



PUTUSAN

Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

AHMAD TAUFIK, tempat tanggal lahir Padangsidempuan, 23 Maret 1976, Jjenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jl. SM Raja Gg. Air Bersih, Kelurahan Sitamiang Baru, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada Amin M. Ghamal, S.H., Alwi Akbar Ginting, S.H Advokat yang berkantor di Jl. Mangaraja Adil Blok D No.12 Perumahan Harapan Maju Kelurahan Sabungan Jae Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru, Kota Padangsidempuan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2023 yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 08 Juni 2023 Nomor: 134/SK/06/2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

PT. Bank Mandiri (persero) Tbk Cabang Padangsidempuan, tempat kedudukan di Jl. Serma Lian Kosong No. 30-32, Kelurahan Wek II, Kelurahan Wek II, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hariadi, SH, MS. Sasmitagama, SH, Alfian Rasydi, S.H., Sarah Cascarina Simanjuntak, S.H, Yonata Harefa, S.H., Christy Ananda ,S.H., Aqbar Syahdam, S.H., Sulastri Hutaauruk, Rudi Henrawan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 05 Juni 2023 yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 22 Juni 2023 Nomor: 146/SK/06/2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

PT. Bank Mandiri (persero) Tbk, Regional Retail Collection dan Recovery Region I, tempat kedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 7, Lt. V dan VII, Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi

Halaman 1 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hariadi, SH, MS. Sasmitagama, SH, Alfian Rasydi, S.H., Sarah Cascarina Simanjuntak, S.H., Yonata Harefa, S.H., Christy Ananda, S.H., Aqbar Syahdam, S.H., Sulastri Hutaauruk, Rudi Henrawan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 05 Juni 2023 yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 22 Juni 2023 Nomor: 146/SK/06/2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pemerintah Republik Indonesia 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) Padangsidempuan, tempat kedudukan di Jalan Kenanga No. 99 Kelurahan Ujung Padang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada Raden Hariyadi Murti Kurniawan, S.E, M.AP, Abdul Ali Pulungan, Ahmad Yani Nasution, Wan Muhammad Tafty Javier, Joni Caputra Sihombing, Agatha FabiolaG, Br Sinaga berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Juni 2023 yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 22 Juni 2023 Nomor: 144/SK/06/2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padangsidempuan, tempat kedudukan di Jalan H.T. Rizal Nurdin Km. 7 Komplek Perkantoran Pijorkoling Kota Padangsidempuan, dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada Nurwidodo, S.H., Antonio Romario H. Sidabutar, S.H., Anna Syafiah Batubara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Juni 2023 yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidempuan tanggal 08` Juni 2023 Nomor: 136/SK/06/2023 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidimpuan pada tanggal 24 Mei 2023 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah terikat hubungan hukum Perjanjian Kredit dalam bentuk Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016, dengan sifat kredit Non Revolving yang dipergunakan untuk Tambahan Modal usaha apotek, dengan jangka waktu kredit berlaku sejak tanggal 28 Januari 2016 sampai dengan 27 Januari 2021, dengan jumlah *plafond* sebesar Rp. 2.000.000.000-, (dua milyar rupiah). (*vide. Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016*);

2. Dimana sebagai debitur yang beriktikad baik, Penggugat telah memberikan agunan kepada Tergugat I berupa :

1.1. Sebidang tanah dan bangunan seluas 100 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00436 tanggal 10 Oktober 2007 atas nama Elida Fitri Lubis, yang terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidimpuan Utara, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, SH., dan telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidimpuan *i.c.* Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 800.000.000-, (delapan ratus juta rupiah);

1.2. Sebidang tanah dan bangunan seluas 210 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor : 00180 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidimpuan Selatan, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara. yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, SH., dan telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidimpuan *i.c.* Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 350.000.000-, (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

1.3. Sebidang tanah dan bangunan seluas 430 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00181 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ernawati, yang terletak di Kelurahan

Halaman 3 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, SH., dan telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan i.c. Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan sebesar Rp.500.000.000; (lima ratus juta rupiah);

1.4. Sebidang tanah dan bangunan dengan nomor bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00218 tanggal 11 Mei 2015 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Jalan Makmur/Jalan Nasional, Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, yang di ikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 350.000.000-, (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Sehingga total Hak Tanggungan yang di ikatkan sebagai jaminan pelunasan kredit Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan adalah sebesar Rp. 2.000.000.000-, (dua milyar rupiah);

3. Bahwa pada bulan Agustus Tahun 2019 jaminan kredit berupa Sebidang tanah dan bangunan dengan nomor bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00218 tanggal 11 Mei 2015 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Jalan Makmur/Jalan Nasional, Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, telah terjual dibawah tangan oleh Penggugat sebesar Rp. 338.000.000-, (tiga ratus tiga puluh delapan juta rupiah), dan telah disetorkan oleh Penggugat sebagai pelunasan sebagian hutang pokok Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 30 Agustus 2019 sebesar Rp. 338.000.000-, (tiga ratus tiga puluh delapan juta rupiah);

4. Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan tidak tertutup kemungkinan juga turut dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yakni sebagai berikut :

9.1 Bahwa sejak awal Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Padangsidempuan i.c. Tergugat I sama sekali tidak pernah memberikan salinan dokumen Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) kepada Penggugat yang merupakan hak yang seharusnya didapatkan oleh Penggugat di awal perjanjian kredit yang secara *yuridis normatif* merupakan



kewajiban dari Tergugat I sebagai kreditur untuk menyerahkan salinan dokumen tersebut kepada debitur. Bahwa perbuatan Tergugat I secara hukum telah nyata melanggar ketentuan yang tertuang di dalam Pasal 7 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Kosumen sebagai *lex specialis derogat legi generali* yang menyatakan bahwa “Kewajiban Pelaku Usaha adalah a). beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, b). memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan”. Junto Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 1/POJK.07/2017 Tentang Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan Pasal 2 ayat (1) perihal transparansi serta Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan secara tegas bahwa “pelaku usaha jasa keuangan (in casu Tergugat I) wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur, jelas dan tidak menyesatkan”. Pada konteks ini secara *de jure* dan *de facto* Tergugat I telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum pada kategori *misbruik van omstandigheden* dengan cara memanfaatkan ketidaktauan dari debitur terhadap haknya yang seharusnya di dapatkan oleh debitur di awal perjanjian kredit;

9.2 Bahwa pada prinsipnya suatu perjanjian keperdataan haruslah didasarkan pada pasal 1320 sebagai *rule of law* yang mengatur tentang empat syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sebagai berikut:

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

9.3 Tetapi Tergugat I secara melawan hukum telah menyembunyikan data-data kredit Penggugat sehingga secara tidak langsung sejak awal Perjanjian Kredit Tergugat I telah melanggar pasal 1320 ayat (4) KUHPdata tentang suatu sebab yang halal, halal dalam artian tidak melakukan suatu akal bulus dengan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia in specification Undang Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. (Tergugat I secara melawan hukum melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 ayat (3), ayat (7) dan



Pasal 7 huruf (b) serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Pasal 2 huruf (a) dan (b) Tentang Prinsip Transparansi dan Perlakuan yang adil terhadap Konsumen ic. Debitur i.c. Penggugat serta Pasal 27 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang menyatakan bahwa “Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib memberikan laporan kepada Konsumen tentang posisi saldo dan mutasi simpanan, dana, aset, atau kewajiban Konsumen secara akurat, tepat waktu, dan dengan cara atau sarana sesuai dengan perjanjian dengan Konsumen”);

9.4 Bahwa dalam konteks perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I pada perkara a quo seharusnya didasari dengan persetujuan dan didukung oleh undang-undang yang berlaku sebagai dasar awal dalam melakukan suatu Perjanjian Kredit. Hakikat dari suatu persetujuan seyogyanya harus memiliki hak dan kewajiban yang berimbang, equal antara hak dan kewajiban masing-masing pihak yang melakukan perikatan, dan kenyatannya keseimbangan posisi antara debitur dan kreditur tidak equal melainkan lebih menguntungkan kepada satu pihak saja, yakni lebih menguntungkan kepada Pihak kreditur in casu Tergugat I. Causal Verband persetujuan yang diberikan diawal perjanjian itu sudah didasari dengan iqtikad buruk dari pihak kreditur. Oleh karena itu Majelis Hakim yang mulia acap kali Pihak Kreditur melakukan perbuatan sewenang-wenang kepada Debitur dengan cara menyembunyikan, tidak memberikan, memperlambat dan/atau mempersulit untuk memperoleh data-data kredit yang seharusnya menjadi hak Penggugat sejak awal perjanjian, tetapi perbuatan sewenang-wenang tersebut selalu tertutupi dengan Kekuasaan dan Posisi yang tidak berimbang antara Kreditur dan Debitur. Maka dalam hal ini bila majelis hakim yang mulia lebih arif dan bijaksana, maka majelis akan melihat bahwa Tergugat I sudah melakukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) terhadap Penggugat yang perbuatan Tergugat I tersebut masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang termaktub di dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

9.5 Bahwa Yurisprudensi terkait ketidakseimbangan posisi Penggugat dan Tergugat I Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan Yurisprudensi yang menyatakan dalam kaidah hukumnya “Dalam asas kebebasan berkontrak (freedom of



contract) Hakim berwenang untuk meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam keadaan yang tidak seimbang. Dalam Perjanjian yang bersifat terbuka, nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat sesuai dengan kepatutan, keadilan, perikemanusiaan, dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian". (Vide. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3642 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002);

9.6 Bahwa pada tanggal 8 Mei 2023 Pihak Tergugat I melalui karyawannya yang bernama Gunawan mengirimkan surat dari WhatsApp yang berisikan tentang Pengumuman Lelang, Pertanyaannya adalah apakah Pengumuman Lelang yang dikirimkan oleh Pihak PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Padangsidempuan sah dan patut? Serta apakah surat pengumuman lelang yang dikirimkan melalui Whatssapp adalah surat resmi? Tentu tindakan Pihak Tergugat I yang mengirimkan Pengumuman Lelang melalui whatsapp adalah suatu tindakan yang di luar prosedur resmi pihak perbankan, pada dasarnya sebagai Badan Usaha Milik Negara Indonesia tindakan Tergugat I ini merupakan suatu tindakan yang telah melanggar asas kepatutan;

9.7 Bahwa jaminan kredit yang akan di lelang adalah sebagai berikut :

- Sebidang tanah dan bangunan seluas 100 M2 dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00436 tanggal 10 Oktober 2007 atas nama Elida Fitri Lubis, yang terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, SH., dan telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan i.c. Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 800.000.000-, (delapan ratus juta rupiah). yang dinilai oleh Tergugat i pada tahun 2016 sebesar Rp. 955.000.000-, (sembilan ratus lima puluh lima juta rupiah). (vide. Lampiran I Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016);



- Sebidang tanah dan bangunan seluas 210 M2 dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor : 00180 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, SH., dan telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan i.c. Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 350.000.000-, (tiga ratus lima puluh juta rupiah). yang dinilai oleh Tergugat I pada tahun 2016 sebesar Rp. 351.000.000-, (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah). (vide. Lampiran I Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016);

- Sebidang tanah dan bangunan seluas 430 M2 dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00181 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ernawati, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, SH., dan telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan i.c. Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan sebesar Rp.500.000.000; (lima ratus juta rupiah). yang dinilai oleh Tergugat I pada tahun 2016 sebesar Rp. 567.2 00.000-, (lima ratus enam puluh tujuh juta rupiah). (vide. Lampiran I Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016);

9.8 Bahwa diketahui nilai limit lelang terhadap ketiga agunan milik Penggugat dilelang di bawah nilai pasar dan harga yang layak pada tahun 2023;

- Sebidang tanah dan bangunan seluas 100 M2 dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00436 tanggal 10 Oktober 2007 atas nama Elida Fitri Lubis, yang terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, SH., dan telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan i.c. Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 800.000.000-, (delapan ratus juta rupiah). yang dinilai oleh Tergugat I pada tahun 2016 sebesar Rp. 955.000.000-, (sembilan ratus lima puluh lima juta rupiah). (vide. Lampiran I Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016). Nilai Limit Lelang di Pengumuman Lelang yang ditetapkan Tergugat II sebesar Rp. 804.557.000-, (delapan ratus empat juta lima ratus lima puluh tujuh ribu rupiah), sedangkan seharusnya Harga Yang Layak Sesuai Dengan Harga Pasar Pada Tahun 2023 Adalah berkisar Sebesar Rp. 1.289.250.000-, (satu milyardua ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), Dengan perhitungan kenaikan harga tanah menaik 5% pertahun, sehingga sejak tahun 2016 sampai tahun 2023 terhitung 7 tahun, sehingga dapat dikalkulasikan harga pasar atau harga yang layak terhadap SHM Nomor 00436 jaminan kredit penggugat adalah sebagai berikut : $5\% \times 7 = 35\%$ x Rp. 955.000.000 = Rp. 334.250.000-, (kenaikan harga tanah dan bangunan dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2023) Sehingga jika dijumlahkan harga SHM 00436 pada tahun 2016 dengan kenaikan harga tanah adalah sebagai berikut : Rp. 334.250.000 + Rp. 955.000.000-, = 1.289.000.000-, - Sebidang tanah dan bangunan seluas 210 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor : 00180 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, SH., dan telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan i.c. Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama

Halaman 9 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp

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)



sebesar Rp. 350.000.000-, (tiga ratus lima puluh juta rupiah). yang dinilai oleh Tergugat I pada tahun 2016 sebesar Rp. 351.000.000-, (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah). (vide. Lampiran I Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016). Nilai Limit Lelang di Pengumuman Lelang yang ditetapkan Tergugat II sebesar Rp.356.000.000-, (tiga ratus lima puluh enam juta rupiah) , Sedangkan seharusnya Harga Yang Layak Sesuai Dengan Harga Pasar Pada Tahun 2023 Adalah berkisar Sebesar Rp. 473.850.000-, (empat ratus tujuh puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah). Dengan perhitungan kenaikan harga tanah menaik 5% pertahun, sehingga sejak tahun 2016 sampai tahun 2023 terhitung 7 tahun, sehingga dapat dikalkulasikan harga pasar atau harga yang layak terhadap SHM Nomor 00180 jaminan kredit penggugat adalah sebagai berikut : $5\% \times 7 = 35\%$ x Rp. 351.000.000 = Rp. 122.850.000-, (kenaikan harga tanah dan bangunan dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2023); Sehingga jika dijumlahkan harga SHM 00180 pada tahun 2016 dengan kenaikan harga tanah adalah sebagai berikut : $\text{Rp. 122.850.000} + \text{Rp. 351.000.000-,} = 473.850.000-$;

- Sebidang tanah dan bangunan seluas 430 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00181 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ernawati, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, SH., dan telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padangsidempuan i.c. Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan sebesar Rp.500.000.000; (lima ratus juta rupiah). yang dinilai oleh Tergugat I pada tahun 2016 sebesar Rp. 567.200.000-, (lima ratus enam puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah). (vide. Lampiran I Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016). Nilai Limit Lelang di Pengumuman Lelang yang ditetapkan Tergugat II sebesar Rp.509.925.000-, (lima ratus sembilan juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah), sedangkan



seharusnya Harga Yang Layak Sesuai Dengan Harga Pasar Pada Tahun 2023 Adalah berkisar Sebesar Rp.765.720.000-, (tujuh ratus enam puluh lima juta tujuh ratus dua juta rupiah);

Dengan perhitungan kenaikan harga tanah menaik 5% pertahun, sehingga sejak tahun 2016 sampai tahun 2023 terhitung 7 tahun, sehingga dapat dikalkulasikan harga pasar atau harga yang layak terhadap SHM Nomor 00181 jaminan kredit penggugat adalah sebagai berikut : $5\% \times 7 = 35\% \times \text{Rp. } 567.200.000 = \text{Rp. } 198.520.000-$, (kenaikan harga tanah dan bangunan dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2023); Sehingga jika dijumlahkan harga SHM 00436 pada tahun 2016 dengan kenaikan harga tanah adalah sebagai berikut : $\text{Rp. } 198.520.000 + \text{Rp. } 567.200.000- = 765.720.000-$;

9.9 Bahwa setelah Penggugat mengetahui pengumuman lelang tersebut, penggugat langsung menghubungi pihak Tergugat I untuk memastikan apakah benar objek jaminan kredit Penggugat akan dilelang, dan pada saat itu Pihak Tergugat I membenarkan bahwa objek jaminan kredit Penggugat akan di lelang, karena tidak ada data surat peringatan, pengumuman lelang resmi dan data-data terkait kredit milik Pengggugat yang diserahkan kepada Penggugat, maka pada tanggal 12 Mei 2023 Penggugat mengirimkan surat tentang permohonan salinan dokumen kepada pihak Tergugat I berupa Salinan perjanjian kredit, fotocopy sertifikat yang menjadi jaminan kredit dan rekening koran. Tetapi sejak tanggal 12 Mei tersebut sampai dengan tanggal 16 Mei 2023 tidak ada respon yang baik dari Tergugat I, sehingga tepat pada tanggal 16 Mei 2023 Penggugat berupaya untuk meminta langsung salinan dokumen kredit yang dibutuhkan oleh Penggugat ke Kantor Tergugat I, karena penggugat terus bermohon, barulah Pihak Tergugat I mau menyerahkan salinan dokumen kredit tersebut. Sehingga sejak terjadi perjanjian kredit pada tahun 2016 sampai dengan tanggal 16 Mei 2023 Tergugat sama sekali tidak memberikan hak-hak penggugat untuk mengetahui terkait dokumen dokumen kredit penggugat. Tergugat baru mau menyerahkan salinan dokumen kredit penggugat tepat pada tanggal 16 Mei 2023. Terhadap hal ini terlihat jelas bahwa Tergugat I dan Tergugat II berupaya untuk melelang jaminan kredit Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat;



9.10 Bahwa sejak penandatanganan kredit yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I pada Tahun 2014 sampai pada saat gugatan ini diajukan kepada Majelis Hakim, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyerahkan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III kepada Penggugat, tetapi secara melawan hukum Tergugat II dalam hal ini sebagai Penjual mendaftarkan agunan milik Penggugat ke KPKNL Cabang Padangsidempuan i.c. Turut Tergugat I untuk di jual melalui pelelangan. *(Terkait Tergugat II sebagai Penjual lelang akan dibuktikan oleh Penggugat dalam agenda pembuktian di persidangan);*

9.11 Bahwa tindakan Tergugat II sebagai penjual yang telah mendaftarkan lelang tanpa menyerahkan Surat Peringatan kepada Penggugat merupakan suatu perbuatan yang telah melanggar PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020, dimana pada halaman 88 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa Terhadap lelang eksekusi pasal 6 Undang Undang hak tanggungan terdapat dokumen lelang yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang salah satunya berupa Surat Peringatan, dimana dalam hal ini Penggugat tidak pernah sama sekali menerima surat peringatan sejak tahun 2016 sampai pada saat gugatan ini diajukan kepada Majelis Hakim penerima, pemeriksa dan pemutus perkara a quo. Sehingga jelas dan terang bahwa lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 26 Mei 2023 adalah lelang yang tidak memenuhi persyaratan khusus untuk mengajukan permohonan lelang. Sehingga konsekwensi yuridis terhadap hal tersebut seharusnya lelang tertanggal 26 Mei 2023 wajib untuk dibatalkan atau tidak sah menurut hukum atau setidaknya dinyatakan bertentangan dengan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020;

9.12 Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 852/K/Sip/1972 yang intinya menyatakan bahwa ***“untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan pengihan resmi oleh juru sita (sominasi). Oleh karena somasi dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum para Tergugat/pembanding telah melakukan wanprestasi, oleh sebab itu gugatan penggugat/terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima”;***



10. Bahwa tegas Penggugat sampaikan segala Perbuatan Melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II diatas telah menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat baik secara materil maupun immateril sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara "Tiap perbuatan melawan hukum (Onreghmatige daad) yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
11. Bahwa sebagaimana Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan bahwa "Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya", sehingga sangat beralasan hukum dan tidak tertutup kemungkinan jika lelang terjadi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga Turut serta melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dimana dalam hal ini Turut Tergugat I sebagai Kantor Lelang tentu akan turut melakukan perbuatan melawan hukum karena secara de facto Penggugat sama sekali tidak pernah dikirimkan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III baik itu dari Tergugat I maupun dari Tergugat II, sehingga tentu secara yuridis normatif jika lelang masih terlaksana tentu Turut Tergugat I akan melanggar peraturan yang tertuang di dalam PMK Nomor 213/PMK.06.2020 Tentang Petunjuk Pelaksana Lelang. Begitu juga dengan Turut Tergugat II tidak tertutup kemungkinan Turut melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar aturan yang tertuang di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak AtasTanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
12. Bahwa Berdasarkan Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06.2020 Tentang Petunjuk Pelaksana Lelang menyatakan : lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan. ***Sehingga jika di analisis berdasarkan analogi hukum terbalik maka dapat disimpulkan bahwa: Lelang yang telah dilaksanakan yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentu sangat berpotensi untuk dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum, maka atas hal tersebut sangat wajar dan beralasan hukum jika Penggugat mengajukan pembatalan lelang kepada Majelis Hakim yang akan dan/atau telah dilaksanakan nantinya pada tanggal 26 Mei 2023 terhadap Agunan yang menjadi jaminan kredit Penggugat;***
13. Bahwa Pasal 13 ayat (1) huruf i PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 menambahkan dengan menyatakan Tuntutan



ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h, sehingga sangat beralasan jika Penggugat menuntut ganti rugi terhadap pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II sebagai penjual yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;

14. Bahwa adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat tindakan Tergugat diatas adalah sebagai berikut :

14.1 KERUGIAN MATERIIL :

- Sebidang tanah dan bangunan seluas 100 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00436 tanggal 10 Oktober 2007 atas nama Elida Fitri Lubis, yang terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, jika diperjual belikan pada tahun ini ditaksir akan bernilai sebesar Rp. 1.289.250.000-, (satu milyardua ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Sebidang tanah dan bangunan seluas 210 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor : 00180 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. jika diperjual belikan pada tahun ini ditaksir akan bernilai sebesar Rp. 473.850.000-, (empat ratus tujuh puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
- Sebidang tanah dan bangunan seluas 430 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00181 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ernawati, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. jika diperjual belikan pada tahun ini ditaksir akan bernilai sebesar Rp.765.720.000-, (tujuh ratus enam puluh lima juta tujuh ratus dua juta rupiah);

14.2 KERUGIAN IMMATERIIL : Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat tidaklah dinilai dengan uang, namun jika diharuskan dinilai dengan uang maka kerugian immateriil yang



diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

14.3 Sehingga dapat disimpulkan kerugian yang di derita oleh Penggugat jika terjadi lelang adalah sebesar Rp. 3.028.820.000,-, (tiga milyar dua puluh delapan juta delapa ratus dua puluh ribu rupiah) (*Total Kumulatif Kerugian materiil ditambahkan dengan kerugian immaterial = Total Kerugian Penggugat*);

15. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Padangsidempuan agar membatalkan dan menyatakan lelang melalui internet dengan cara tertutup (*closed bidding*) yang akan dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 26 Mei 2023, pukul 14.00 WIB di KPKNL Cabang Padangsidempuan atas Jaminan Kredit berupa Sebidang tanah dan bangunan seluas 100 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00436 tanggal 10 Oktober 2007 atas nama Elida Fitri Lubis, yang terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, Sebidang tanah dan bangunan seluas 210 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor : 00180 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. Sebidang tanah dan bangunan seluas 430 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00181 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ernawati, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara **BATAL DAN TIDAK SAH MENURUT HUKUM;**

16. Bahwa terkait dilibatkannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di dalam gugatan ini adalah semata-mata dilakukan oleh Penggugat demi menghindari gugatan kurang pihak dan dikhawatirkan juga turut serta melakukan perbuatan melawan hukum, hal ini didasarkan pada *yurisprudensi* Mahkamah Agung dalam perkara [No. 1642 K/Pdt/2005](#) yang menyatakan bahwa "*Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap*". Sehingga dengan di ikutkannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam gugatan Penggugat, maka diharapkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan



hingga putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

17. Bahwa oleh karena ada kekhawatiran yang cukup beralasan dari Penggugat terhadap tindakan-tindakan hukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan/atau Turut Tergugat II baik itu berupa memberi izin kepada orang lain untuk menguasai Objek Sengketa, memasang plank dalam bentuk apapun yang dilakukan dengan cara memaksa dan melanggar hukum, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), Pemindahan hak melalui pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan hukum, menerima dan/atau memproses balik nama kepemilikan objek *a quo*, dan segala tindakan-tindakan yang akan berakibat buruk dan merugikan Penggugat, maka mohon kepada majelis hakim yang mulia agar sudi kiranya memerintah Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menghormati proses persidangan perkara *a quo*;

18. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik, terpercaya dan sah menurut hukum, maka Penggugat memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voor baar bij vooraad*), walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum baik berupa *Verzet*, Kasasi ataupun Peninjauan Kembali (PK);

19. Bahwa selain itu juga guna mengantisipasi kekhawatiran bahwa nantinya Para Tergugat melalaikan kewajibannya dalam memenuhi putusan perkara *a quo*, maka sangatlah beralasan hukum dan wajar serta patut Para Tergugat agar dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dihitung sejak saat perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

TENTANG PROVISI

Bahwa untuk mencegah terjadinya kerugian Penggugat, maka Penggugat memohon agar kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Padangsidimpuan yang menerima, memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo*, berkenan untuk mengeluarkan Putusan Provisi yang menyatakan bahwa untuk sementara waktu Tergugat I dan Tergugat II agar melakukan penangguhan penagihan kepada Penggugat dan mohon agar menghentikan perhitungan bunga, denda, dan pinalti terhadap kredit Penggugat sampai dengan perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*);

Bahwa berdasarkan uraian diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Padangsidimpuan untuk menunjuk Majelis Hakim yang akan memeriksa



dan mengadili perkara *a quo* dan selanjutnya memanggil para pihak berperkara pada suatu hari persidangan yang ditetapkan untuk itu, seterusnya Penggugat mohon agar gugatan Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Padangsidempuan *cq.* Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan dan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk tidak melaksanakan lelang dan/ atau membatalkan lelang melalui internet dengan cara tertutup (*closed bidding*) yang akan dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 26 Mei 2023, pukul 14.00 WIB di KPKNL Cabang Padangsidempuan atas Jaminan Kredit berupa Sebidang tanah dan bangunan seluas 100 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00436 tanggal 10 Oktober 2007 atas nama Elida Fitri Lubis, yang terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, Sebidang tanah dan bangunan seluas 210 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor : 00180 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. Sebidang tanah dan bangunan seluas 430 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00181 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ernawati, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara **BATAL DAN TIDAK SAH MENURUT HUKUM;**
3. Menyatakan Jaminan Kredit berupa Sebidang tanah dan bangunan seluas 100 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00436 tanggal 10 Oktober 2007 benar atas nama Elida Fitri Lubis, yang terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, Sebidang tanah dan bangunan seluas 210 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor : 00180 tanggal 30 Desember 1999 adalah benar atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. Sebidang tanah dan bangunan seluas 430 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak



Milik Nomor : 00181 tanggal 30 Desember 1999 adalah benar atas nama Ernawati, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara;

4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan Hukum;
5. Menyatakan Lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II sebagai Penjual tanpa terlebih dahulu mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar rugi kerugian materiil dan kerugian immaterial secara tanggung renteng atau sekaligus, dengan klasifikasi sebagai berikut :

6.1. KERUGIAN MATERIIL :

- Sebidang tanah dan bangunan seluas 100 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00436 tanggal 10 Oktober 2007 atas nama Elida Fitri Lubis, yang terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, jika diperjual belikan pada tahun ini ditaksir akan bernilai sebesar Rp. 1.289.250.000-, (satu milyardua ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Sebidang tanah dan bangunan seluas 210 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor : 00180 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. jika diperjual belikan pada tahun ini ditaksir akan bernilai sebesar Rp. 473.850.000-, (empat ratus tujuh puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
- Sebidang tanah dan bangunan seluas 430 M² dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00181 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ernawati, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. jika diperjual belikan pada tahun ini ditaksir akan bernilai sebesar Rp.765.720.000-, (tujuh ratus enam puluh lima juta tujuh ratus dua juta rupiah);

- 6.2. KERUGIAN IMMATERIIL : Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat tidaklah dinilai dengan uang, namun jika



diharuskan dinilai dengan uang maka kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Sehingga dapat disimpulkan kerugian yang di derita oleh Penggugat jika terjadi lelang adalah sebesar Rp. 3.028.820.000,-, (tiga milyar dua puluh delapan juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) (Total Kumulatif Kerugian materiil ditambahkan dengan kerugian immaterial =Total Kerugian Penggugat);

7. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 1.000.000. (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila Para Tergugat lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (uitbaar bij vooraad).

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya pada perkara;

SUBSIDER

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya dipersidangan, Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya dipersidangan, Turut Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya dipersidangan, dan Turut Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya dipersidangan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah mengupayakan penyelesaian perkara melalui perdamaian kepada kedua belah pihak dengan mewajibkan kedua belah pihak untuk menempuh proses mediasi dan atas kesepakatan kedua belah pihak, Majelis Hakim telah menunjuk Rudy Rambe, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Padangsidimpuan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 September 2023, proses mediasi yang dilakukan oleh para pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan perdamaian oleh karenanya pemeriksaan perkara *a quo* dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat;

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



A. DALAM PROVISI

1. Bahwa Penggugat pada halaman 11 dalam gugatannya, mengajukan permohonan provisi agar Majelis Hakim memerintahkan sementara waktu Tergugat I dan II untuk melakukan penangguhan penagihan kepada Penggugat dan agar menghentikan Perhitungan Bunga dan Denda terhadap Fasilitas Kredit Penggugat.
2. Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut harus ditolak karena tidak berdasar hukum, karena Penggugat dalam gugatannya telah mengakui bahwa Penggugat mempunyai Hubungan Hukum kepada Tergugat I dan II atas Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2015 tanggal 28 Januari 2016.
3. Bahwa dengan demikian, Penggugat sudah mengetahui bahwa didalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2015 tanggal 28 Januari 2016 pada Pasal 4 Bunga dan Biaya Lainnya dan Pasal 8 Denda, dibuktikan dengan telah disepakati dan ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I dan II.
4. Bahwa permohonan provisi dari Penggugat untuk tidak menagih kepada Penggugat dan menghentikan Perhitungan bunga, dan Denda adalah jelas tidak berdasar hukum dan sangat merugikan Tergugat I
Bahwa KUHP ketentuan Pasal 1338 KUHP selengkapnya berbunyi sebagai berikut :
"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 Iktikad baik"
5. Bahwa lebih lanjut, permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut jelas bertentangan dengan permohonan provisi yang diatur dalam undang-undang yaitu tindakan sementara yang bersifat mendesak untuk dan tidak boleh menyentuh pokok perkara. akan tetapi, permohonan provisi dari Penggugat tersebut secara nyata sudah menyangkut pokok perkara sehingga sudah semestinya untuk ditolak, karena materi pokok perkara memerlukan pembuktian lebih lanjut di persidangan. Hal ini sesuai kaedah hukum Yurisprudensi yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dan Np. 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977.
6. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, mohon Majelis Hakim menolak permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut karena mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum.



B. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I dan II.

2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENGIKUTSERTAKAN ATAU MENARIK ELIDA FITRI LUBIS DAN ERNAWATI SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS AGUNAN KREDIT (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

a. Bahwa tanpa menyinggung materi perkara *a quo*, ternyata pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak lengkap karena masih ada pihak yang memiliki hubungan yang erat dengan perkara *a quo* dan harus ikut dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar sengketa yang diperiksa menjadi terang dan dapat diselesaikan secara tepat, tuntas, dan menyeluruh. Bahwa pada posita angka 2 dalam gugatannya, Penggugat menyampaikan secara tegas bahwa agunan kredit Penggugat dimiliki oleh Sdri. Elida Fitri Lubis dan Ernawati, namun Sdri. Elida Fitri Lubis dan Sdri. Ernawati tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan *a quo*. Bahwa dengan tidak ditariknya subyek hukum perorangan atas nama Sdri. Elida Fitri Lubis dan Sdri. Ernawati sebagai pihak yang seharusnya ikut bertindak sebagai Penggugat karena disebutkan oleh Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah Hak Milik No. 00436 dan No. 181, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

b. Bahwa pada angka III tentang perbuatan melawan hukumnya point angka 2 pada halaman 2 dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan telah menyerahkan agunan/jaminan kredit kepada Tergugat I dan II, berupa:

1) Sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya termasuk bangunan seluas 100m2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 tanggal 10/10/2007 yang terletak di Desa Sadabuan Kecamatan Padangsidempuan Utara Kota Pdang Sidempuan Provinsi Sumatera Utara an. Elida Fitri Lubis.

2) Sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya termasuk bangunan seluas 210 m2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 180 tanggal 30 Desember 1999 yang terletak di Kelurahan/Desa Sitamiang Kecamatan Padangsidempuan Selatan Kota/Kabupaten



Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara an. Ahmad Taufik.

3) Sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada diatasnya termasuk bangunan seluas 430 m2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 tanggal 30 Desember 1999 yang terletak di Kelurahan/Desa Sitamiang Kecamatan Padangsidempuan Selatan Kota/Kabupaten Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara an. Ernawati.

4) Sebidang tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 218 tanggal 11 Mei 2015 yang terletak di Kelurahan/Desa Sitamiang Kecamatan Padangsidempuan Selatan Kota/Kabupaten Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara an. Ahmad Taufik

c. Bahwa agunan kredit berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 bukan Penggugat, melainkan Elida Fitri Lubis dan Ernawati, sehingga sudah sepatutnya Elida Fitri Lubis dan Ernawati yang memiliki kepentingan hukum dan koneksitas yang substansial dengan perkara *a quo* untuk ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

d. Bahwa mengenai gugatan kurang pihak telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 78K/Sip/1972 tanggal 11 Novembe 1975 menyatakan sebagai berikut:

"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Bahwa selain kaedah hukum Yurisprudensi tersebut, eksepsi Tergugat I juga didukung oleh Yurisprudensi lainnya yaitu sebagaimana tertuang di dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan MA No. 1125K/Sip/1984 yang pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat bahwa **Judex Factie salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap.**

e. Bahwa dengan diajukannya gugatan *a quo* oleh Penggugat saja, maka gugatan menjadi cacat formil karena pihak yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap dalam perkara *a quo* sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Bahwa pengajuan Plurium Litis Consortium ini sangat beralasan menurut hukum untuk diterima karena didukung dengan doktrin hukum



menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan), Sinar Grafika, Jakarta 2008, halaman 503, sebagai berikut:

“Exceptio plurium litis consortium

Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.”

f. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas sudah seharusnya gugatan Penggugat harus mengikutsertakan Insinyur Jumiarti selaku pemilik agunan dalam perkara ini yang mana memiliki urgensi dan koneksitas yang substansial dengan perkara a quo dan oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan *“Gugatan a quo tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)”* karena gugatan Penggugat kurang pihak.

3. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA BUKAN SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS OBYEK HAK TANGGUNGAN YANG DI LELANG (EXCEPTIO DOMINII).

a. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat pada posita angka II tentang hubungan hukumnya point 1 dalam gugatannya, hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan II adalah merupakan hubungan hukum utang-piutang dimana Penggugat sebagai penerima fasilitas kredit atau Debitur dari Tergugat I dan II dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. CDO.MDN/PSP.002/KMK/2015 tanggal 28 Januari 2016.

b. Bahwa meskipun Penggugat pada posita gugatannya mendalilkan sebagai debitur dari Tergugat I dan II akan tetapi Penggugat bukanlah sebagai pemilik yang sah atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 terdaftar atas nama Elida Fitri Lubis dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 terdaftar atas nama Ernawati.

c. Bahwa oleh karena kedudukan Penggugat bukanlah sebagai pemilik obyek perkara maka Penggugat tidak memiliki hubungan hukum langsung terhadap tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 terdaftar atas nama Elida Fitri Lubis, dan Sertipikat Hak Milik



(SHM) No. 181 terdaftar atas nama Ernawati sebagai pemegang haknya. Bahwa pada dasarnya kepemilikan hak atas tanah yang sah menurut hukum adalah sertifikat tanah sebagaimana ditekaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut "PP Pendaftaran Tanah") yang menyebutkan sebagai berikut:

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut seduai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"

d. Bahwa berdasarkan dalil-dalil posita Penggugat dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah tersebut di atas, maka Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 terdaftar atas nama Elida Fitri Lubis, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 terdaftar atas nama Ernawati, dengan demikian, gugatan Penggugat yang diajukan oleh Penggugat sudah selayaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima karena diajukan oleh pihak ketiga yang bukan sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 terdaftar atas nama Elida Fitri Lubis, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 terdaftar atas nama Ernawati.

e. Bahwa pengajuan Exceptio Dominii ini sangat beralasan menurut hukum untuk diterima, karena didukung dengan doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan), Sinar Grafika, Jakarta 2008, hlm 461, sebagai berikut:

"(6) Exceptio Dominii

Eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan oleh Tergugat terhadap gugatan, yang berisi bantahan yang menyatakan obyek barang yang digugat bukan milik penggugat, tetapi milik orang lain atau milik Tergugat"

f. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Tergugat I dan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan **"Gugatan a quo tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)"** karena Penggugat bukanlah pihak yang berwenang mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II.



4. EKSEPSI GUGATAN MENGENAI KEBERATAN TERHADAP PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN

a. Bahwa sesuai ketentuan HIR Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) jo. Pasal 225 ayat (1) Rbg telah diatur secara tegas bahwa keberatan akan pelaksanaan eksekusi barang yang disita diajukan melalui Perlawanan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi.

b. Bahwa setelah membaca serta mencermati dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, ternyata Penggugat pada pokoknya keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap agunan kredit yang menjadi pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I dan II. Hal ini terlihat jelas sebagaimana disampaikan oleh Penggugat pada posita angka 4 sampai dengan 11 dalam gugatannya yang pada pokoknya keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II terhadap obyek perkara, akan tetapi Penggugat mengajukan keberatan tersebut dalam bentuk gugatan, sedangkan sesuai Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) jo. Pasal 225 ayat (1) Rbg seharusnya keberatan terhadap pelaksanaan lelang diajukan dalam bentuk Perlawanan Eksekusi.

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan dalam bentuk gugatan adalah jelas bertentangan dengan ketentuan dan hukum acara yang berlaku yakni seharusnya dalam bentuk Perlawanan Eksekusi, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*)

d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan dan karenanya Tergugat I dan II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*).

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan dan karenanya Tergugat I dan II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*).

C. DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa Tergugat I dan II mohon hal-hal yang telah dikemukakan dalam dalil provisi dan eksepsi tersebut di atas secara *mutatis-mutandis* dianggap tercantum kembali dalam jawaban terhadap pokok perkara dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi kembali.
2. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan II.
3. Bahwa sebelum Tergugat I dan II menanggapi gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo, perkenankanlah Tergugat I dan II menguraikan fakta-fakta hukum yang sesungguhnya terjadi dan akan Tergugat I dan II dibuktikan nantinya dalam persidangan pada tahap pembuktian agar tidak terjadi kerancuan bagi Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo. Adapun fakta-fakta hukum yang Tergugat I dan II sampaikan adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan fasilitas kredit modal kerja kepada Tergugat I dan II, selanjutnya terhadap permohonan dari Penggugat tersebut Tergugat I dan II menyampaikan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. 1CB.PSP/SPPK/175/2016 tanggal 27 Januari 2016 kepada Penggugat. Di dalam SPPK tersebut memuat syarat dan ketentuan kredit yang antara lain limit kredit, jangka waktu kredit, bunga, denda beserta syarat dan ketentuan lainnya yang diberikan oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat, serta Penggugat diberikan jangka waktu untuk mempelajari SPPK tersebut sebelum menyetujui, apabila Penggugat menyetujui SPPK yang diberikan oleh Tergugat I dan II tersebut maka seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut akan dituangkan dalam Perjanjian Kredit.
- b. Bahwa faktanya Penggugat telah menyetujui dan menyepakati seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut, dibuktikan dengan telah ditandatanganinya SPPK tersebut oleh Penggugat bersama istrinya yang bernama Insinyur Jumiarti sehingga seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut dituangkan ke dalam **Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor. CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016 tanggal 28 Januari 2016** (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”).



c. Bahwa Perjanjian Kredit No. CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016 tanggal 28 Januari 2016 dan telah ditandatangani oleh Penggugat beserta isterinya yang bernama Elida Fitri Lubis dengan Tergugat I dan II yang menyepakati hal-hal antara lain sebagai berikut:

- 1) Limit kredit sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah); (Vide Pasal 2 ayat 1)
- 2) Tujuan Kredit Tambahan Modal usaha Apotek; (Vide Pasal 2 ayat 2)
- 3) Sifat Kredit Non Revolving; (Vide Pasal 2 ayat 3)
- 4) Jangka Waktu Kredit selama 60 (enam puluh) bulan sejak tanggal 28 Januari 2016 sampai dengan tanggal 27 Januari 2021; (Vide Pasal 2 ayat 4)
- 5) Bunga kredit 13.50 % (tiga belas koma lima puluh persen) pertahun; (Vide Pasal 4)
- 6) Denda sebesar 2 % (dua persen) pertahun diatas suku bunga kredit atas jumlah yang tidak atau terlambat dibayar oleh Debitur (ic. Penggugat). (Vide Pasal 8)
- 7) Penggugat wajib melakukan pembayaran kembali seluruh jumlah terhutang (Pokok, bunga,denda dan biaya – biaya) pada saat berakhirnya jangka waktu kredit atau setiap saat yang ditentukan oleh Tergugat I dan II dalam hal Penggugat dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya oleh Tergugat I dan II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (vide Pasal 6)

d. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit tersebut di atas Penggugat beserta isterinya juga telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (ic. Tergugat I dan II) (Selanjutnya disebut “SUPK”) yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit. Di dalam SUPK tersebut khususnya Pasal 15 mengatur tentang **kejadian lalai** apabila dilakukan oleh Debitur (ic. Penggugat) serta hak Tergugat I dan II selaku Bank apabila terjadi kejadian kelalaian yang dilakukan oleh Debitur (ic. Penggugat). Bahwa oleh karena telah disepakati dan ditandatangani SUPK tersebut oleh Penggugat, maka seluruh syarat dan ketentuan dalam SUPK tersebut mengikat Penggugat, sehingga Penggugat harus menaati aturan tersebut.

e. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit modal kerja Penggugat kepada Tergugat I dan II berdasarkan Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit, maka Penggugat dengan telah mendapatkan persetujuan istrinya dan persetujuan dari setiap pemegang hak atas tanah Hak Milik telah menyerahkan agunan kredit kepada Tergugat I dan II berupa:

- 1) Sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya termasuk bangunan seluas 100m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 tanggal 10/10/2007 yang terletak di Desa Sadabuan Kecamatan Padangsidempuan Utara Kota Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara an. Elida Fitri Lubis. Sertipikat tersebut telah diikat dan dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 189/2016 tanggal 08 Maret 2016 berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 101/2016 tanggal 26 Februari 2016 yang dibuat oleh Misbahuddin, SH, PPAT di Kota Padangsidempuan.
- 2) Sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya termasuk bangunan seluas 210 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 180 tanggal 30 Desember 1999 yang terletak di Kelurahan/Desa Sitamiang Kecamatan Padangsidempuan Selatan Kota/Kabupaten Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara an. Ahmad Taufik (ic. Penggugat). Sertipikat tersebut telah diikat dan dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 198/2016 tanggal 10 Maret 2016 berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 114/2016 tanggal 03 Maret 2016 yang dibuat oleh Misbahuddin, SH, PPAT di Kota Padangsidempuan.
- 3) Sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya termasuk bangunan seluas 430 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 tanggal 30 Desember 1999 yang terletak di Kelurahan/Desa Sitamiang Kecamatan Padangsidempuan Selatan Kota/Kabupaten Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara an. Ernawati. Sertipikat tersebut telah diikat dan dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 200/2016 tanggal 16 Maret 2016 berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 113/2016 tanggal 03 Maret 2016 yang dibuat oleh PPAT Misbahuddin, SH, PPAT di Kota Padangsidempuan.

Halaman 28 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



(Ketiga bidang tanah dimaksud untuk selanjutnya disebut “**Agunan Kredit**”).

f. Bahwa dengan telah dibebaninya Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan yang menjadi agunan kredit tersebut di atas secara yuridis sempurna, maka apabila Penggugat dinyatakan wanprestasi/cidera janji dalam memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I dan II, maka Tergugat I dan II berhak untuk melaksanakan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melelang agunan tersebut sebagai sumber pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I dan II berdasarkan janji-janji yang telah disepakati oleh Pemberi Hak Tanggungan dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut “**UU Hak Tanggungan**”) yang berbunyi:

“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”

g. Bahwa ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Pemilik Agunan atas nama Penggugat, Elida Fitri Lubis dan Ernawati di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Padangsidempuan, telah diatur secara tegas bahwa :

*“jika **Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya**, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (ic. Pemberi Hak Tanggungan), Pihak Kedua [ic. Tergugat I] selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.c. Pemberi Hak Tanggungan) :*

a. **Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**

b. **Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;**

c.dst. sama.

Bahwa dengan telah disetujui dan ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut oleh pemilik agunan dan



Penggugat maka Perjanjian aksesoir yaitu Hak Tanggungan yang dipergunakan sebagai jaminan pelunasan hutang Peggugat yang dibuat oleh Pemilik Agunan beserta Peggugat dengan Tergugat I dan II telah sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya sebagaimana sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*.

h. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan dan dinikmati oleh Peggugat, ternyata Peggugat tidak dapat melakukan pembayaran/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan baik sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit, sehingga Tergugat I dan II melakukan upaya penagihan secara optimal, baik melalui telepon (*call customer*), kunjungan ke tempat Peggugat, mengirimkan beberapa kali surat pemberitahuan dan surat peringatan kepada Peggugat dengan tetap memberikan kesempatan kepada Peggugat untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya. Surat – surat yang disampaikan kepada Peggugat adalah sebagai berikut:

- 1) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.6818/2017 tanggal 30 Oktober 2017 perihal **Surat Peringatan Kewajiban Kredit Saudara**
- 2) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.8236/2017 tanggal 18 Desember 2017 perihal **Surat Peringatan I (Pertama)**;
- 3) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.0435/2018 tanggal 17 Januari 2018 perihal **Peringatan II (Kedua)**;
- 4) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.0831/2018 tanggal 31 Januari 2018 perihal **Peringatan III (Ketiga)**;

i. Bahwa oleh karena Peggugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan kewajibannya membayar seluruh tunggakan fasilitas kreditnya kepada Tergugat I dan II walaupun telah diberikan Surat Peringatan I (Pertama) sampai dengan Surat Peringatan III (Ketiga), berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah ditanda tangani oleh Tergugat I dan II dengan Peggugat, maka Tergugat I dan II melalui Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.1297/2018 tanggal 20 Februari 2018 perihal **Pernyataan Default/ Wanprestasi**, menyatakan Peggugat lalai / wanprestasi dan fasilitas kredit Peggugat dinyatakan jatuh tempo seketika dan Debitur (ic. Peggugat) wajib



membayar/melunasi seluruh hutang atas fasilitas kreditnya kepada Tergugat I dan II.

j. Bahwa dalam perkembangannya Penggugat yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I dan II ternyata tidak dapat membayar angsuran utangnya kepada Tergugat I dan II sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan disetujui bersama dalam Perjanjian Kredit, terlebih lagi fasilitas kredit Penggugat telah diperpanjang namun status kolektibilitas Fasilitas Kredit Penggugat berada dalam posisi Macet (kolektibilitas 5) sejak Bulan Maret 2018 dikarenakan fasilitas kredit Penggugat telah dinyatakan Default/Wanprestasi melalui Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.1297/2018 tanggal 20 Februari 2018 perihal **Pernyataan Default/ Wanprestasi**.

Bahwa dalam surat pernyataan wanprestasi ini, Penggugat tetap diberikan kesempatan untuk melunasi seluruh tunggakan kewajibannya selama 10 (sepuluh) hari dan apabila Penggugat tidak melunasinya, maka Tergugat I dan II berhak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit Penggugat.

k. Bahwa dengan telah dinyatakannya Penggugat **CIDERA JANJII/ WANPRESTASI** oleh Tergugat I dan II dalam memenuhi kewajiban atas fasilitas kreditnya, maka Tergugat I dan II sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan *in casu* agunan kredit Penggugat melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

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

l. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas agunan fasilitas kredit Penggugat telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat I dan II, sehingga konsekuensi hukumnya apabila Tergugat I dan II melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang agunan kredit Penggugat maka tidak ada pihak yang bisa menghalang – halangi Tergugat I dan II untuk melakukan lelang agunan kredit tersebut, termasuk Penggugat. Selain itu pengikatan Hak Tanggungan atas agunan Kredit Penggugat dilakukan oleh Tergugat I dan II sebagai kreditur yang beritikad baik yang telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan



Perjanjian Kredit yaitu memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat dan fasilitas kredit tersebut telah dinikmati / dimanfaatkan oleh Penggugat, karenanya demi hukum hak Tergugat I dan II selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas agunan kredit haruslah dilindungi.

m. Bahwa Penggugat telah menyerahkan agunan kredit kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menjamin pelunasan fasilitas kreditnya dan telah dikat dengan Hak Tanggungan, karenanya Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk melakukan lelang agunan kredit apabila Penggugat lalai/wanprestasi dan hasil lelang tersebut digunakan untuk melunasi hutang/kewajiban Penggugat kepada Tergugat I. Hak untuk melakukan Eksekusi Hak Tanggungan Agunan ini diberikan dan dijamin oleh Undang – undang sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

n. Bahwa selain itu, ketentuan Pasal 2 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Pemilik Agunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Kota Medan, telah diatur secara tegas bahwa : “jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua [ic. Tergugat I dan II 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 Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;**
- c.dst. sama.**

o. Bahwa oleh karena Penggugat tidak melakukan pembayaran dan melunasi seluruh tunggakan kewajiban atas fasilitas kreditnya sesuai dengan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit sebagaimana juga diakui dengan tegas oleh Penggugat meskipun Tergugat I dan II telah menyampaikan Surat Pemberitahuan, Surat Peringatan I, II dan III bahkan Tergugat I dan II juga telah menyatakan Penggugat



lalai/wanprestai, karenanya berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Pasal 2 APHT dan Perjanjian Kredit, Tergugat I dan II berhak untuk mengumumkan lelang dan melaksanakan Lelang Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dengan kekuasaannya sendiri, dan bantuan dari Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) i.c Turut Tergugat I yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I dan II. Selain itu Tergugat I dan II selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum.

p. Bahwa sebelum melaksanakan pelelangan sebagaimana dijelaskan di atas, Terlebih dahulu Tergugat I menyampaikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dan Pengosongan Agunan kepada Penggugat selaku Debitur, Pemilik Agunan dan Penghuni Agunan Untuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Mei 2023, Tergugat I dan II telah menyampaikan surat:

- 1) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4759/2023 tanggal 28 April 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara;
- 2) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4760/2023 tanggal 28 April 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit;
- 3) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4761/2023 tanggal 28 April 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit;
- 4) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4762/2023 tanggal 28 April 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit;
- 5) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4763/2023 tanggal 28 April 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit;
- 6) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4764/2023 tanggal 28 April 2023, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit;

q. Bahwa lelang terhadap agunan kredit Penggugat telah dilakukan sebanyak 1 (satu) kali yaitu 26 Mei 2023. Sebelum Tergugat I dan II melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 26 Agustus 2022 terhadap Agunan Kredit Penggugat berupa:



o Sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya termasuk bangunan seluas 100m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 tanggal 10/10/2007 yang terletak di Desa Sadabuan Kecamatan Padangsidempuan Utara Kota Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara an. Elida Fitri Lubis. Sertipikat tersebut telah diikat dan dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 189/2016 tanggal 08 Maret 2016 berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 101/2016 tanggal 26 Februari 2016 yang dibuat oleh Misbahuddin, SH, PPAT di Kota Padangsidempuan.

o Sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya termasuk bangunan seluas 210 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 180 tanggal 30 Desember 1999 yang terletak di Kelurahan/Desa Sitamiang Kecamatan Padangsidempuan Selatan Kota/Kabupaten Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara an. Ahmad Taufik (ic. Penggugat). Sertipikat tersebut telah diikat dan dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 198/2016 tanggal 10 Maret 2016 berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 114/2016 tanggal 03 Maret 2016 yang dibuat oleh Misbahuddin, SH, PPAT di Kota Padangsidempuan.

o Sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya termasuk bangunan seluas 430 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 tanggal 30 Desember 1999 yang terletak di Kelurahan/Desa Sitamiang Kecamatan Padangsidempuan Selatan Kota/Kabupaten Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara an. Ernawati. Sertipikat tersebut telah diikat dan dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 200/2016 tanggal 16 Maret 2016 berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 113/2016 tanggal 03 Maret 2016 yang dibuat oleh PPAT Misbahuddin, SH, PPAT di Kota Padangsidempuan.

r. Seluruh dan surat-surat yang diberikan oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat termasuk surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dikirimkan melalui Pos Tercatat ke alamat Penggugat yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dan II sesuai Pasal tentang Komunikasi didalam Perjanjian Kredit, yang menyebutkan :



"Pasal 18 : Komunikasi

"Segala komunikasi mengenai dan atau yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini harus dilakukan secara tertulis dan harus dianggap telah diterima jika disampaikan secara langsung atau dikirimkan dengan kurir dengan memperoleh tanda terima atau dengan surat tercatat atau faksimili telex atau e-mail, kepada alamat-alamat sebagai berikut:

Debitur : Ahmad Taufik

*Jalan Sisingamangaraja Gagng Air Bersih RT 003 RW
003, Kelurahan Sitamiang Baru Kecamatan
Padangsidimpun Selatan Kota Padangsidimpun*

*Bank : PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk- Branch
Padangsidempun Jalan Jenderal Sudirman Nomor 30-32
Padangsidimpun 22718*

Bahwa dengan telah dikirimkan surat-surat tersebut ke alamat yang telah disepakati maka tiada alasan bagi Penggugat bahwa surat tersebut belum diterima oleh Penggugat karena pada kenyataannya surat-surat tersebut telah Tergugat I dan II kirimkan ke alamat yang telah disepakati.

s. Bahwa selain pemberitahuan lelang melalui surat yang ditujukan kepada Penggugat selaku Debitur, Pemilik Agunan dan Penghuni Agunan, Tergugat I dan II juga telah mengumumkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit (objek perkara) agar diketahui khalayak ramai termasuk Penggugat, dan Pemilik Agunan sehingga memenuhi asas publisitas Untuk Pelaksanaan Lelang tanggal 26 Mei 2023, Tergugat I dan II telah melakukan:

- a) Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 27 April 2023.
- b) Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Halaman A7 surat kabar harian Waspada tanggal 12 Mei 2023.

Bahwa pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik No. 00436, No. 180, No. 181 telah memenuhi ketentuan Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan No. 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga secara prosedur telah dilakukan secara sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

t. Bahwa Tergugat I dan II menyampaikan surat-surat tersebut di atas selain untuk pemenuhan syarat formil pengajuan Lelang

Halaman 35 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



eksekusi Hak Tanggungan juga bertujuan agar apabila Penggugat beritikad baik untuk melunasi seluruh kewajiban atas fasilitas kredit Penggugat maka pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dibatalkan karena pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat, namun sampai dengan tanggal pelelangan nyatanya Penggugat tidak melakukan pelunasan terhadap seluruh fasilitas kreditnya kepada Tergugat I dan II, karenanya pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Penggugat tetap dilakukan oleh Tergugat I dan II yang kemudian hasil dari pelelangan agunan tersebut nantinya akan digunakan sebagai sumber pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I dan II.

u. Bahwa terhadap Nilai Limit atas obyek lelang *in casu* Agunan Kredit Penggugat, Tergugat I dan II telah menetapkannya sesuai dengan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang diatur dalam ketentuan-ketentuan Pasal 48, yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*
 - a. *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
 - b. **laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau**
 - c. *harga perkiraan sendiri.*
- (2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.*
- (3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*
- (4) *Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela."*

Pasal 51 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan sebagai berikut:

"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi."



Sedangkan mengenai penaksiran terhadap agunan kredit untuk keperluan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf b dilakukan oleh Penaksir yang berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (3) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan Penaksir **merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.**

v. Bahwa Tergugat I dan II dalam menentukan nilai limit lelang terhadap agunan kredit Penggugat mendasarkan pada laporan hasil penaksiran yang dilakukan oleh Penaksir pada internal Tergugat I dan II yang mempunyai keahlian dan sertifikasi penilai dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) sehingga mempunyai kewenangan untuk melakukan penaksiran atas Agunan Kredit Penggugat dengan menggunakan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Laporan Hasil Penaksiran atas Agunan Kredit Penggugat yang dilakukan oleh Penaksir internal pada Tergugat I tertuang sebagai berikut :

- 1) Memo No. RCO.MDN/PSP.063/2022 tanggal 05 Oktober 2022, dengan hasil penaksiran agunan SHM no. 00436 sebagai berikut:
 - Nilai Pasar sebesar Rp. 804.557.000,- (delapan ratus empat juta lima ratus lima puluh tujuh ribu rupiah)
 - Nilai Likuidasi sebesar Rp. 563.190.000,- (lima ratus enam puluh tiga juta seratus sembilan puluh ribu rupiah)
- 2) Memo No. RCO.MDN/PSP.066/2022 tanggal 05 Oktober 2022, dengan hasil penaksiran agunan SHM no. 180 sebagai berikut:
 - Nilai Pasar sebesar Rp. 356.291.000,- (tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus Sembilan puluh satu rupiah)
 - Nilai Likuidasi sebesar Rp. 249.404.000,- (dua ratus empat puluh Sembilan juta empat ratus empat ribu rupiah)
- 3) Memo No. RCO.MDN/PSP.067/2022 tanggal 05 Oktober 2022, dengan hasil penaksiran agunan SHM no. 181 sebagai berikut:
 - Nilai Pasar sebesar Rp. 506.925.000,- (lima ratus enam juta Sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah)



- Nilai Likuidasi sebesar Rp. 356.948.000,- (tiga ratus lima puluh enam juta Sembilan ratus empat puluh delapan ribu rupiah)

w. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Penggugat pada tanggal 26 Mei 2023 belum laku terjual karena tidak ada Peminat.

4. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak dalil posita Penggugat Angka 4 point 9.1 sampai dengan 9.5 yang pada pokoknya mendalilkan tidak pernah memberikan Salinan Dokumen Perjanjian Kredit. Faktanya sesuai dengan Perjanjian Kredit ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I dan II, maka Tergugat I dan II memberikan 1 (satu) rangkap dokumen Perjanjian Kredit kepada Penggugat setelah Perjanjian Kredit ditandatangani dan itu pula sebabnya di dalam bagian akhir Perjanjian Kredit disebutkan bahwa:

*"Demikian Perjanjian Kredit ini ditandatangani oleh kedua belah Pihak di atas kertas bermaterai cukup pada tempat dan tanggal sebagaimana disebutkan di awal Perjanjian Kredit ini dan dibuat **dalam rangkap 2 (dua)** yang masing – masing mempunyai kekuatan hukum yang sama".*

5. Bahwa berdasarkan kalimat yang tercantum dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dan II tersebut di atas maka hal ini membuktikan bahwa dalil Penggugat hanya mengada – ada dan tidak berdasar hukum, **sebab Penggugat nyata-nyata telah memahami apa yang disepakati dalam Perjanjian Kredit**. Bahwa untuk mendukung jawaban Tergugat I dan II untuk membuktikan bahwa dalil Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada maka Tergugat I dan II akan membuktikan hal ini pada saat sidang pemeriksaan bukti surat nanti.

6. Bahwa Tergugat I dan II juga menolak dalil posita Penggugat Angka 4 point 9.1 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan salinan dokumen Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), karena faktanya masing-masing Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 101/2016 tanggal 26 Februari 2016, Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 114/2016 tanggal 03 Maret 2016, dan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) No. 113/2016 tanggal 03 Maret 2016 yang ketiganya dibuat oleh PPAT Misbahuddin, SH, PPAT di Kota Padangsidempuran dibuat dan ditandatangani masing-masing oleh Pemilik Agunan dengan Tergugat I dan II.

7. Bahwa Tergugat I dan II menolak dalil posita Penggugat angka 4 poin 9.6 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I hanya



mengirimkan surat pengumuman lelang melalui whatsapp, karena faktanya Tergugat I dan II telah menyampaikan pengumuman lelang yang dikirimkan melalui pos tercatat ditujukan kepada Penggugat selaku Debitur, Pemilik Agunan dan Penghuni Agunan yang dibuktikan nantinya dalam persidangan pada tahap pembuktian.

8. Bahwa Tergugat I dan II menolak dalil-dalil posita Penggugat angka 4 poin 9.7 sampai dengan angka 15, perlu ditegaskan sekali lagi kepada Penggugat bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dengan adanya Gugatan *a quo*. Berdasarkan Buku II Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007, huruf AJ butir 21 halaman 100 yang dengan tegas menyatakan:

“suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

9. Bahwa Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan ini merupakan hak dan upaya yang dapat dilakukan oleh Tergugat I dan II untuk mendapatkan pengembalian dana yang sudah diberikan kepada Penggugat I dalam bentuk kredit. Gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat dengan alasan yang mengada – ada yang hanya bertujuan untuk menghalang – halangi Tergugat I untuk melaksanakan Lelang agunan fasilitas kredit Penggugat I, sehingga Tergugat I selaku kreditur yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

“Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan (ic.Tergugat I) beritikad baik wajib dilindungi.”

10. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita Penggugat angka 14 dalam gugatannya yang pada intinya menyebutkan Penggugat mengalami kerugian materil dan imateril, faktanya justru Tergugat I dan Tergugat II yang mengalami kerugian secara jelas dan nyata akibat Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian kredit.

11. Bahwa harus juga ditolak dalil Posita Penggugat pada angka 18 dan Petitum Penggugat angka 9 yang memohonkan putusan kepada Majelis Hakim dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (putusan serta merta / *uit voorbar*



bej vorrad) karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanya berdasarkan alasan yang mengada – ada dan tidak memenuhi syarat – syarat untuk suatu putusan yang dapat dijalankan secara serta merta sebagaimana yang disyaratkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3 Tahun 2000 dan No. 4 Tahun 2001, khususnya terhadap persyaratan :

- a. *Gugatan tidak didasarkan pada akta otentik ;*
- b. *Penggugat tidak membayarkan / menyetorkan uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / obyek eksekusi”*

12. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (dwangsom) dikarenakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II sehubungan dengan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek perkara karena Tergugat I dan II telah melaksanakan prosedur ssesuai dengan Undang-Undang, sehingga tuntutan dwangsom (uang paksa) yang diajukan oleh Para Penggugat tidak beralasan hukum dan sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara.

13. Bahwa Tergugat I dan II mohon perhatian Majelis Hakim yang kami muliakan, bahwa dana yang dipinjamkan oleh Tergugat I Tergugat I dan II kepada Penggugat dalam bentuk fasilitas kredit tersebut merupakan dana nasabah yang disimpan dalam bentuk tabungan, giro dan deposito. Terhadap dana tersebut setiap bulan harus dibayarkan bunganya oleh Tergugat I dan II kepada nasabah. Tidak ada alasan yang dapat Tergugat I dan II sampaikan kepada nasabah penyimpan dana untuk tidak membayar bunga atas simpanannya termasuk macetnya fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Penggugat. Selain itu dengan macetnya fasilitas kredit Penggugat, maka untuk memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan, Tergugat I dan II harus membentuk pencadangan sebesar fasilitas kredit yang diberikan kepada Penggugat yang telah macet tersebut, karenanya semakin lama hutang Penggugat tidak dilunasi maka semakin besar kerugian yang harus ditanggung oleh Tergugat I dan II. apabila kondisi ini dibiarkan berlarut-larut akan sangat membahayakan kondisi keuangan Tergugat I dan II. mengingat Tergugat I dan II merupakan Bank milik Negara maka perbuatan Penggugat yang menghalang-halangi untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan Tergugat I dan II merupakan perbuatan yang berpotensi merugikan keuangan Negara oleh karenanya Tergugat I dan II patut mendapatkan perlindungan hukum sebagai kreditur yang beritikad baik.



14. Bahwa kewajiban Penggugat kepada Tergugat I dan II pertanggal 20 Oktober 2023 adalah 2.824.797.558,43 (dua milyar delapan ratus dua puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus lima puluh delapan rupiah koma empat puluh tiga sen).

No. Rekening	:	1070100846288
Tunggakan Pokok	:	1,083,186,289.20
Bunga Berjalan	:	720,533,314.31
Denda	:	388,650,908.66
Biaya Lain-lain	:	3,996,000.00
Denda Berjalan	:	628,431,046.26
Jumlah Kewajiban		2,824,797,558.43

Bahwa berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas karena telah terbantah seluruh dalil-dalil Penggugat maka, Tergugat I dan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI

Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat

B. DALAM EKSEPSI

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

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara

Atau,

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

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

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan a quo adalah sehubungan dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan barang jaminan/agunan kredit milik Penggugat oleh Turut Tergugat I atas permohonan Lelang dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) sebagaimana tertuang dalam RISALAH LELANG Nomor 130/07/2023 tanggal 26 Mei 2023, barang tidak bergerak dilelang apa adanya berupa:

- a. Sebidang tanah dan bangunan seluas 100 m2 dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00436 tanggal 10 Oktober 2007 atas nama Elida Fitri Lubis, yang terletak di



Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara dengan Nilai Limit Rp 804.557.000,00 (delapan ratus empat juta lima ratus lima puluh tujuh ribu rupiah) **dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran (Tidak Ada peminat/TAP)**

b. Sebidang tanah dan bangunan seluas 210 m2 dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00180 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara dengan Nilai Limit Rp 356.291.000,00 (tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) **dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran (Tidak Ada Peminat/TAP)**

c. Sebidang tanah dan bangunan seluas 430 m2 dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00181 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ernawati, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara dengan Nilai Limit Rp 509.925.000,00 (lima ratus sembilan juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) **dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran (Tidak Ada Peminat/TAP)**

2. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa *a quo* yang dilakukan melalui perantara Turut Tergugat I dianggap Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, cacat hukum, tidak sah, dan batal demi hukum, dengan alasan Penggugat tidak pernah menerima surat peringatan dari Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, (untuk selanjutnya disebut "**PMK No. 213/2020**").

3. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil keberatan yang menjadi pokok gugatan Penggugat yang terbukti tidak cerman dan menyalahi ketentuan yang berlaku, dan cenderung menggiring pemikiran Majelis Hakim kepada hal-hal yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor: CDO.MDN/PSP.002/KMK.2016 tanggal 28 Januari 2016, serta dengan adanya Surat Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Pernyataan Default/Wanprestasi Nomor:

RTR.RCR/SMCR.MDN/1297/2018 tanggal 20 Februari 2018 yang diterbitkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) selaku Kreditur kepada Penggugat selaku Debitur.

b. Penggugat selaku debitur terbukti telah diberikan peringatan melalui Surat Peringatan I (Pertama) Nomor : RTR.RCR/SMCR.MDN/8236/2017 tanggal 18 Desember 2017, Surat Peringatan II (Kedua) Nomor : RTR.RCR/SMCR.MDN/0435/2018 tanggal 17 Januari 2018, Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor : RTR.RCR/SMCR.MDN/0831/2018 tanggal 31 Januari 2018, dan Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Nomor : RTR.RCR/SMCR.MDN/6818/2017 tanggal 30 Oktober 2017 Perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Saudara.

c. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, untuk selanjutnya disebut "**PMK No. 213/PMK.06/2020**" dan telah disahkan dalam RISALAH LELANG Nomor 130/07/2023 tanggal 26 Mei 2023 sebagai akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, karenanya dalil Penggugat yang menyatakan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dianggap sah dan batal demi hukum, serta dianggap turut telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum.

d. Bahwa disamping itu, fakta hukum terhadap objek sengketa telah dilakukan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui perantaraan Turut Tergugat I pada tanggal 26 Mei 2023, dengan hasil **dalam pelaksanaan ini tidak ada yang mengajukan penawaran (TIDAK ADA PEMINAT/TAP)/BELUM LAKU TERJUAL**, sehingga terhadap objek sengketa belum terdapat peralihan hak apapun.

4. Bahwa guna memberikan tanggapan/bantahan terhadap dalil-dalil Penggugat, maka Turut Tergugat I akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam Jawaban di bawah ini.

BAGIAN PROVISI:

Halaman 43 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita dan petitum gugatan mengenai tuntutan Provisi, karena sama sekali tidak berdasar dan beralasan menurut hukum.
2. Bahwa permohonan provisi yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut, sangat tidak berdasar hukum dan harus ditolak, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:
 - a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 yang menyebutkan bahwa *"tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisi yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima."*
 - b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977 yang menyebutkan *"bahwa permohonan provisi seharusnya bertujuan ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak."*
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, tuntutan provisi Penggugat dalam posita dan petitum gugatan diketahui telah nyata-nyata memasuki pokok perkara yang dipermasalahkan pada perkara a quo, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Turut Tergugat I mohon agar apa yang telah tertuang dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Turut Tergugat I akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

A. Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang atas Objek Jaminan Penggugat

Bahwa dasar hukum dalam pelaksanaan atas Objek Jaminan Penggugat mengacu kepada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "**Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)**") dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 22



Desember 2020 (selanjutnya disebut “**PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**”).

B. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I

1. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan terlebih dahulu, wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, berbunyi: *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”*.
2. Bahwa berdasarkan defenisi tersebut di atas dikaitkan dengan fakta-fakta dalam perkara *a quo* yang sejatinya telah diakui oleh Penggugat, maka, 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 oleh Penggugat.
3. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) kepada Turut Tergugat I berupa perjanjian kredit, diketahui bahwa telah terjadi hubungan hukum utang piutang yang tertuang dalam suatu akta yaitu perjanjian kredit antara Penggugat dan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor: CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016 tanggal 28 Januari 2016 yang dibuat dan ditanda tangani tanggal 28 Januari 2018 antara pihak PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. selaku Kreditur dengan Sdr. Ahmad Taufik, dalam melakukan tindakan hukumnya dalam perjanjian kredit ini telah memperoleh persetujuan dari Elida Fitri Lubis selaku Istri yang turut serta ikut menandatangani Perjanjian Kredit ini sebagai bukti persetujuannya, untuk selanjutnya disebut Debitur, untuk selanjutnya perjanjian kredit tersebut disebut “**Perjanjian a quo**”.
4. Bahwa Perjanjian *a quo* merupakan bentuk aktualisasi prinsip kebebasan berkontrak yang merupakan salah satu syarat sahnya sebuah perjanjian [vide-Pasal 1320 KUH Perdata], maka sepanjang tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan undang-undang [vide-Pasal 1337 KUHPerdata], perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya atau dengan kata lain perjanjian tersebut menjadi



undang-undang bagi para pihak yang membuatnya [*asas pacta sunt servanda*, vide-Pasal 1338 KUHPerdata].

5. Bahwa faktanya, berdasarkan dokumen surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) RTR.RCR/SMCR.MDN/1297/2018 tanggal 20 Februari 2018 Perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara – Pernyataan Default/Wanprestasi, Penggugat tidak dapat melunasi utangnya kepada Tergugat I dan Tergugat II. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Akta Perjanjian *a quo*.

6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai 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 berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH 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 yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

C. Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

1. Bahwa objek jaminan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posita poin angka ke-2 (kedua) halaman 2 gugatan, merupakan barang jaminan/agunan utang milik Penggugat yang diserahkan atas pemberian fasilitas kredit yang telah diberikan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II), sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016 tanggal 28 Januari 2016 untuk memenuhi kesepakatan dalam Perjanjian *a quo* dan ketentuan hukum penjaminan sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan, maka terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan di atasnya yang dijadikan sebagai agunan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagaimana terbukti dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), antara lain :

- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 189/2016 tanggal 08 Maret 2016 dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), atas objek Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 436 Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidimpuan Utara, Kota Padangsidimpuan, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 101/2016 tanggal 26 Februari 2016, yang dibuat di hadapan Misbahuddin, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah kerja Kota Padangsidimpuan; dan
- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) 198/2016 tanggal 10 Maret 2016 dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), atas objek Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 180 Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidimpuan Selatan, Kota Padangsidimpuan, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 114/2016 tanggal 3 Maret 2016, yang dibuat di hadapan Misbahuddin, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah kerja Kota Padangsidimpuan.
- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 200/2016 tanggal 16 Maret 2016 dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), atas objek Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidimpuan Selatan, Kota Padangsidimpuan, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 113/2016 tanggal 3-3-2016, yang dibuat di hadapan Misbahuddin, S.H., selaku Pejabat

Halaman 47 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah kerja Kota Padangsidempuan; dan

2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka **jaminan yang diberikan Penggugat tersebut telah dikaitkan secara sempurna dengan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan sehingga menjadi jaminan pelunasan kreditnya apabila ternyata Penggugat Wanprestasi**, maka dalam hal ini para pihak telah tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan 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.

3. Bahwa faktanya, Penggugat tidak dapat melunasi 100% utangnya kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II). Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian Kredit *a quo*.

4. Bahwa atas tindakan wanprestasi/cidera janji Penggugat tersebut, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) telah melakukan pemberitahuan dan upaya penagihan secara patut melalui surat peringatan secara tertulis kepada Penggugat untuk melunasi kewajibannya, antara lain sebagai berikut :

- Nomor : RTR.RCR/SMCR.MDN/6818/2017 tanggal 30 Oktober 2017 Perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Saudara;
- Nomor : RTR.RCR/SMCR.MDN/8236/2017 tanggal 18 Desember 2017 Perihal Surat Peringatan I (Pertama);
- Nomor : RTR.RCR/SMCR.MDN/0435/2018 tanggal 17 Januari 2018 Perihal Surat Peringatan II (Kedua);
- Nomor : RTR.RCR/SMCR.MDN/0831/2018 tanggal 31 Januari 2018 Perihal Surat Peringatan III (Ketiga).

5. Bahwa pada kenyataannya, Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan yang diberikan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) kepada Penggugat, maka PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Eksekusi



dengan menjual/melelang Objek Jaminan Penggugat untuk dilakukan penjualan berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) *juncto* Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui Parate Eksekusi dengan menjual/melelang objek jaminan melalui Kantor Lelang Negara.

6. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) melalui perantara Turut Tergugat I adalah eksekusi lelang Pasal 6 *juncto* Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan, maka dengan sertifikat Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan Penggugat adalah Pemberi Hak Tanggungan, maka sesuai Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan yang terlampir dalam Sertifikat Hak Tanggungan telah ditentukan bahwa:

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. *menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan*
- f. *melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

7. Bahwa dengan diikat dan dibebaninya objek jaminan Penggugat dengan Hak Tanggungan untuk kepentingan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) di atas, membawa konsekuensi yuridis bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) demi hukum **BERHAK** atas kekuasaannya sendiri untuk melakukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan Penggugat dijadikan



sumber pelunasan kredit Penggugat, apabila Penggugat sebagai Debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit (cidera janji/ wanprestasi). Hak PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut adalah atas dasar Pasal 20 ayat (1), Pasal 6 serta Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan.

8. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) mengajukan permohonan pelaksanaan lelang atas objek jaminan Penggugat kepada Turut Tergugat I sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Turut Tergugat I adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

D. Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didilalkan Oleh Penggugat

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dan membantah secara tegas atas dalil posita gugatan Penggugat pada poin angka ke-4 (keempat) halaman 3 gugatan, yang menyatakan "*Bahwa inti gugatan Penggugat adalah adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan tidak tertutup kemungkinan juga turut dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ...*".

2. Bahwa dalil tersebut merupakan dalil-dalil yang sangat tidak beralasan hukum dan hanya merupakan asumsi-asumsi sepihak dari Penggugat. Dalam permasalahan *a quo* Turut Tergugat I sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat selaku Debitur dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) selaku Kreditur, maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

3. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada, karena berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;

Halaman 50 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;

unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

4. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

5. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Turut Tergugat I sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab untuk melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

6. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah sangat tidak berdasar hukum.

7. Bahwa apabila memang benar (*quod-non*) Penggugat mendalilkan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sesuai asas mengenai beban pembuktian secara umum dalam Hukum Acara Perdata adalah *Actori In Cumbit Probatio*”, memberikan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak yaitu Penggugat, dan oleh karenanya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut terkait unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dan juga perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat I, hal ini merupakan kewajiban Penggugat sesuai ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata Jo. Pasal 283 (R.Bg.).

8. Bahwa dengan demikian gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat tidak didukung dengan dasar hukum yang jelas, karena dalil-dalil ataupun formulasi gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak menjelaskan peristiwa mana yang dilanggar oleh Turut



Tergugat I yang menjadi alasan Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum tersebut, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

E. Tanggapan Mengenai Nilai Limit Lelang dibawah Nilai Pasar

1. Bahwa sesuai dengan Turut Tergugat I telah sampaikan, bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Sengketa *a quo* telah dilaksanakan sesuai prosedur berdasarkan UU HT dan PMK No. 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Bahwa terkait penetapan harga/nilai limit Lelang, pihak PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) selaku Penjual/Pemohon Lelang, dalam suratnya telah menyampaikan kepada Turut Tergugat I terkait **Nilai Limit Lelang** sesuai suratnya Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3103/2023 tanggal 16 Maret 2023 Perihal Penetapan Harga Limit Lelang dan Setoran Jaminan berdasarkan **Laporan Hasil Penilaian atau pihak yang ditunjuk PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Selaku Penjual/Pemohon Lelang** untuk melakukan penaksiran metode yang dapat dipertanggungjawabkan, antara lain sebagai berikut:

- Surat Nomor RCO.MDN/PSP.063/2022 tanggal 5 Oktober 2022 Perihal Penilaian Agunan Kredit atas nama Ahmad Taufik, adapun isi surat tersebut adalah penilaian agunan terhadap objek dengan SHM No. 436
- Surat Nomor RCO.MDN/PSP.066/2022 tanggal 5 Oktober 2022 Perihal Penilaian Agunan Kredit atas nama Ahmad Taufik , adapun isi surat tersebut adalah penilaian agunan terhadap objek dengan SHM No. 180
- Surat Nomor RCO.MDN/PSP.067/2022 tanggal 5 Oktober 2022 Perihal Penilaian Agunan Kredit atas nama Ahmad Taufik, adapun isi surat tersebut adalah penilaian agunan terhadap objek dengan SHM No. 181.

3. Bahwa berdasarkan hal di atas, tidak ada yang dapat membenarkan dalil penggugat mengenai nilai limit Lelang di bawah nilai pasar dikarenakan nilai limit tersebut sudah dilakukan penaksiran oleh Kantor Jasa Penilai Publik dan dapat dipertanggungjawabkan.

F. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Sengketa A Quo Telah Dilaksanakan Sesuai Prosedur Berdasarkan UU HT dan PMK No. 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Turut Tergugat I sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*) *Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908: 189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*, berbunyi, "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.*" *juncto* ketentuan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.*"
2. Bahwa salah satu kewenangan yang dimiliki oleh Turut Tergugat I sebagaimana diatur dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah melakukan penyelenggaraan lelang terhadap permohonan lelang yang diajukan oleh orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara Lelang, yang untuk selanjutnya disebut "**Penjual/Pemohon Lelang**", sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi: "*Penyelenggara Lelang terdiri dari : KPKNL, Balai Lelang, atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II; KPKNL berwenang menyelenggarakan semua jenis Lelang atas permintaan Penjual.*"
3. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam gugatan *a quo* diawali adanya surat permohonan lelang dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection dan Recovery Region I/Sumatera 1, berkedudukan di Kota Medan (*in casu* Tergugat II) adalah merupakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (*vide* Pasal 3 huruf e PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), sesuai surat permohonan lelang Nomor : MNR.RCR/REG.MDN.3099/2023 tanggal 16 Maret 2023 Perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang E-Auction dan Pembuatan SKPT.
4. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan melampirkan dokumen persyaratan umum maupun khusus persyaratan permohonan dan pelaksanaan lelang, hal ini sesuai dengan pasal 26 ayat (1) PMK Lelang No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi: "*Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai Jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang*". Adapun dokumen

Halaman 53 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp

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)



persyaratan umum maupun khusus persyaratan permohonan dan pelaksanaan lelang yang disampaikan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) kepada Tergugat II, antara lain berupa:

a. **Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Pejabat Penjual Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3110/2023 tanggal 16 Maret 2023.

b. **Salinan/fotokopi Daftar Barang yang akan dilelang**, nilai limit dan uang jaminan, sesuai surat Nomor : MNR.RCR/REG.MDN.3103/2023 tanggal 16 Maret 2023 Perihal Penetapan Harga Limit Lelang dan Setoran Jaminan.

c. **Salinan/Fotokopi Perjanjian Kredit** berupa Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016 tanggal 28 Januari 2016

d. **Salinan/Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan**, antara lain:

- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 189/2016 tanggal 08 Maret 2016 dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), atas objek Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 436 Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 101/2016 tanggal 26 Februari 2016, yang dibuat di hadapan Misbahuddin, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah kerja Kota Padangsidempuan;

- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) 198/2016 tanggal 10 Maret 2016 dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), atas objek Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 180 Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 114/2016 tanggal 3 Maret 2016, yang dibuat di hadapan Misbahuddin,



S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah kerja Kota Padangsidempuan.

- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 200/2016 tanggal 16 Maret 2016 dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), atas objek Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 113/2016 tanggal 3-3-2016, yang dibuat di hadapan Misbahuddin, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah kerja Kota Padangsidempuan.

e. Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, antara lain:

- Sertipikat Tanda Bukti Hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 00181/Kelurahan Sitamiang tanggal 20 Desember 1999, atas Nama Pemegang Hak Ernawati, Surat Ukur Tgl. 30-12-1999, No. 2738/1999, Luas 430 M², Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kabupaten Tapanuli Selatan, Provinsi Sumatera Utara; dan
- Sertipikat Tanda Bukti Hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 00180/Kelurahan Sitamiang tanggal 30-12-1999, atas Nama Pemegang Hak Ahmad Taufik, Surat Ukur Tgl. 30-12-1999, 2737/1999, Luas 110 M², Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kabupaten Tapanuli Selatan, Provinsi Sumatera Utara;
- Sertifikat Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 00436 tanggal 10-10-2007, atas Nama Pemegang Hak Elida Fitri Lubis, Surat Ukur Tgl. 10-10-2007, No. 59/SADABUAN/2007, Luas 100m², Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara.

f. Salinan/fotokopi perincian hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi sesuai Surat Keterangan Hutang No. MNR.RCR/REG.MDN.3106/2023 tanggal 16 Maret 2023, atas Nama Debitur AHMAD TAUFIK, Nomor Rekening 1070100846288,



mempunyai kewajiban kredit di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebesar Rp 2.608.353.007,68 (*cut off date* 16 Maret 2023).

g. Salinan/fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi, antara lain:

- Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Nomor : RTR.RCR/SMCR.MDN/6818/2017 tanggal 30 Oktober 2017 Perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Saudara;
- Surat Peringatan I (Pertama) Nomor : RTR.RCR/SMCR.MDN/8236/2017 tanggal 18 Desember 2017 Perihal Surat Peringatan I (Pertama);
- Surat Peringatan II (Kedua) Nomor : RTR.RCR/SMCR.MDN/0435/2018 tanggal 17 Januari 2018 Perihal Surat Peringatan II (Kedua);
- Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor : RTR.RCR/SMCR.MDN/0831/2018 tanggal 31 Januari 2018 Perihal Surat Peringatan III (Ketiga).

h. Surat Pernyataan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana kepada KPKNL Padangsidempuan/Pejabat Lelang, sesuai surat No. MNR.RCR/REG.MDN.3100/2023 tanggal 16 Maret 2023.

i. Surat Pernyataan No. MNR.RCR/REG.MDN.4839/2023 tanggal 2 Mei 2023, yang isinya menyatakan bahwa *softcopy* dan *hardcopy* dokumen kepemilikan objek lelang debitur atas nama KAUDI WIJAYA yang dikirimkan ke KPKNL Padangsidempuan adalah sesuai dengan aslinya dan dokumen aslinya saat ini berada dan dalam penguasaan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

j. Salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan penilaian/penaksiran, antara lain:

- Surat Nomor RCO.MDN/PSP.063/2022 tanggal 5 Oktober 2022 Perihal Penilaian Agunan Kredit atas nama Ahmad Taufik, adapun isi surat tersebut adalah penilaian agunan terhadap objek dengan SHM No. 436
- Surat Nomor RCO.MDN/PSP.066/2022 tanggal 5 Oktober 2022 Perihal Penilaian Agunan Kredit atas nama Ahmad Taufik, adapun isi surat tersebut adalah penilaian agunan terhadap objek dengan SHM No. 180
- Surat Nomor RCO.MDN/PSP.067/2022 tanggal 5 Oktober 2022 Perihal Penilaian Agunan Kredit atas nama Ahmad



Taufik, adapun isi surat tersebut adalah penilaian agunan terhadap objek dengan SHM No. 181.

k. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur oleh kreditur, antara lain :

- Surat Pemberitahuan Lelang Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4759/2023 tanggal 28 April 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang ditujukan Bapak/Ibu Ahmad Taufik;

l. Bukti Pengumuman Lelang:

- Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tertanggal 27 April 2023; dan
- Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian WASPADA yang terbit pada tanggal 12 Mei 2023.

m. Surat Keterangan Tanah/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT) dalam hal objek yang dilelang berupa bidang tanah, antara lain:

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 1516/2023 tanggal 09 Mei 2023, yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Padangsidimpuan, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan PADANGSIDIMPUAN UTARA, berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan, bidang tanah tersebut dinyatakan sudah diterbitkan Sertipikat dengan Nama Pemegang Hak Elida Fitri Lubis, Sertipikat Hak Milik 00436, dan terdapat catatan telah **Dibebani Hak Tanggungan Peringkat I di PT Bank Mandiri (Persero) Cabang Padangsidimpuan;**

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 1554/2023 tanggal 12 Mei 2023, yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Padangsidimpuan, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan PADANGSIDIMPUAN Selatan, berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota



Padangsidimpuan, bidang tanah tersebut dinyatakan sudah diterbitkan Sertipikat dengan Nama Pemegang Hak Ahmad Taufik, Sertipikat Hak Milik 00180, dan terdapat catatan telah **Dibebani Hak Tanggungan Peringkat I di PT Bank Mandiri (Persero) Cabang Padangsidimpuan**;

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 1555/2023 tanggal 15 Mei 2023, yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Kota Padangsidimpuan, menerangkan bahwa sebidang tanah terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan PADANGSIDIMPUAN Selatan, berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan, bidang tanah tersebut dinyatakan sudah diterbitkan Sertipikat dengan Nama Pemegang Hak Ernawati, Sertipikat Hak Milik 00180, dan terdapat catatan telah **Dibebani Hak Tanggungan Peringkat I di PT Bank Mandiri (Persero) Cabang Padangsidimpuan**.

5. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) beserta dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diajukan kepada Turut Tergugat I tersebut di atas, maka Turut Tergugat I telah melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administrasi di mana dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka sesuai Pasal 11 PMK 213/PMK.06/2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Turut Tergugat I melalui surat Nomor S-232/KNL.0204/2023 tanggal 18 April 2023 Perihal Penetapan Jadwal Lelang, menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang yang ditujukan kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II), yaitu pada Hari Jumat, Tanggal 26 Mei 2023, Pukul 14.00 Waktu Server sesuai WIB, beralamat domain di www.lelang.go.id, bertempat lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padangsidimpuan, Jalan Kenanga No. 99, Padangsidimpuan, dengan jenis penawaran lelang melalui internet (*closed bidding*).

6. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat I, maka PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu*



Tergugat I dan Tergugat II) selaku Penjual/Pemohon Lelang melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, serta pengumuman lelang pada selebaran dan surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.

7. Bahwa sesuai prinsip penyelenggaraan lelang sebagaimana telah diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) PMK 213/PMK.06/2020, menyatakan bahwa Penyelenggaraan Lelang dilakukan oleh KPKNL, Kantor Pejabat Lelang Kelas II, atau Balai Lelang sesuai kewenangannya dan Penyelenggaraan Lelang dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual, dan diperkuat dengan Pasal 87 ayat (1) PMK 213/PMK.06/2020, menyatakan Pejabat Lelang yang melaksanakan Lelang wajib membuat risalah Lelang. Risalah Lelang adalah sebagai berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

8. Bahwa terhadap permohonan lelang yang diajukan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, di mana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) selaku Penjual/Pemohon Lelang sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data serta objek lelang jelas merupakan Hak Tanggungan, dalam hal ini PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek lelang *a quo* terhadap agunan/jaminan milik Penggugat melalui perantara Turut Tergugat I dengan jenis penawaran lelang melalui internet (*closed bidding*) yang telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Padangsidempuan sebagaimana diuraikan dalam berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna serta sah menurut hukum yaitu berupa RISALAH LELANG Nomor 130/07/2023 tanggal 26 Mei 2023.

9. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 13 PMK No. 213/PMK.06/2020, yang dimaksud dengan "**Lelang Tidak Ada Penawaran adalah** Lelang yang tidak ada penunjukan Pembeli karena tidak ada penyeteroran/penyerahan Uang Jaminan Penawaran Lelang, tidak ada penawaran, atau tidak ada penawaran yang memenuhi persyaratan."

10. Bahwa dengan demikian, dikarenakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh



Turut Tergugat I tidak ada yang mengajukan penawaran (Tidak Ada Peminat/TAP), maka **belum terjadi peralihan kepemilikan** atas objek perkara *a quo*, sehingga dalil Penggugat yang intinya menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah turut melakukan perbuatan melawan hukum sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, dikarenakan **belum terdapat akibat hukum apapun atas Objek Sengketa dalam perkara a quo**.

11. Bahwa tindakan Turut Tergugat I melaksanakan lelang yang dimintakan kepadanya, telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi syarat hukum serta telah sesuai ketentuan UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan memenuhi syarat formal sebagaimana dimaksud dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karenanya lelang tersebut sah secara hukum RISALAH LELANG Nomor 130/07/2023 tanggal 26 Mei 2023 yang merupakan produk hukum Pemerintah Republik Indonesia yang dalam hal ini diwakili secara **ex officio** yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

12. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dalam **prosedur dan proses dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** yang dilakukan Turut Tergugat I atas permohonan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) selaku Penjual/Pemohon Lelang atas Objek Sengketa dalam perkara *a quo* yang dibebani Hak Tanggungan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

G. Tanggapan Atas Tuntutan Pembatalan Lelang

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dan membantah dalil Penggugat pada petitum gugatannya pada angka ke-5 (kelima) mengenai **pembatalan lelang**, yang pada intinya agar Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan batal atas lelang yang telah dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II)



melalui perantara Turut Tergugat I atas Objek Jaminan milik Penggugat, dalil tersebut merupakan dalil yang sangat tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum.

2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/20120 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa *"Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan."*

3. Bahwa lebih lanjut, berdasarkan ketentuan Pasal 36, Pasal 37 ayat (1), (2) dan (3) dan Pasal 38 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut:

Pasal 36:

"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. *permintaan Penjual;*
- b. *penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau*
- c. *hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.*

Pasal 37 ayat (1), (2) dan (3):

- (1) *Pembatalan sebelum lelang berdasarkan permintaan Penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Penjual.*
- (2) *Permintaan pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis oleh Penjual dengan disertai alasan.*
- (3) *Permintaan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus telah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.*

Pasal 38 :

- (1) *Pembatalan lelang berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b disampaikan secara tertulis dan harus telah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.*
- (2) *Penjual dan/atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang."*

4. Bahwa dengan mendasarkan ketentuan pasal 27 ayat (1) juncto Pasal 36, Pasal 37 ayat (1), (2) dan (3) serta Pasal 38 PMK lelang



tersebut di atas, dapat dipahami bahwa pembatalan lelang dalam perkara ini hanya dapat dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) selaku Penjual, atau jika ada penetapan atau putusan dari pengadilan, selain itu rencana lelang juga dapat dibatalkan jika ada gugatan dari pihak lain selain debitor, dalam hal ini selain dari Penggugat karena **Penggugat adalah debitor dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.** (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II).

5. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, dalam pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa dalam perkara *a quo* tidak ada surat permohonan pembatalan dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) yang ditujukan kepada Turut Tergugat I agar lelang eksekusi dibatalkan, juga tidak ada bukti putusan pengadilan untuk pembatalan lelang eksekusi dan juga tidak ditemukan bukti bahwa ada pihak lain yang mengajukan gugatan terkait kepemilikan objek lelang.

6. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal dimaksud, maka pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan, di mana dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan milik Penggugat, tidak terdapat penetapan atau putusan dari lembaga peradilan pada saat pelaksanaan lelang dilaksanakan. Oleh karena itu, dengan mendasarkan pada ketentuan peraturan tersebut, tindakan Turut Tergugat I telah tepat dan berdasarkan hukum serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.

7. Bahwa hal ini sesuai dengan Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, halaman 100, dengan tegas menyatakan **“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”**, hal ini juga sejalan dengan Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”**, sehingga terkait dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan melalui perantara Turut Tergugat I telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, tidak terbukti bahwa baik Turut Tergugat I dianggap telah turut melakukan perbuatan melawan hukum dalam tahapan-tahapan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan milik Penggugat, dengan demikian perbuatan PT. Bank



Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) sebagai Penjual dan perbuatan Turut Tergugat I sebagai perantara lelang eksekusi telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat yang meminta pembatalan lelang atas Objek Jaminan milik Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

H. Tanggapan Atas Tuntutan Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 18 halaman 10 dan petitum angka 9 halaman 13 gugatannya **mengenai Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)**, karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada para Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama agar **TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA**, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a) *gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*
- b) *gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c) *gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau... dst;*
- d) *pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;*
- e) *dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;*
- f) *gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;*
- g) *pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*

2. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang



nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.

3. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat tentang menjalankan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), haruslah ditolak.

I. Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan a quo

1. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

2. Bahwa demikian halnya dalam perkara a quo, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II), serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian a quo.

3. Bahwa dengan demikian, dikarenakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa dalam perkara a quo yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I tidak ada yang mengajukan penawaran (Tidak Ada Peminat/TAP), maka belum terjadi peralihan kepemilikan atas Objek Sengketa perkara a quo, dikarenakan sampai saat ini **objek lelang masih berada di bawah penguasaan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) dan belum terdapat akibat hukum apapun atas Objek Jaminan milik Penggugat.**

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas bahwa tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat I yang dapat digolongkan ke dalam perbuatan melawan hukum. Bahwa tindakan Turut Tergugat I yang melakukan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan milik Penggugat, sebagaimana tertuang dalam RISALAH LELANG Nomor 130/07/2023 tanggal 26 Mei 2023 telah



sesuai dengan aturan/ketentuan hukum yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

5. Bahwa selain hal tersebut di atas, Turut Tergugat I juga memandang apabila benar (*quod non*) Penggugat memiliki itikad baik, maka seyogianya daripada Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, seharusnya Penggugat selaku Debitur dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) dapat melunasi seluruh kewajibannya kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) sebelum pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan milik Penggugat dilakukan.

6. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum juga hanya merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya yang telah ditanggapi pada Jawaban di atas.

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak beralasan dan berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Turut Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padangsidempuan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* sebagaimana tertuang dalam RISALAH LELANG Nomor 130/07/2023 tanggal 26 Mei 2023 adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Subsidiar :



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mkamahagung.go.id

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

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

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan Error in Persona :

- a. Bahwa Turut Tergugat II berpendapat dalil Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum Tergugat maka Penggugat telah keliru dengan menarik Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan sebagai Turut Tergugat II karena Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok gugatan;
- b. Bahwa oleh karena Penggugat keliru mengenai pihak dalam gugatan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dari perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

Dalam bagian ini agar kuasa hukum menguraikan secara jelas, singkat, padat langsung pada pokok persoalan berisi:

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi;
2. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Bahwa Turut Tergugat II telah membaca gugatan penggugat Perihal Terbitnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), yang dilakukan apabila terjadi transaksi jual beli atas bidang tanah melalui pelelangan umum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, **untuk setiap pelaksanaan lelang atas bidang tanah** dan Permen Nomor 34 tahun 1997 Pasal 107 Ayat (1) yang berbunyi “ **Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah**”, dan Ayat (2) yang berbunyi “ **Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan**

Halaman 66 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp

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)



data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan”;

4. Bahwa Perubahan pada data yuridis dapat berupa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, lelang dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;

5. Bahwa Turut Tergugat II telah membaca gugatan penggugat dan tidak terdapat point yang menyatakan tentang dugaan kekeliruan /kesalahan Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan dalam melaksanakan tugas sesuai dengan amanat peraturan perundangan yang berlaku;

6. Bahwa hal ini membuktikan Turut Tergugat II dalam melaksanakan tugas-tugasnya telah mengikuti prosedur sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu Asas Kepastian Hukum, Asas Prinsip Kehati-hatian, Asas Kecermatan, Azas Tertib Penyelenggaraan Negara serta Asas Keterbukaan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, maka kami mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 27 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik pada tanggal 03 November 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ahmad Taufik dengan Nomor Induk Kependudukan 1277022303760003, Fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2026 tanggal 26 Januari 2016, Fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00180 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidimpuan Selatan, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara, Fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 181 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ernawati, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidimpuan Selatan, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara, Fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 00436 tanggal 10 Oktober 2007 atas nama Elida Fitri Lubis, yang terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidimpuan Utara, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara, Fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Permohonan untuk tidak menerbitkan SKT/SKPT tertanggal 25 Mei 2023, sesuai dengan aslinya serta diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat tertanggal 24 Mei 2023, sesuai dengan aslinya serta diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Permohonan tertanggal 7 September 2023, sesuai dengan aslinya serta diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Pembayaran kredit penggugat pada rekening nomor 1070100846288 sebesar Rp. 338.000.000,- (tiga ratus tiga puluh delapan juta rupiah) pada tanggal 30 Agustus 2019, Fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi AHMAD HAMDİ DALIMUNTHE;

- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Ahmad Taufik (Penggugat) pada saat Saksi masih berdinis di Kantor Bank Rakyat Indonesia Cabang BRI Padangsidimpuan, kalau Saksi tidak salah itu pada tahun 2015 dan

Halaman 68 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 kalau Saksi tidak lupa, dimana pada waktu itu pak Ahmad Taufik sempat berkonsultasi tentang pinjaman pada tahun 2019 sebelum Covid itulah komunikasi kami secara intens dengan Pak Taufik terkait masalah pinjaman;

- Bahwa Saksi dahulu bekerja di BRI Cabang Padangsidimpuan;
- Bahwa Saksi dahulu bekerja sebagai front officer BRI;
- Bahwa front officer itu tugasnya menangani kredit mulai penerimaan berkas sampai penagihan;
- Bahwa berdasarkan pengalaman Saksi, kalau ada objek jaminan yang Saksi mau lelang pasti kita tagih dengan baik baik, kemudian dikasih surat peringatan pertama, peringatan kedua dan peringatan peringatan ketiga, kemudian kalau tidak ada perubahan atau itikat baik baru mengajukan pelelangan;
- Bahwa kalau ditempat Saksi dahulu peringatan harus melalui lembaga persuratan atau Pos;
- Bahwa pada pertengahan Juni ditahun 2019 Saksi bertemu dengan pak Taufik (Penggugat) untuk pertama sekali setelah sekian lama ada diberitahu masalah terkait masalah Bank disitulah Saksi diberitahu risalah lelang pada Saksi, pada saat itu Saksi tanya apakah ada mendapat surat risalah lelang pada saat itu dia memberitahukan bahwa dia tidak diberitahu Saksi tanya suratnya dimana ternyata dia tidak pernah mendapat;
- Bahwa pada saat konsultasi dengan Saksi itu Saksi tegaskan pada pak Taufik (Penggugat) hutang harus dibayar apapun resikonya walaupun menjual asset dan yang Saksi ketahui ada yang mau dijual rumah yang di Sitamiang;
- Bahwa menurut Penggugat assetnya sebagai jaminan harus dijual dengan harga yang wajar;
- Bahwa objek jaminan harus dijual sesuai dengan harga pasar, bukan harga tanggungannya harga pasarnya misalnya kalau hak tanggungannya 1 (satu) dengan hutang 20 juta harga pasaran jaminannya 200 juta itu harus sesuai dengan harga pasaran;
- Bahwa kalau masalah awal Penggugat Saksi kurang paham, cuman yang Saksi tahu Ahmad Taufik sempat berpisah dengan istrinya dari situlah awalnya yang membuat Penggugat seperti saat ini;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat awal tahun 2019 di bulan Mei;
- Bahwa Saksi tidak tahu secara mendetail permasalahannya, hanya pada saat pertemuan Saksi dengan Penggugat bilang ada masalah ini dengan Bank Mandiri terkait kreditku;
- Bahwa tidak ada disampaikan Penggugat berkaitan kreditnya bentuk apa, berapa kreditnya dan sejak kapan;
- Bahwa Penggugat mengatakan ada masalah ini dengan bank Mandiri, usahaku ini seperti sudah semakin merosot ini ini kemungkinan Penggugat akan kesulitan membayar kreditnya;

Halaman 69 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat sering bertemu dengan Saksi;
- Bahwa Saksi menyarankan agar Penggugat jual agunan nya dan Saksi sempat mencari pembeli supaya agunannya laku dijual;
- Bahwa yang Saksi tahu asset Penggugat 2 (dua) yaitu rumah yang sudah laku terjual dan ruko 1 (satu) yang didepan kuburan China;
- Bahwa pertama sekali dia bercerita sama Saksi ruko belum terjual;
- Bahwa karena sertifikat ada di Bank kalau ada pihak pembeli yang mau beli kan kan dibilang bohong;
- Bahwa Saksi sarankan jika dijual diketahui pihak Banknya;
- Bahwa kalau tidak salah rumah itu terjual sekitar Rp.400.000.000 jutaan
- Bahwa Saksi tahu sertifikat rumah sudah keluar dari Bank karena Saksi tahu rumah sudah ada yang menempati;
- Bahwa sekarang yang tersisa agunan tinggal ruko tersebut;
- Bahwa objek yang dilelang sekitar Rp.700.000.000.00.- (tujuh ratus juta rupiah) ke Rp.800.000.000.00.- (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa belum terjual yang ruko itu;
- Bahwa tahun kemarin itu proses lelangnya;
- Bahwa saksi juga menyarankan kepada Penggugat Saksi bilang coba minta pembayaran pokok hutangnya saja;
- Bahwa jadi selama ini karena pihak Bank belum menyetujui membayar pokok makanya Penggugat tidak membayar;
- Bahwa objek tanggungan setahu saksi sekitar Rp.1.200.000.000.00.- sampai Rp.1.300.000.000.00.;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita bahwa bulan depan ada yang mau datang mau memanjat mau beli rukonya namun ternyata tidak datang;
- Bahwa cerita Penggugat dianya tidak pernah dikirim surat peringatan;
- Bahwa tidak ada pernah dibuat perjanjian baru berkaitan dengan hutang tersebut;
- Bahwa tidak tahu apakah terhadap objek yang akan dilelang itu dibuat tim penaksir oleh Bank Mandiri;

2. Saksi AHMAD ALHAMIDI HARIANJA;

- Bahwa pada tahun 2020, Saksi kenal dengan Penggugat di Pengajian, yaitu pengajian kami ini karena pada waktu itu Pak Taufik (Penggugat) mengeluarkan unek uneknya pada pimpinan kami, dan pada saat itu juga Saksi berada disitu, pada awal permasalahan ini adalah Pak Taufik bermasalah dengan keluarganya atau istrinya sehingga istrinya ini pergi kabur dari rumah dengan membawa asset-assetnya rumah semua dan sampai asset kakaknya juga dilarikan dan karena permasalahan itulah Pak Taufik menjadi bingung dan pening gara-gara permasalahan itu sehingga usaha dia menjadi down dan tidak bisa diteruskan lagi itu awal permasalahannya yang disampaikan Pak Taufik pada pimpinan;
- Bahwa artinya down adalah tutup;

Halaman 70 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya usahanya lancar sampai memang Saksi lihat apotiknya ramai dan dari situ banyaklah yang didapat Penggugat, mobil rumah hanya itu saja;
 - Bahwa Saksi tahu permasalahan ini karena Penggugat ada pinjaman;
 - Bahwa Pinjamannya di Bank Mandiri;
 - Bahwa Penggugat ada meminjam tidak disebutkan tapi dia bercerita pinjamannya itu bermasalah diakibatkan karena permasalahan keluarga itu dia tidak fokus untuk meneruskan pekerjaannya sehingga pekerjaannya itu ditinggalkannya;
 - Bahwa sewaktu Penggugat ikut pengajian masih apakah masih ada proses pembayaran kredit atau tidak Saksi kurang tahu;
 - Bahwa yang Saksi tahu akan menjual ruko yang ada di Sadabuan;
 - Bahwa selain Ruko setahu Saksi tidak ada asset yang lain;
 - Bahwa Saksi kurang tahu berapa harga agunan yang diajukan Penggugat ke Bank Mandiri;
 - Bahwa Penggugat bersedia membayar hutang namun sekarang masih akan menjual assetnya dan sampai sekarang ini belum ada yang laku;
 - Bahwa solusi dari pimpinan pengajian kami adalah jika demikian permasalahannya tolong bicarakan dengan pimpinan Bank Mandiri;
 - Bahwa saran dari pimpinan pengajian tadi itu apakah sudah dilaksanakan oleh Penggugat atau belum saksi Saksi kurang tahu;
 - Bahwa kalau berkaitan dengan adanya proses lelang kreditnya itu pernah dia cerita sehingga saksi mengetahuinya;
 - Bahwa Penggugat pernah cerita terus bahwa untuk pelunasan hutangnya sekarang dia mencoba menjual rukonya di Sadabuan tapi belum ada terjual, hanya itu yang saksi tahu;
 - Bahwa diluar itu tidak ada permasalahan Penggugat terutama dengan pihak Bank Mandiri;
 - Bahwa tidak ada peringatan dari pimpinan Bank Mandiri terkait dengan lelang;
 - Bahwa objek yang akan dilelang yang Saksi tahu hanya di Padangsidempuan;
 - Bahwa objek yang lainnya Saksi tidak tahu;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apa alasan ketidak mampuan Penggugat untuk tidak membayar kreditnya;
 - Bahwa Penggugat tidak bisa bayar karena tidak ada uang;
 - Bahwa Penggugat tidak bisa bayar juga karena semua asset-assetnya dibawa istrinya;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat

I dan Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut;

1. Fotocopy Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor 1CB.PSP/SPPK/175/2016 tanggal 27 Januari 2016 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-1;
2. Fotocopy Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016 tanggal 28 Januari 2016 telah diberi

Halaman 71 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp

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 71



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I.

dan T.II-2;

3. Fotocopy Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) tanggal 28 Januari 2016 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-3;

4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00436 yang terdaftar atas nama Elida Fitri Lubis yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-4;

5. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 189/2016 tanggal 08 Maret 2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Padangsidempuan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 101/2016 tanggal 26 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Misbahuddin, SH., PPAT di Kota Padangsidempuan telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-5;

6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 180 tanggal 30 Desember 1999 yang terdaftar atas nama Ahmad Taufik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-6;

7. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 198/2016 tanggal 10 Maret 2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Padangsidempuan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 114/2016 tanggal 03 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Misbahuddin, SH., PPAT di Kota Padangsidempuan telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-7;

8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 181 tanggal 30 Desember 1999 yang terdaftar atas nama Ernawati yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-8;

9. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 200/2016 tanggal 16 Maret 2016 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Padangsidempuan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 113/2016 tanggal 03 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Misbahuddin, SH., PPAT di Kota Padangsidempuan telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-9;

10. Fotocopy Surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN.8618/2017 tanggal 30 Oktober 2017 perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-10;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy Surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN.8236/2017 tanggal 18 Desember 2017 perihal Surat Peringatan I (Pertama) telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-11;
12. Fotocopy Surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN.0435/2018 tanggal 17 Januari 2018 perihal Surat Peringatan II (Kedua) telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-12;
13. Fotocopy Resi Pengiriman No 16424258077 tanggal 18 Januari 2018 yang merupakan bukti pengiriman surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN.0435/2018 tanggal 17 Januari 2018 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-13;
14. Fotocopy Surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN.0831/2018 tanggal 31 Januari 2018 perihal Surat Peringatan III (Ketiga) telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-14;
15. Fotocopy Resi Pengiriman No 16423395768 tanggal 08 Februari 2018 yang merupakan bukti pengiriman surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN.0831/2018 tanggal 31 Januari 2018 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-15;
16. Fotocopy Surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN.1297/2018 tanggal 20 Februari 2018 perihal Penyelesaian fasilitas kredit-Pernyataan Wanprestasi (Default) telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-16;
17. Fotocopy Resi Pengiriman No 16453295884 tanggal 23 Februari 2018 yang merupakan bukti pengiriman surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN.1297/2018 tanggal 20 Februari 2018 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-17;
18. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4759/2023 tanggal 28 April 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-18;
19. Fotocopy Resi Pengiriman No P2305030132935 tanggal 03 Mei 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4759/2023 tanggal 28 April 2023 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-19;
20. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4760/2023 tanggal 28 April 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit

Halaman 73 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saudara telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-20;

21. Fotocopy Resi Pengiriman No P2305030132718 tanggal 03 Mei 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4760/2023 tanggal 28 April 2023 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-21;

22. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4761/2023 tanggal 28 April 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-22;

23. Fotocopy Resi Pengiriman No P2305030133109 tanggal 03 Mei 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4761/2023 tanggal 28 April 2023 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-23;

24. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4762/2023 tanggal 28 April 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-24;

25. Fotocopy Resi Pengiriman No P2305030133477 tanggal 03 Mei 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4762/2023 tanggal 28 April 2023 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-25;

26. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4763/2023 tanggal 28 April 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-26;

27. Fotocopy Resi Pengiriman No P2305030133364 tanggal 03 Mei 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4763/2023 tanggal 28 April 2023 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-27;

28. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4764/2023 tanggal 28 April 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-28;

29. Fotocopy Resi Pengiriman No P2305030133259 tanggal 03 Mei 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/REG.MDN.4764/2023 tanggal 28 April 2023 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-29;

Halaman 74 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp

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)



30. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat melalui selebaran pada tanggal 27 April 2023 untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 26 Mei 2023 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-30;

31. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat dalam Harian Waspada Halaman A7 pada 12 Mei 2023 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-31;

32. Fotocopy Penilaian Agunan Kredit Atas Nama Ahmad Taufik No. RCO.MDN/PSP.063/2022 tanggal 05 Oktober 2022 perihal Penilaian Agunan Kredit atas nama Ahmad Taufik telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-32;

33. Fotocopy Penilaian Agunan Kredit Atas Nama Ahmad Taufik No. RCO.MDN/PSP.066/2022 tanggal 05 Oktober 2022 perihal Penilaian Agunan Kredit atas nama Ahmad Taufik telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-33;

34. Fotocopy Penilaian Agunan Kredit Atas Nama Ahmad Taufik No. RCO.MDN/PSP.067/2022 tanggal 05 Oktober 2022 perihal Penilaian Agunan Kredit atas nama Ahmad Taufik telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-34;

35. Fotocopy Tangkapan Layar (printscreen) rincian kewajiban an. Debitur atas nama Ahmad Taufik ic Penggugat pertanggal 20 Oktober 2023 telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda T.I. dan T.II-35;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Sangkalannya Turut

Tergugat I telah mengajukan bukti surat;

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 130/07/2023 tanggal 26 Mei 2023, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-1;

2. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Nomor S-232/KNL.0204/2023 tanggal 18 April 2023, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-2;

3. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2009/2023 tanggal 16 Maret 2023 Perihal Permohonan Penetapan tanggal Lelang E-Auction dan Pembuatan SKPT, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-3;

4. Fotocopy Surat Penunjukan Pejabat Penjual dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, (in casu Tergugat I dan Tergugat II), sesuai surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3150/2023 tanggal 16 Maret 2023 Perihal Penunjukan Pejabat Penjual Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-4;

Halaman 75 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



5. Fotocopy Penetapan Harga Limit Lelang dan Setoran Jaminan Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3103/2023 tanggal 16 Maret 2023, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-5;
6. Fotocopy Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016 tanggal 28 Januari 2016, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-6;
7. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 101/2016 tanggal 16-02-2016, yang dibuat di hadapan Misbhuddin, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah di Kota Padangsidempuan, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-7;
8. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 114/2016 tanggal 3-3-2016, yang dibuat di hadapan Misbhuddin, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah di Kota Padangsidempuan, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-8;
9. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 113/2016 tanggal 3-3-2016, yang dibuat di hadapan Misbhuddin, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah di Kota Padangsidempuan, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-9;
10. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 189/2016 tanggal 08-03-2016 Peringkat I (Pertama), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-10;
11. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 198/2016 tanggal 10-03-2016 Peringkat I (Pertama), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-11;
12. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 200/2016 tanggal 16-03-2016 Peringkat I (Pertama), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidempuan, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-12;
13. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 181/Kel. Sitamiang Tgl. 20 Desember 1999, atas nama Pemegang Hak ERNAWATI, Surat Ukur Tgl. 30-12-1999 No. 2738/1999 Luas 430 M², terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kabupaten Tapanuli Selatan, Provinsi Sumatera Utara, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-13;
14. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 00436/Kel. Sadabuan Tgl. 10-10-2007, atas nama Pemegang Hak ELIDA FITRI LUBIS, Surat Ukur Tgl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10-10-2007 No. 59/SADABUAN/2007 Luas 100 M², terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-14;

15. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 180/Kel. Sitamiang Tgl. 30-12-1999, atas nama Pemegang Hak AHMAD TAUFIK, Surat Ukur Tgl. 30-12-1999 No. 2737/1999 Luas 210 M², terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kabupaten Tapanuli Selatan, Provinsi Sumatera Utara, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-15;

16. Fotocopy Surat Keterangan Hutang Nomor MNR.RCR/REG.MDN.3106/ 2023 tanggal 16 Maret 2023, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-16;

17. Fotocopy Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/6818/2017 tanggal 30 Oktober 2017, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-17;

18. Fotocopy Surat Peringatan I (Pertama) Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/8326/2017 tanggal 18 Desember 2017, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-18;

19. Fotocopy Surat Peringatan II (Kedua) Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/0435/2018 tanggal 17 Januari 2018, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-19;

20. Fotocopy Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/0831/2018 tanggal 31 Januari 2018, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-20;

21. Fotocopy Surat Penyelesaian Kredit-Pernyataan Default/Wanprestasi Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/1297/2018 tanggal 20 Februari 2018, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-21;

22. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/3100/2023 tanggal 16 Maret 2023, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-22;

23. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/4839/2023 tanggal 2 Mei 2023, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-23;



24. Fotocopy Penilaian No. RCO.MDN/PSP.063/2022 tanggal penilaian 5 Oktober 2022, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-24;
25. Fotocopy Penilaian No. RCO.MDN/PSP.066/2022 tanggal penilaian 5 Oktober 2022, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-25;
26. Fotocopy Penilaian No. RCO.MDN/PSP.067/2022 tanggal penilaian 5 Oktober 2022, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-26;
27. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor MNR.RCR/REG.MDN.4579/2023 tanggal 28 April 2023, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-27;
28. Fotocopy Pengumuman Lelang Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tertanggal 27 April 2023, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-28;
29. Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian WASPADA tanggal 12 Mei 2023, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-29;
30. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas 1516/2023 tanggal 09 Mei 2023, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-30;
31. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas 1554/2023 tanggal 12 Mei 2023, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-31;
32. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas 1555/2023 tanggal 15 Mei 2023, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TT.I-32;
33. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah diberi meterai cukup dan sesuai dengan fotocopy selanjutnya diberi tanda TT.I-33;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan II maupun Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dipersidangan;

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 di dalam surat gugatannya memohon agar Majelis Hakim, sebelum memberikan keputusan mengenai pokok perkara terlebih dahulu menjatuhkan putusan dalam provisi yaitu agar melakukan penangguhan penagihan kepada Penggugat dan mohon agar menghentikan perhitungan bunga, denda, dan pinalti terhadap kredit Penggugat sampai dengan perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terkait dengan putusan provisi, ketentuan perundang-undangan tidak mengatur secara tegas tentang hal-hal atau keadaan-keadaan apa saja yang dapat dijadikan dasar untuk mengabulkan gugatan provisi;

Menimbang, bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik, PT Alumni Bandung*, 1983, halaman 84, menyebutkan pengertian putusan provisi sebagai berikut:

"putusan provisionil adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Putusan semacam ini banyak dipergunakan dalam acara. Misalnya, dalam hal atap rumah yang disewa oleh Penggugat rusak oleh Tergugat sedangkan pada waktu itu musim hujan sehingga Tergugat harus segera dihukum untuk memperbaiki atap tersebut, juga dalam perkara perceraian dimana sang isteri mohon agar diperkenankan meninggalkan tempat tinggal bersama selama proses berlangsung. Karena sifatnya yang harus dilaksanakan segera, putusan provisionil selalu dapat dilaksanakan terlebih dahulu (ex. Pasal 180 HIR)";

Menimbang, bahwa kemudian Sudikno Mertokusumo, dalam *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Penerbit Liberty, Yogyakarta 1979, halaman 65, menyebutkan putusan provisi sebagai putusan yang menjawab tuntutan provisi, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;



Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa pendapat tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa putusan provisi adalah suatu putusan yang dijatuhkan atas suatu tuntutan atau gugatan provisi yang sifatnya sementara, segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak;

Menimbang, terkait gugatan atau tuntutan dalam provisi dari Penggugat, bahwa setelah mempelajari gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan provisi *a quo* yang diajukan oleh Penggugat bukanlah menyangkut suatu keadaan yang sifatnya mendesak untuk segera dilaksanakan sebagaimana esensi dari suatu tuntutan provisional, dan jika diperhatikan pada dasarnya juga sudah berkaitan materi pokok perkara karena bunga, denda, dan pinalti yang dimintakan oleh Penggugat untuk dihentikan penghitungannya tersebut berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban atau prestasi dalam Perjanjian Kredit dalam bentuk Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I di dalam surat gugatannya sebagaimana yang didallilkan oleh Penggugat di dalam posita gugatannya;

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan provisi yang telah memasuki materi pokok perkara, Mahkamah Agung RI di dalam Putusan Nomor 1070 K/Sip/1972 telah memberikan kaidah hukum bahwa *"Sesuai Pasal 180 HIR tentang "tuntutan provisionil" (provisioneelleis), yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh "tindakan sementara" bukan mengenai "materi pokok sengketa" (atau bodemgeschil) yang justru akan ditentukan dalam "putusan akhir", maka jika tuntutan provisionil tersebut diajukan dan menyangkut tentang "materi pokok perkara", maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima"*. Bahwa kaidah hukum yang terdapat di dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1070 K/Sip/1972 tersebut juga sejalan dengan kaidah hukum yang terdapat di dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 279 K/Pdt/1976 yang menggariskan bahwa *"Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim gugatan provisi dari Penggugat tersebut, tidaklah berdasar dan harus ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa apabila dibaca jawaban yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta kemudian jawaban dari Turut Tergugat II, ternyata Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi;



Menimbang, bahwa setelah diperhatikan jawaban Tergugat I dan Tergugat II, di dalam jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan atau menarik Elida Fitri Lubis dan Ernawati sebagai pemegang hak atas agunan kredit (*plurium litis consortium*).

Bahwa menurut Tergugat I dan Tergugat II pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak lengkap karena masih ada pihak yang memiliki hubungan yang erat dengan perkara *a quo* dan harus ikut dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar sengketa yang diperiksa menjadi terang dan dapat diselesaikan secara tepat, tuntas, dan menyeluruh. Bahwa menurut Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana posita angka 2 surat gugatannya, Penggugat menyampaikan secara tegas bahwa di antara agunan kredit yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II yaitu sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya termasuk bangunan seluas 100 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 tanggal 10/10/2007 yang terletak di Desa Sadabuan Kecamatan Padangsidempuan Utara Kota Padang Sidempuan Provinsi Sumatera Utara yang atas nama Elida Fitri Lubis dan sebidang tanah serta segala sesuatu yang ada di atasnya termasuk bangunan seluas 430 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 tanggal 30 Desember 1999 yang terletak di Kelurahan/Desa Sitamiang Kecamatan Padangsidempuan Selatan Kota/Kabupaten Padangsidempuan Provinsi Sumatera Utara atas nama Ernawati, namun Elida Fitri Lubis dan Ernawati tersebut tidak diikutsertakan sebagai pihak oleh Penggugat di dalam gugatan *a quo*. Bahwa dengan tidak ditariknya subyek hukum perorangan atas nama Elida Fitri Lubis dan Ernawati sebagai pihak yang seharusnya ikut bertindak sebagai Penggugat karena disebutkan oleh Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan karena bukan sebagai pemegang hak atas obyek hak tanggungan yang di lelang (*exceptio dominii*).

Bahwa menurut Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang diakui oleh Penggugat di dalam gugatannya, hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan II adalah merupakan hubungan



hukum utang piutang dimana Penggugat berkedudukan sebagai penerima fasilitas kredit atau Debitur dari Tergugat I dan II dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No. CDO.MDN/PSP.002/KMK/2015 tanggal 28 Januari 2016. Bahwa menurut Tergugat I dan Tergugat II meskipun Penggugat pada posita gugatannya mendalilkan sebagai debitur dari Tergugat I dan II akan tetapi Penggugat bukanlah sebagai pemilik yang sah atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 karena terdaftar atas nama Elida Fitri Lubis dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 karena terdaftar atas nama Ernawati. Bahwa oleh karena kedudukan Penggugat bukanlah sebagai pemilik obyek perkara, maka Penggugat tidak memiliki hubungan hukum langsung terhadap tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 atas nama Elida Fitri Lubis dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 atas nama Ernawati tersebut. Bahwa menurut Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada dasarnya kepemilikan hak atas tanah yang sah menurut hukum adalah sertipikat, oleh karena tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 terdaftar atas nama Elida Fitri Lubis, dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 terdaftar atas nama Ernawati, maka gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena diajukan oleh pihak ketiga yang bukan sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00436 yang terdaftar atas nama Elida Fitri Lubis dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 yang terdaftar atas nama Ernawati tersebut;

3. Eksepsi gugatan mengenai keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan

Bahwa menurut Tergugat I dan Tergugat II sesuai ketentuan HIR Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) jo. Pasal 225 ayat (1) RBg keberatan akan pelaksanaan eksekusi barang yang disita diajukan melalui Perlawanan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi. Bahwa menurut Tergugat I dan Tergugat II setelah membaca serta mencermati dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, ternyata Penggugat pada pokoknya keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap agunan kredit yang menjadi pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I dan II, hal ini terlihat jelas sebagaimana disampaikan oleh Penggugat pada posita angka 4



sampai dengan 11 surat gugatannya, akan tetapi dalam perkara *a quo* Penggugat mengajukan keberatan tersebut dalam bentuk gugatan, sedangkan sesuai Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) jo. Pasal 225 ayat (1) Rbg seharusnya keberatan terhadap pelaksanaan lelang diajukan dalam bentuk perlawanan eksekusi. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, menurut Tergugat I dan Tergugat II oleh karena keberatan Pengugat terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan dalam bentuk gugatan, hal tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan dan hukum acara yang berlaku yakni seharusnya dalam bentuk Perlawanan Eksekusi, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa kemudian setelah dibaca dengan seksama jawaban dari Turut Tergugat II, maka dapat disimpulkan di dalam jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Eksepsi gugatan *error in persona*
Bahwa menurut Turut Tergugat II, oleh karena dalil Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum, Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Turut Penggugat II tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok gugatan yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga berdasarkan hal tersebut Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk mengeluarkan Turut Tergugat II dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena setelah diperhatikan dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat serta Turut Tergugat II sebagaimana yang telah disimpulkan di atas bukan mengenai kewenangan Hakim Pengadilan Negeri Padangsidempuan untuk mengadili perkara *a quo*, maka berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg, eksepsi tersebut harus dipertimbangkan dan diputus bersama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan di dalam repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II
Bahwa menurut Penggugat, dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokok menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena Penggugat bukanlah pemilik hak atas tanah hak milik yang menjadi objek perkara merupakan suatu bantahan yang keliru sebab secara hukum Penggugat merupakan pihak yang berkepentingan langsung terhadap pokok perkara yang telah diajukan oleh Penggugat, sehingga layak dan pantas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II karena :



a. Penggugat merupakan Debitur yang sudah lulus verifikasi berkas dan dinyatakan sah dan memiliki *legal standing* untuk mengajukan kredit terhadap Tergugat I, dimana Penggugat dengan Tergugat I telah terikat hubungan hukum Perjanjian Kredit dalam bentuk Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016 dengan jumlah *plafond* sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), sebagaimana yang dan hal ini sudah sangat jelas dituangkan oleh Penggugat di dalam dictum 1 dalil gugatan Penggugat, dan Penggugat juga sudah menguraikan dengan sangat jelas, singkat dan terperinci terkait dengan *feitelijke grond* dan *rechtelijke grond* di dalam gugatan Penggugat. Tetapi dengan dalih Pembeneran Tergugat I dan Tergugat II menyangkal fakta yang sebenarnya bahwa secara *de jure* dan *de facto* Penggugat adalah pihak yang memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan Terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

b. Sebagai Debitur yang beriktikad baik, Penggugat telah memberikan agunan tambahan kepada Tergugat I berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan seluas 100 m² dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 00436 tanggal 10 Oktober 2007 atas nama Elida Fitri Lubis, yang terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidimpuan Utara, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, SH., dan telah didaftarkan pada. Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
 - Sebidang tanah dan bangunan seluas 210 m² dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik, Nomor : 00180 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidimpuan Selatan, Kota Padangsidimpuan, Provinsi Sumatera Utara. yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, SH., dan telah didaftarkan pada Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
 - Sebidang tanah dan bangunan seluas 430 m² dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 00181 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ernawati, yang terletak di
- Halaman 84 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, SH., dan telah didaftarkan pada Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

- Sebidang tanah dan bangunan dengan nomor bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 00218 tanggal 11 Mei 2015 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Jalan Makmur/Jalan Nasional, Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, yang diikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Sehingga total Hak Tanggungan yang diikat sebagai jaminan pelunasan kredit Penggugat pada Turut Tergugat II adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).

c. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mencoba menyembulkan fakta yang sebenarnya bahwa selain Penggugat adalah debitur pada Perjanjian Kredit Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, Penggugat juga merupakan pemilik sah atas 2 (dua) objek jaminan kredit berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 210 m² dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik, Nomor : 00180 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ahmad Taufik dan sebidang tanah dan bangunan dengan nomor bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 00218 tanggal 11 Mei 2015 atas nama Ahmad Taufik;

d. Bahwa pokok permasalahan yang diuji dan yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah bukan terkait sengketa kepemilikan, melainkan terhadap perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap pelaksanaan Lelang yang tidak sah dan tidak sesuai dengan Juknis Lelang dan terhadap isi Perjanjian Kredit bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan, sehingga dalam hal ini sangat tidak layak jika harus melibatkan Elida Fitri Lubis dan Ernawati dalam permasalahan ini. Serta jika dihubungkan mengapa melibatkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara *a quo*, hal ini semata-mata untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak kurang pihak, dan perlu agar lebih jelas apakah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hanya berperan untuk melengkapi kelengkapan pihak saja atau bahkan dapat lebih

Halaman 85 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



daripada itu, dapat berperan aktif dan turut terlibat dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat di dalam dalil gugatan Penggugat.

e. Bahwa Jika Tergugat I dan Tergugat II menyatakan Penggugat tidak memiliki *legal standing* terhadap pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap akibat pelaksanaan kredit yang sudah disepakati dan disetujui oleh Pihak Tergugat I, maka perlu dipertanyakan profesionalitas dari pihak Tergugat I dan Tergugat II karena telah membuat perjanjian kredit dengan pihak yang tidak memiliki legal standing terhadap pemilik jaminan kredit.

2. Terhadap Eksepsi Turut Tergugat II

Terhadap eksepsi gugatan *error in persona* yang telah diajukan oleh Turut Tergugat II, menurut Penggugat Turut Tergugat II layak dan sangat beralasan hukum untuk diikutsertakan dalam gugatan Penggugat. Bahwa secara hukum gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil gugatan dan tidak mengandung cacat formil, melainkan gugatan Penggugat sudah tepat dalam menentukan siapa-siapa saja pihak yang terlibat langsung dalam perkara *a quo*. *aebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305/K/Sip/1971 yang menyatakan bahwa "hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatny"*. Bahwa menurut Penggugat, Turut Tergugat II memiliki andil yang sangat penting dalam setiap pelaksanaan lelang, dimana turut terlibat mempermudah proses lelang dengan cara menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) terhadap objek lelang yang sudah masuk dalam kategori sengketa yang dimana di dalamnya terdapat cacat formil dalam pelaksanaan lelang. Kemudian menurut Penggugat Turut Tergugat II juga sama sekali tidak pernah melakukan pengukuran titik koordinat objek lelang sebagai salah satu syarat penerbitan SKPT, sehingga terhadap penerbitan SKPT tersebut secara yuridis normatif Turut Tergugat II telah melanggar isi Pasal 92 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa "*Dalam hal tanah merupakan objek sengketa pengadilan, objek penetapan status quo oleh Hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak*". Bahwa berdasarkan hal tersebut menurut Penggugat sangat berdasarkan hukum Turut Tergugat II dilibatkan di dalam gugatan *a quo*, bahwa Turut Tergugat II adalah pihak yang posisinya dapat dikatakan sentral dalam mempermudah proses lelang dan menurut analisa Penggugat didukung dengan bukti-bukti yang akan diajukan oleh Penggugat terang dan nyata ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II



dalam mempermudah proses pelaksanaan lelang objek a quo. Kemudian mengenai dalil eksepsi Turut Tergugat II yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok perkara menurut Penggugat hal ini menunjukkan bahwa Turut Tergugat II tidak membaca secara utuh dalil gugatan Penggugat dan tidak menyadari bahwa objek hak tanggungan dalam Perjanjian Kredit dalam bentuk Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016 antara Penggugat dengan Tergugat telah terdaftar Turut Tergugat II antara lain Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 189/2016 tanggal 8 Maret 2016 dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), atas objek Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 436, yang terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidimpun Utara, Kota Padangsidimpun, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpun dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 101/2016 tanggal 26 Februari 2016, yang dibuat di hadapan Misbahuddin S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah kerja Kota Padangsidimpun, Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) 198/2016 tanggal 10 Maret 2016 dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), atas objek Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 180 Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidimpun Selatan, Kota Padangsidimpun, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpun dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 114/2016 tanggal 3 Maret 2016, yang dibuat di hadapan Misbahuddin, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah kerja Kota Padangsidimpun. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I (Pertama) No. 200/2016 tanggal 16 Maret 2016 dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), atas objek Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 181 Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidimpun Selatan, Kota Padangsidimpun, Nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpun dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 113/2016 tanggal 3-3-2016, yang dibuat di hadapan Misbahuddin S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah kerja Kota Padangsidimpun. Selanjutnya menurut Penggugat, secara khusus



terkait dilibatkannya Turut Tergugat II di dalam *gugatan a quo* selain telah turut serta melakukan perbuatan melawan hukum, juga telah ditegaskan oleh Penggugat yaitu semata-mata demi menghindari gugatan kurang pihak, sehingga dengan diikutsertakannya Turut Tergugat II di dalam gugatan *a quo*, diharapkan Turut Tergugat II dapat tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo* hingga perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Penggugat tersebut, telah pula ditanggapi oleh Tergugat I dan Tergugat II di dalam dupliknya yang pada pokoknya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tetap dengan dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat II dan tanggapan Penggugat terhadap dalil eksepsi tersebut sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalil eksepsi ketiga dari Tergugat I dan Tergugat II yang mendalilkan gugatan mengenai keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan seharusnya diajukan Penggugat dalam bentuk perlawanan;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, Tergugat I dan Tergugat II di dalam eksepsinya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat khususnya sebagaimana disampaikan oleh Penggugat pada posita angka 4 sampai dengan 11 surat gugatannya, ternyata Penggugat pada pokoknya dalam perkara *a quo* mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit yang menjadi pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi dalam perkara *a quo* Penggugat mengajukan keberatan tersebut dalam bentuk gugatan, sedangkan sesuai dengan ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) HIR jo. Pasal 225 ayat (1) RBg seharusnya keberatan terhadap pelaksanaan lelang tersebut diajukan oleh Penggugat dalam bentuk perlawanan eksekusi bukan gugatan, sehingga berdasarkan hal tersebut, menurut Tergugat I dan Tergugat II oleh karena keberatan Pengugat terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan diajukan oleh Penggugat dalam bentuk gugatan bukan dalam bentuk perlawanan, hal tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan dan hukum acara yang berlaku, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut beralasan menurut hukum untuk diterima atau tidak, maka menurut Majelis Hakim dalam hal ini perlu diperhatikan ketentuan-ketentuan yang disebutkan oleh Tergugat I dan Tergugat II di dalam dalil eksepsinya tersebut dan kemudian menghubungkannya dengan pokok gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam perkara *a quo*. Selanjutnya, oleh karena ketentuan *Herzien Indlandsch Reglement* (HIR) yang disebutkan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan ketentuan hukum acara yang berlaku di Pulau Jawa dan Madura sedangkan *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) merupakan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di luar Pulau Jawa dan Madura, maka dalam hal ini Majelis Hakim hanya akan memperhatikan ketentuan Pasal 225 RBg;

Menimbang, bahwa apabila dibaca dengan seksama, Pasal 225 RBg menggariskan ketentuan bahwa :

- a. Perlawanan orang yang berhutang terhadap pelaksanaan baik dalam hal penyitaan barang-barang yang bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak diberitahukan oleh orang yang mengajukan perlawanan itu, dengan surat atau lisan kepada pejabat yang memerintahkan penyitaan itu. Dalam hal perlawanan itu diberitahukan dengan lisan maka pejabat itu membuat atau meyeruh membuat catatan tentang itu;
- b. Jika perlawanan itu diberitahukan kepada "magistraat" yang dikuasakan maka dengan segera "magistraat" itu mengirimkan permintaan atau catatan tentang permintaan itu kepada Ketua Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan, ketentuan Pasal 225 RBg tersebut di atas hanya mengatur mengenai bagaimana Perlawanan atau yang di dalam praktik untuk membedakannya dengan perlawanan terhadap putusan versek (*verzet*) disebut juga dengan Bantahan itu diajukan, sedangkan kapan perlawanan/bantahan tersebut diajukan atau dengan kata lain kapan perlawanan/bantahan dapat diterima dan dibenarkan pengajuannya tidak disebutkan secara tegas di dalam ketentuan tersebut. Bahwa sehubungan dengan kondisi tersebut, maka menurut Majelis Hakim dalam hal ini dapat dipedomani beberapa kaidah hukum di dalam Putusan Mahkamah Agung RI. Bahwa Mahkamah Agung RI di dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 menyebutkan bahwa "*Pihak yang keberatan atas dilaksanakannya "pelelangan barang" berdasarkan atas putusan Hakim, harus dijalankan dalam bentuk "Bantahan/perlawanan" terhadap eksekusi" dan harus diajukan sebelum hari pelelangan dilaksanakan*". Kemudian Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1281 K/Sip/1979 tanggal 23 April 1981 memberikan kaidah hukum yaitu "*Bantahan terhadap eksekusi yang telah selesai dilaksanakan oleh Pengadilan maka bantahan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima. Bukan bantahan, melainkan harus mengajukan suatu "gugatan" terhadap pihak yang memperoleh hak atas barang tersebut dari hasil eksekusi tersebut*";

Halaman 89 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp

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)



Menimbang, bahwa kemudian mengenai kapan suatu eksekusi atau lelang eksekusi dipandang telah selesai dan jika hal tersebut telah selesai maka tidak dapat diajukan lagi perlawanan namun yang diajukan adalah gugatan, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada ketentuan huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, bagian Perdata Umum pada angka 6 telah menggariskan ketentuan "*Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan*";

Menimbang, bahwa dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan keberatan terhadap eksekusi atau lelang eksekusi diajukan dalam bentuk perlawanan jika pelaksanaan eksekusi atau lelang eksekusi tersebut belum selesai atau dalam arti objek eksekusi atau objek lelang eksekusi tersebut belum diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang, namun jika proses eksekusi atau lelang eksekusi tersebut telah selesai atau dalam kondisi objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang, maka keberatan terhadap eksekusi atau lelang eksekusi tersebut tidak dapat lagi diajukan dalam bentuk perlawanan namun harus diajukan dalam bentuk gugatan;

Menimbang, bahwa apabila dibaca dengan seksama surat gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, maka dapat diketahui yang menjadi pokok gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah mengenai keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang melalui internet dengan cara tertutup (*closed bidding*) yang akan dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 26 Mei 2023 pukul 14.00 WIB di KPKNL Cabang Padangsidempuan atas agunan/jaminan Penggugat dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 100 m² dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 00436 tanggal 10 Oktober 2007 atas nama Elida Fitri Lubis, yang terletak di Kelurahan Sadabuan, Kecamatan Padangsidempuan Utara, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, S.H., dan telah didaftarkan pada Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), sebidang tanah dan bangunan seluas 210 m² dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik, Nomor : 00180 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ahmad Taufik, yang terletak di Kelurahan Sitamiang,



Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, S.H., dan telah didaftarkan pada Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan sebidang tanah dan bangunan seluas 430 m² dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 00181 tanggal 30 Desember 1999 atas nama Ernawati, yang terletak di Kelurahan Sitamiang, Kecamatan Padangsidempuan Selatan, Kota Padangsidempuan, Provinsi Sumatera Utara. yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT Misbahuddin, S.H., dan telah didaftarkan pada Turut Tergugat II dengan Nilai Pengikatan Hak Tanggungan sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), karena menurut penilaian dari Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang menurut Penggugat perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat yaitu berupa perbuatan dari Tergugat I yang sama sekali tidak pernah memberikan kepada Penggugat salinan dokumen Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan hak yang seharusnya didapatkan oleh Penggugat di awal perjanjian kredit yang secara yuridis normatif merupakan kewajiban dari Tergugat I sebagai kreditur untuk menyerahkan salinan dokumen tersebut kepada debitur, namun pada kenyataannya Tergugat I telah menyembunyikan data-data kredit Penggugat yang hal ini menurut Penggugat secara tidak langsung sejak awal Perjanjian Kredit Tergugat I telah melanggar Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata tentang suatu sebab yang halal, kemudian perbuatan Tergugat I yang melalui karyawannya yang bernama Gunawan pada tanggal 8 Mei 2023 mengirimkan surat yang berisikan pengumuman lelang melalui WhatsApp yang menurut Penggugat perbuatan tersebut adalah tindakan di luar prosedur resmi pihak perbankan dan merupakan tindakan yang telah melanggar asas kepatutan, selanjutnya perbuatan Tergugat II yang menetapkan nilai limit lelang ketiga agunan Penggugat dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I di bawah nilai pasar dan harga yang layak pada tahun 2023, kemudian perbuatan Tergugat II yang mendaftarkan agunan milik Penggugat kepada Turut Tergugat I untuk dijual melalui pelelangan padahal Tergugat I tidak pernah menyerahkan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III kepada Penggugat, sehingga berdasarkan hal tersebut menurut Penggugat lelang tersebut adalah lelang yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan untuk itu



Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Padangsidimpuan untuk memerintahkan dan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk tidak melaksanakan lelang dan/atau membatalkan lelang melalui internet dengan cara tertutup (*closed bidding*) yang dijadwalkan pada hari Jumat tanggal 26 Mei 2023 pukul 14.00 WIB di KPKNL Cabang Padangsidimpuan tersebut, dan menyatakan lelang tersebut batal dan tidak sah menurut hukum. Bahwa dari pokok gugatan Penggugat tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah mengenai keberatan dari Penggugat terhadap pelaksanaan lelang yang dijadwalkan atau akan dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 26 Mei 2023 pukul 14.00 WIB di KPKNL Cabang Padangsidimpuan terhadap agunan yang telah diserahkannya di dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I karena adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang menurut Penggugat perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, yang terhadap agunan itu sendiri telah dibebankan dengan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa kemudian apabila diperhatikan waktu pendaftaran gugatan dalam perkara *a quo* oleh Penggugat, sebagaimana juga yang telah disebutkan pada bagian "Tentang Duduk Perkara" diketahui dalam perkara *a quo* Penggugat telah mendaftarkan gugatan *a quo* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidimpuan pada tanggal 24 Mei 2023. Bahwa apabila hal tersebut dihubungkan dengan pokok gugatan Penggugat yaitu mengenai adanya keberatan dari Penggugat terhadap pelaksanaan lelang yang dijadwalkan atau akan dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 26 Mei 2023 pukul 14.00 WIB di KPKNL Cabang Padangsidimpuan terhadap agunan yang telah diserahkannya di dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I karena adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang menurut Penggugat perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, yang terhadap agunan itu sendiri telah dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan *a quo* didaftarkan oleh Penggugat sebelum hari pelelangan dilaksanakan, yang dengan kondisi tersebut tentunya belum terdapat pemenang lelang, yang dengan belum adanya pemenang lelang tersebut tentunya juga belum ada dilakukan penyerahan objek lelang kepada pemenang lelang;

Menimbang, bahwa terkait dengan lelang terhadap agunan dalam perjanjian kredit yang telah dibebani Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama, proses lelang ini termasuk ke dalam pengertian lelang



eksekusi, hal ini sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 3 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan "*Lelang eksekusi terdiri dari : e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)*", yang Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sendiri menyebutkan "*apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*". Bahwa apabila hal tersebut dihubungkan dengan pokok gugatan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim dalam disimpulkan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai keberatan terhadap lelang eksekusi;

Menimbang, bahwa apabila apa yang dipermasalahkan oleh Penggugat di dalam gugatannya adalah mengenai keberatan terhadap lelang eksekusi terhadap agunan yang diserahkannya di dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Non Revolving Nomor CDO.MDN/PSP.002/KMK/2016, tanggal 28 Januari 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I yang terhadap agunan itu sendiri telah dibebankan dengan Hak Tanggungan, yang gugatan tersebut diajukan oleh Penggugat sebelum hari pelelangan dilaksanakan kemudian dihubungkan dengan kaidah hukum yang terdapat di dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung RI dan juga ketentuan sebagaimana yang disebutkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada ketentuan huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, bagian Perdata Umum pada angka 6 sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka menurut Majelis Hakim keberatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap lelang eksekusi tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan bukan dalam bentuk gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim dalil eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II, yang menyatakan gugatan Penggugat seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan bukan gugatan adalah dalil eksepsi yang beralasan menurut hukum dan untuk itu haruslah diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyebutkan gugatan mengenai keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan bukan gugatan tersebut diterima, maka dalil eksepsi selebihnya dari Tergugat I dan Tergugat II serta dalil eksepsi dari Turut Tergugat II tidak perlu dan tidak relevan lagi dipertimbangkan lebih lanjut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian dalam eksepsi, sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara ini, oleh karena sebagaimana yang telah dipertimbangkan pada bagian dalam eksepsi, eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II telah diterima, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat mengandung cacat formil, maka dalam pokok perkara ini gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan untuk itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka untuk itu Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sampai hari ini ditetapkan sejumlah sebagaimana yang disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 162 RBg, ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 875.500,- (delapan ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padangsidimpuan pada hari **Selasa**, tanggal **19 Maret 2024** oleh kami : **PRIHATIN STIO RAHARJO, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua, **RYKI RAHMAN SIGALINGGING, S.H., M.H.** dan **FERYANDI, S.H., M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **26 Maret 2024** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **JHONNY HARTO, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri

Halaman 94 dari 95 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Psp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padangsidimpuan dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Padangsidimpuan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,
dto

Hakim Ketua,
dto

Ryki Rahman Sigalingging, S.H., M.H
dto

Prihatin Stio Raharjo, S.H., M.H

Feryandi, S.H., M.H

Panitera Pengganti,
dto

Jhonny Harto, S.H

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya Proses/ATK	Rp. 300.000,-
Biaya Panggilan	Rp. 485.500,-
PNBP Panggilan	Rp. 40.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
<u>Meterai</u>	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	Rp. 875.500,-