;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan supaya lelang yang dilakukan Tergugat II terhadap harta benda milik Penggugat yang menjadi jaminan utang Penggugat pada Tergugat I supaya dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan pokok materi gugatan Penggugat adalah tentang pembatalan Lelang Eksekusi terhadap harta Penggugat;

Menimbang, bahwa alasan Provisi yang diajukan Penggugat tersebut juga menyangkut tentang supaya lelang yang dilakukan Tergugat II terhadap harta Penggugat dibatalkan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan yang telah dipertimbangkan diatas maka Provisi yang diajukan Penggugat tersebut sudah menyangkut pokok perkara dan oleh karena itu haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa jawabannya Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut :

A. GUGATAN PERLAWANAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS
(*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*).

- B. 1. Bahwa Penggugat dalam gugatan nya tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat.
2. Bahwa Oleh karena itu sangat jelas dan nyata gugatan tersebut termasuk gugatan yang tidak jelas dan kabur (**Obscuur Libel**), maka sesuai yurisprudensi Gugatan yang demikian sudah seharusnya dikesampingkan;
Sehingga gugatan perlawanan 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:



- dasar hukum (Rechtelijke Grond) yang TIDAK BENAR, **dan**
 - dasar fakta (Feitelijke Grond) yang TIDAK BENAR;
- maka petitum yang diajukan Penggugat merupakan **petitum atau tuntutan yang tidak berdasar dan TIDAK BENAR** ;

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**.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut , Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menjelaskan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I tidak ada memberikan Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit kepada Penggugat sehingga Penggugat tidak mengetahui berapa jumlah hitungan bunga dan jumlah biaya-biaya yang lainnya selain dari hutang pokok Penggugat sebenarnya (Jumlah hutang yang pasti) dan lelang yang akandan/atau telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara Tergugat II terhadap jaminan milik Penggugat bertentangan dengan Undang-undang;

Menimbang, bahwa apakah benar tuntutan tersebut akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi Tergugat I tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- A. Exceptio Peremptoria (Gugatan Penggugat telah tersingkirkan dengan telah dibatalkannya Rencana Lelang objek sengketa A Quo
- Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan mengenai adanya rencana lelang objek sengketa *a quo* yang akan dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Tbk. Cabang Medan Mall (Tergugat I) melalui perantara Tergugat II.
 - Bahwa Tergugat II telah membatalkan rencana lelang objek sengketa *a quo* sesuai dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor SPL-543.WKN.02/KNL.01/2019 tanggal 20 September 2019 dikarenakan pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan



perundang-undangan (pengumuman salah/tidak ada batas waktu pelunasan), sesuai peraturan Menteri keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal;

- Bahwa pembatalan rencana lelang objek sengketa *a quo* oleh Tergugat II tersebut didasarkan atas ketentuan **Pasal 30 huruf g** Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan, "***Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal: g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;***".
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, dengan telah dibatalkannya rencana lelang objek sengketa *a quo* maka gugatan Penggugat dengan sendirinya telah tersingkirkan (*set aside*). Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa apakah benar pembatalan rencana lelang objek sengketa *a quo* oleh Tergugat II sudah dilakukan haruslah melihat bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II yang mana hal ini telah memasuki pokok perkara dan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

B. Eksepsi Mohon dikeluarkan sebagai pihak

- Bahwa fungsi dan kedudukan Tergugat II selaku perantara lelang adalah untuk melaksanakan kewajiban hukum yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah Tergugat II. Hal ini sesuai dengan pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa :

(2)Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.



(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

5. Bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan Nomor B.3367-II/KC/ADK/07/2019 tanggal 29 Juli, yang pada intinya menyatakan bahwa **Tergugat I akan bertanggung jawab dan membebaskan Pejabat Lelang dan Pegawai yang berwenang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dari segala gugatan atau tuntutan baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan objek Hak Tanggungan tersebut.**
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/kreditur *in casu* Tergugat I. Dengan demikian sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat mempunyai hak untuk menggugat siapa saja dipersidangan yang dianggapnya telah merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa mengenai apakah benar nantinya gugatannya tersebut dipertimbangkan dalam pokok perkara dan oleh karena maka eksepsi Tergugat II tersebut haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I mempunyai hubungan Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran setiap per-bulannya dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **05491**/Binjai, dengan luas tanah 84 m² (delapan puluh em empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, atas nama **MUHAMMAD RAMADHAN** dan Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **05657**/Binjai, dengan luas tanah 119 m² (seratus sembilan belas meter persegi) yang terletak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, atas nama **MUHAMMAD RAMADHAN**.

- Bahwa Penggugat tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada Tergugat I, namun Penggugat tetap mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut sampai selesai.
- Bahwa Tergugat I yang akandan/atau telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*On Rechtmatig Edaad*), serta bertentangan dengan Undang-undang;
- Penggugat dengan ini meminta kepada Tergugat I untuk membatalkan segala upaya dalam hal melelang berupa agunan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah diakui pihak lawan dianggap telah terbukti tentang:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I mempunyai hubungan Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran setiap per-bulannya dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **05491**/Binjai, dengan luas tanah 84 m² (delapan puluh em empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, atas nama **MUHAMMAD RAMADHAN** dan Sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **05657**/Binjai, dengan luas tanah 119 m² (seratus sembilan belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, atas nama **MUHAMMAD RAMADHAN**.
- Bahwa Penggugat tidak sanggup untuk membayar kredit hutang kepada Tergugat I,

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan antara kedua belah pihak adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara Tergugat II adalah bertentangan dengan Undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut yang perlu dipertimbangkan ialah apakah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa telah sesuai dengan Undang-undang yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugatlah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4, Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-13 dan Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda TII-1 sampai dengan TII-7;

Menimbang, para pihak tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI-1 sampai dengan TI-6, Penggugat dan Tergugat I mempunyai hubungan hukum dimana Penggugat mendapat fasilitas Kredit dari Tergugat I dengan Jaminan Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **05491**/Binjai, dengan luas tanah 84 m² (delapan puluh empat empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, atas nama **MUHAMMAD RAMADHAN** dan Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **05657**/Binjai, dengan luas tanah 119 m² (seratus sembilan belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, atas nama **MUHAMMAD RAMADHAN**;

Menimbang, bahwa terhadap jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan No 121/2014, tanggal 02 Mei 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tersebut telah dilakukan beberapa kali Restrukturisasi Kredit Penggugat namun Penggugat tetap tidak dapat membayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka Penggugat mengetahui berapa sebenarnya utang-utangnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI-8 Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan yaitu tertanggal 19 September 2016, Tertanggal 18 Januari 2018 dan tertanggal 04 Mei 2018, namun Penggugat tetap tidak membayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI-10, Kantor Cabang BRI Medan Thamrin mengajukan permohonan lelang ke KPKNL untuk menyelenggarakan Parate Eksekusi, selanjutnya berdasarkan bukti TI-11 KPKNL Medan menetapkan Lelang pada hari Jumat tanggal 20 september 2019 dan berdasarkan bukti TI-12 telah memberitahukan kepada Penggugat tentang rencana pelaksanaan lelang tersebut dan kemudian berdasarkan bukti TI-13 Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di umumkan di surat kabar harian Waspada;

Menimbang, bahwa sesuai dengan jawaban Tergugat II dibagian eksepsi A menyatakan telah membatalkan rencana lelang objek sengketa *a quo* sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor SPL-543.WKN.02/KNL.01/2019 tanggal 20 September 2019 dikarenakan pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan (pengumuman salah/tidak ada batas waktu pelunasan), sesuai peraturan Menteri keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal. Bahwa pembatalan rencana lelang objek sengketa *a quo* oleh Tergugat II tersebut didasarkan atas ketentuan **Pasal 30 huruf g** Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan, "**Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal: g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;**".

Menimbang, bahwa hal ini sesuai dengan bukti TII-1 yang diajukan Tergugat II yaitu Surat Pernyataan Pembatalan lelang Nomor :SPL-543.WKN.02/KNL.01/2019, tanggal 20 September 2019 yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada hari jumat, tanggal 20 September 2019 , tempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara, Jalan Diponegoro No.30 Kota Medan, Penjual PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan Thamrin, Debitur Muhammad Ramadhan, dengan objek sebidang tanah seluas 84 M2 yang terletak di Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara sesuai dengan SHM Nomor 5491 a.n. Muhammad Ramadhan dan sebidang tanah seluas 119 M2 yang terletak di Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara sesuai dengan SHM No.5657 a.n.Muhammad Ramadhan, dibatalkan karena Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan (Pengumuman salah/tidak ada batas waktu pelunasan) sesuai peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 30 (G);

Menimbang, bahwa oleh karena lelang terhadap objek sengketa telah dibatalkan oleh Tergugat II maka Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap lelang yang telah dibatalkan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat diterima maka Majelis

Halaman 32 dari 35 Putusan Nomor 705/Pdt.G/2019/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim tidak mempertimbangkan lebih lanjut bukti-bukti para pihak maupun petitum gugatan Penggugat lainnya ;

Menimbang, bahwa karena gugatan tidak dapat diterima maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara dan ketentuan peraturan per-Undang-Undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima(*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.771.000,- (Satu juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa, tanggal 28 Januari 2020 oleh kami, Sabarulina Ginting, S.H.,M.H., sebagai Hakim KetuaErintuah Damanik, S.H.M.H.dan Masrul, S.H.M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan KetuaPengadilan Negeri Medan Nomor705/Pdt.G/2019/PN Mdntanggal10 Oktober 2019, putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 4 Februari 2020, oleh Hakim Ketuadengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut,Hj.Martalina,S.H. Panitera Pengganti, dihadiri oleh Penggugat , Kuasa Tergugat I Tanpa dihadiri Kuasa Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 33 dari 35 Putusan Nomor 705/Pdt.G/2019/PN Mdn



Erintuah Damanik, S.H., M.H. Sabarulina Ginting, S.H., M.H.

Masrul, S.H.,MH

Panitera Pengganti,

Hj.Martalina, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Biaya Proses : Rp.100. 000,-
- Leges : Rp. -----
- Ongkos Panggil : Rp. 1. 625.000.-
- Materai : Rp. 6.000.-
- Redaksi : Rp. 10.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah Rp. 1.771.000,-

(Satu juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

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)