



PUTUSAN

Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HAELVIN ONGGianto, Laki-laki, Lahir di Pematang Siantar, Tanggal 05 Desember 1993, Agama Buddha, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Bertempat tinggal di Jalan Sriwijaya Komplek Sehat Nomor 22, Kelurahan Melayu, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, Email Haelvinong9@gmail.com, sebagai Penggugat;

lawan:

- 1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK, KANTOR CABANG PEMATANG SIANTAR**, Berkedudukan di Jalan Merdeka Nomor 2, Kelurahan Proklamasi, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematang Siantar, yang diwakili oleh **YANRI EKA PUTRA**, selaku Pimpinan Cabang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MUHAMMAD AFRIZAL**, selaku RM CRR PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Branch Office Pematang Siantar, dan kawan-kawan, Email afrizalpyb@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Agustus 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 22 November 2024, dengan Nomor 476 SK 2024/PN Pms, sebagai Tergugat I;
- 2. PEMERINTAH RI Cq. MENTERI KEUANGAN RI Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEMATANG SIANTAR**, Berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 79, Kelurahan Kahean, Kecamatan Siantar Utara, Kota Pematang Siantar, yang diwakili oleh **HERU PAMBUDI**, selaku Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan,

Halaman 1 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini memberikan kuasa kepada **LELY SARIATI SIMBOLON**, selaku Pelaksana, Email hi.kpknlsiantar@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 26 Agustus 2024, dengan Nomor 357 SK 2024/PN Pms, sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar pada tanggal 30 Juli 2024 dengan Nomor Register 83/Pdt.G/2024/PN Pms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA

I. MENGENAI KUALIFIKASI PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Jurisprudensi tetap di Indonesia (diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) adalah perbuatan/atau tidak berbuat yang memenuhi kriteria sebagai berikut :
 - 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum Si Pelaku, atau
 - 2) Melanggar hak Subjektif orang lain, atau
 - 3) Melanggar kaidah Tata Susila, atau
 - 4) Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain.
2. Bahwa sedangkan kriteria tersebut menggunakan kata “**ATAU**” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak harus adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu Perbuatan Melawan Hukum tersebut.

Halaman 2 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



II. MENGENAI KOMPETENSI RELATIF MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI PEMATANGSIANTAR KELAS I B

1. Bahwa gugatan Perbutan Melawan Hukum ini adalah di dasari atas prinsip *Actor Sequitur Forum Rei* yang ada dalam pasal 118 ayat (1) HIR yang menegaskan : *"tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat, dan atau wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si Tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggalnya yang sebenarnya"*.
2. Bahwa menurut Yahya Harahap (*"Hukum Acara Perdata tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan"*. Edisi Kedua, Cetakan Pertama, September 2017, Sinar Grafika) halaman 243 dijelaskan sebagai berikut : *"menurut hukum yang dianggap sebagai tempat tinggal seseorang meliputi :*
 - 1) *Tempat kediaman, atau*
 - 2) *Tempat alamat tertentu, atau*
 - 3) *Tempat kediaman sebenarnya.*

Yang dimaksud kediaman sebenarnya atau sebenarnya berdiam adalah tempat secara nyata tinggal".
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sangat jelas dan tepat apabila Penggugat mengajukan gugatan *aquo* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar.

III. HUBUNGAN HUKUMNYA

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK) Tangguh, yang dimana Penggugat bertindak sebagai Debitur dan Tergugat I bertindak sebagai Kreditur.
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II adalah hubungan dimana pihak Tergugat II dalam hal ini melakukan lelang terhadap jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah seluas 3.767 m2 berikut bangunan

Halaman 3 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



dan segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1446 tanggal 20 Desember 2012, yang terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara, nama pemegang hak atas nama Roshamina.

IV. KRONOLOGIS DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUMNYA

1. Bahwa pada awalnya sekitar tahun 2021 antara Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan dan membuat perjanjian yang dibubuhi materai secukupnya yang diantaranya berupa Fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Tangguh dengan maksimum kredit sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), untuk keperluan modal kerja berupa usaha pabrik air mineral.
2. Bahwa sebagai jaminan Penggugat memberikan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah seluas 3.767 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1446 tanggal 20 Desember 2012, yang terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara, nama pemegang hak atas nama Roshamina.
3. Bahwa pembayaran bunga perbulannya selalu rutin dibayar Penggugat kepada pihak Tergugat I. sampai pada sekitar tahun 2022 terjadi kendala dalam internal usaha pabrik air mineral yang dikelola Penggugat, yaitu tentang masalah paten dan adanya penggelapan dana yang dilakukan. Namun dengan segala upaya, Penggugat tetap berusaha untuk terus mengusahakan pembayaran bunga pinjaman kepada pihak Tergugat I.
4. Bahwa sekira tahun 2023, agunan yang dijadikan jaminan terhadap Kredit Modal Kerja (KMK) Tangguh dengan pihak Tergugat I berupa sebidang tanah seluas 3.767 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1446 tanggal 20 Desember 2012, yang terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara yang juga digunakan sebagai pabrik mebel, telah terjadi kebakaran yang mengakibatkan kerugian yang sangat besar

Halaman 4 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



terhadap Penggugat. Hal tersebut bukan hanya menghancurkan bahan baku produksi, melainkan juga menghancurkan barang jadi yang siap antar kepada konsumen Penggugat.

5. Bahwa oleh karena terhadap agunan yang menjadi jaminan dengan pihak Tergugat I terjadi kebakaran, maka Penggugat mengajukan klaim asuransi kebakaran kepada pihak Tergugat I. dimana pengajuan klaim asuransi kebakaran tersebut disetujui dengan besaran klaim sekitar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Namun uang klaim tersebut tidak diterima oleh Penggugat, melainkan dipotong pokok pinjaman Penggugat atas fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Tangguh antara Penggugat dan Tergugat I yang menjadi berkisar Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah).
6. Bahwa selanjutnya di tahun yang sama penggugat mengajukan tambahan pinjaman kepada pihak Tergugat I sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). hal ini dilakukan karena klaim asuransi kebakaran tidak diterima oleh Penggugat, melainkan dipotong pokok pinjaman Penggugat atas fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Tangguh antara Penggugat dan Tergugat I. dimana diketahui bersama dengan adanya akibat dari kejadian kebakaran terhadap pabrik Penggugat, menyebabkan Penggugat kesulitan bilamana tidak ada tambahan pembiayaan dari Tergugat I.
7. Bahwa dengan demikian hingga sampai dengan saat ini sisa hutang pokok pinjaman Penggugat terhadap pihak Tergugat I berkisar Rp.2.200.000.000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah).
8. Bahwa dari awal diadakan perikatan perjanjian atas fasilitas kredit antara Penggugat dan Tergugat I, tidak pernah diberikan kepada Penggugat berupa Salinan atas Perjanjian Kredit dan juga beserta dengan perubahan/addendum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I.
9. Bahwa dengan tidak ada diberikan berupa Salinan atas perjanjian kredit dan beserta perubahan/addendum yang dilakukan, menyebabkan Penggugat tidak mengetahui secara keseluruhan isi perjanjian, baik tentang nomor dan tanggal perjanjian, jumlah perhitungan bunga dan

Halaman 5 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



pokok pinjaman, jumlah biaya-biaya lain, dan ketentuan-ketentuan lainnya yang menjadi bagian dari perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I.

10. Bahwa seiring berjalannya waktu terhadap fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Tangguh tersebut, Penggugat kesulitan untuk melakukan cicilan bunga pinjaman akibat dari dana yang diterima sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tidak mencukupi untuk perbaikan dan pembelian bahan baku. Ditambah dengan kondisi keuangan Penggugat yang saat ini sedang memburuk, maka semakin mengganggu terhadap perputaran perekonomian yang saat ini dijalankan. Namun Penggugat terus berupaya dan masih berkesanggupan untuk menyelesaikan terhadap fasilitas pinjaman yang Penggugat terima dari pihak Tergugat I. Penggugat juga sangat berkeinginan untuk segera mungkin menyelesaikan dengan skema penyelesaian yang Penggugat harapkan, yang tidak menyebabkan kerugian untuk Kedua belah pihak. Baik dengan melakukan segala upaya untuk mengembalikan perekonomian Penggugat, atau dengan mendapatkan pendanaan dari pihak ketiga dan atau dengan cara menjual aset lain milik Penggugat guna penyelesaian atas fasilitas kredit antara Penggugat dan Tergugat I.
11. Bahwa telah berulang kali Penggugat memberikan pernyataan baik secara lisan maupun tulisan tentang fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Tangguh tersebut, tentang keinginan dan kesanggupan Penggugat untuk segera menyelesaikan, namun tidak mendapat tanggapan yang baik dari pihak Tergugat I.
12. Bahwa selanjutnya Tergugat I tetap tidak mengindahkan persoalan perekonomian yang dialami oleh Penggugat dengan tetap berkeinginan untuk melakukan lelang objek jaminan milik Penggugat melalui Tergugat II. Jelas terhadap keterangan tersebut Tergugat I dengan secara langsung melakukan lelang tanpa ada memberikan solusi sebagai tindakan-tindakan dalam hal upaya penyelamatan kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, jelas dalam hal ini termasuk dalam kualifikasi bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan

Halaman 6 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



hukum.

13. Bahwa selanjutnya Tergugat I memberikan pemberitahuan tentang pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II terhadap jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah seluas 3.767 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1446 tanggal 20 Desember 2012, yang terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara, nama pemegang hak atas nama Roshamina. serta menegaskan bahwa Penggugat dianggap terbukti dan dinyatakan dalam kondisi DEFAULT/WANPRESTASI/CIDERA JANJI. Padahal dalam hal ini Penggugat tetap berkeinginan untuk menyelesaikan atas fasilitas pinjaman dengan cara-cara dan tindakan yang sesuai dengan kondisi serta keadaan saat ini dan jelas Penggugat bukan termasuk Nasabah yang telah Wanprestasi/Cidera Janji.
14. Bahwa Tergugat I melakukan pengakhiran terhadap fasilitas perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I dan meminta wajib bayar seluruh jumlah uang yang terutang, karena dianggap oleh Tergugat I dimana Penggugat telah dalam keadaan Wanprestasi/Cidera Janji. Hal ini adalah sebuah tindakan yang semena-mena terhadap kepentingan salah satu pihak dan dalam kualifikasi Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
15. Bahwa menurut J. Satrio, 2012. *Wanprestasi menurut KUH Perdata (Ibid, Hal. 47-48)*, yang berpendapat bahwa "*Demikian juga kreditor tidak bisa seenaknya menyatakan debitor berada dalam keadaan lalai. Hak-hak debitor juga harus dilindungi. Ada norma-norma yang harus diindahkan oleh kreditor agar tegurannya berlaku sebagai suatu somasi yang sah*".
16. Bahwa pada kenyataannya Tergugat I tetap mengajukan lelang kepada Tergugat II, dan tidak ada memberikan solusi penyelesaian yang baik dengan cara skema pembayaran yang dipandang tepat serta dapat dipertimbangkan oleh kedua belah pihak. Jelas tindakan ini sangat tidak dibenarkan mengingat Penggugat masih dan berkeinginan untuk

Halaman 7 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



menyelesaikan berupa pinjaman yang diterima sesuai dengan Perjanjian Kredit terhadap fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Tangguh antara Penggugat dan Tergugat I.

17. Bahwa Tergugat I dalam hal membantu ikut menyelesaikan kesulitan keuangan dari Penggugat terdapat kecenderungan tidak mau tau dan tidak ingin tau untuk mencari jalan keluar yang terbaik, tentang bagaimana solusinya tidak pernah ada diberikan oleh Tergugat I. Unsur-unsur yang harus dilakukan dalam Undang-Undang Perbankan tidak dilakukan dan dilaksanakan sesuai dengan azas-azas Perbankan yang ada dalam Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 jo. Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998.

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

- 1) Bertentangan dengan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan Pasal 224 HIR/258 RBG yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, (*Bukan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 Yo. PMK RI Nomor: 106/PMK.06/2013 Yo. PMK RI Nomor : 27/PMK.06/2016, Yo. PMK RI Nomor: 213/PMK.06/2020, dan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122 Tahun 2023 tanggal 21 November 2023*).
- 2) Bertentangan dengan Angka 9 Tentang Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa "*Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut*" maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;

Halaman 8 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa menurut Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, yang menyatakan bahwa *"Pelaksanaan pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG"*. Sehingga TIDAK SAH, maka pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/ 1984 tanggal 30 Januari 1986 juga didukung oleh buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : KMA/002/SK/II/1994 tertanggal 29 April 1994, yang menyatakan : *"Untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, Maka sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu kreditur dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluarnya"*. Maksudnya adalah Penggugat diberi kesempatan untuk mencari solusi terbaik, terhadap fasilitas perjanjian kredit rekening koran antara Penggugat dan Tergugat I.
20. Bahwa jelas dalam hal ini baik karena tindakan Tergugat I yang melakukan lelang melalui Tergugat II serta tidak adanya niat baik dari Tergugat I untuk mencari jalan/solusi terbaik antara Penggugat dan Tergugat I, yang mana dalam hal ini Penggugat tetap berkeinginan untuk menyelesaikan atas fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) Tangguh tersebut dan bukan dalam keadaan Wanprestasi/cidera janji. Maka dengan berdasarkan hukum Penggugat bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar untuk menetapkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
21. Bahwa atas tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, serta rasa kecewa karena Penggugat tidak menyangka objek jaminan di jual oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II, yang mana pelelangan tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik Materil maupun Immateril.
22. **Kerugian Materil** : yaitu biaya-biaya yang ditimbulkan oleh Penggugat untuk mengurus masalah ini, transportasi, konsultasi dan biaya lain-lain adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

Halaman 9 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms

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)



23. Kerugian Immateril : yaitu adalah kerugian yang diderita Penggugat karena merasa dipermainkan harga dirinya, karena harus menanggung malu di depan keluarga dan khalayak ramai dan dianggap tidak bisa/tidak ingin membayar hutang kepada tergugat I. dan kerugian tidak terkira yang disebabkan terganggunya pikiran, tenaga dan waktu, serta membuat perasaan Penggugat menjadi tertekan apabila ini diperhitungkan dengan nilai, maka ditentukan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

24. Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat, yaitu :

- 1) **TERGUGAT I** : bahwa sebagai penjual kuasa Undang-undang atau Kreditur Bank tidak melakukan kewajibannya dengan ada memberikan solusi penyelesaian yang baik dengan cara skema pembayaran yang dipandang tepat serta dapat dipertimbangkan oleh kedua belah pihak. Serta lelang yang dilakukan hanya semata-mata menjual hutang, sehingga akibatnya harga jual lelang yang ditawarkan menjadi sangat rendah dan telah melanggar hak Penggugat sebagai pemilik barang jaminan.
- 2) **TERGUGAT II** : sebagai pejabat lelang yang tidak meneliti dengan baik berdasarkan atas legalitas subjek dan objek lelang, sehingga menimbulkan kerugian dan melanggar hak Penggugat sebagai pemilik barang jaminan.

25. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat khususnya terhadap lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I baik Lelang pertama maupun lelang ulang mohon untuk dilakukan Penundaan/dibatalkan, sampai ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini.

26. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum, Penggugat berpendapat cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat I memberikan restrukturisasi atau menunda pembayaran bunga pinjaman Kredit Modal Kerja (KMK) Tangguh antara Penggugat dan Tergugat I. bahwa permohonan Penggugat tersebut tidak menjadi ketentuan baku, dimana Penggugat terus berupaya untuk segera langsung melunasi berupa fasilitas kredit tersebut, baik dengan cara

Halaman 10 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan asset lain yang saya miliki, mendapatkan pinjaman dari pihak ketiga atau keluarga, maupun dengan cara-cara lain yang dianggap cocok dan baik untuk penyelesaian pokok pinjaman.

27. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal lagi, maka sangat beralasan apabila terhadap putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi dalam tempo 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan diucapkan atau diberitahukan kepada Para Tergugat.
28. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar Para Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.
29. Bahwa oleh karena Penggugat dalam mengajukan gugatan ini adalah untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat, maka Penggugat termasuk Penggugat yang beritikad baik (*good opposant*).

DALAM PROVISI

Bahwa oleh karena lelang telah cacat hukum, maka lelang aset milik Penggugat tersebut batal demi hukum, karena sudah sangat merugikan Penggugat baik Materil maupun Immateril. Dan dengan ini Penggugat meminta kepada Para Tergugat untuk membatalkan segala upaya dalam hal melelang baik yang telah dilakukan maupun yang akan dilakukan terhadap sebidang tanah seluas 3.767 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1446 tanggal 20 Desember 2012, yang terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara, atas nama Roshamina. dikarenakan telah terdapat perbuatan yang melanggar hukum, maka sangat berdasarkan hukum dan berkeadilan jika yang Mulia Majelis Hakim berkenaan menjatuhkan **Putusan Provisionil** sebelum Putusan Pokok Perkara yang menyatakan bahwa membatalkan pelelangan yang tidak melalui prosedur yang benar, sampai dengan adanya putusan hukum yang tetap dalam perkara ini;

Halaman 11 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas maka dengan segala hormat dan kerendahan hati, Penggugat memohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar berkenan untuk menunjuk yang mulia Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan kemudian menjatuhkan putusan hukum atas gugatan Penggugat yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM PROVISI

Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak melaksanakan atau membatalkan lelang atas sebidang tanah seluas 3.767 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1446 tanggal 20 Desember 2012, yang terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara atas nama Roshamina, sampai dengan adanya keputusan hukum yang tetap dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR :

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- b. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik (*Good opposant*);
- c. Menyatakan demi hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);
- d. Menyatakan pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah seluas 3.767 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1446 tanggal 20 Desember 2012, yang terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara, nama pemegang hak atas nama Roshamina, adalah cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Menghukum Tergugat I untuk mau memberikan restrukturisasi atau menunda pembayaran bunga pinjaman Kredit Modal Kerja (KMK)

Halaman 12 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Tangguh antara Penggugat dan Tergugat I, sampai dengan Penggugat mendapatkan hasil dari penjualan asset lain yang saya miliki, atau mendapatkan pinjaman dari pihak ketiga dan keluarga, maupun dengan cara-cara lain yang dianggap cocok dan baik untuk penyelesaian pokok pinjaman;

- f. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materil dan Immateril secara tunai kepada Penggugat dengan total sebesar Rp. Rp.10.000.000,- + Rp.1.000.000.000,- = Rp.1.010.000.000,- (satu miliar sepuluh juta rupiah);
- g. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari jika Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini terhitung sejak berkekuatan hukum tetap;
- h. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;
- i. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet;

ATAU

SUBSIDER :

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

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap sendiri di persidangan, sedangkan untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **RINDING SAMBARA, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal **02 September 2024**, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I dan Tergugat II dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Halaman 13 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I tidak mengajukan jawaban;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa objek gugatan dalam gugatan *a quo* adalah sebidang tanah seluas 3.767 m2 berikut segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai SHM Nomor 1446 tanggal 20 Desember 2012 atas nama Roshamina, terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun, Kecamatan Siantar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara yang selanjutnya disebut sebagai "Objek Gugatan", merupakan jaminan atas perjanjian kredit antara PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pematangsiantar selaku Kreditur *in casu* Tergugat I dengan Haelvin Onggianto selaku Debitur *in casu* Penggugat.
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan sebagai berikut:
 - a. Penggugat masih berusaha untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat I, namun Tergugat I tidak memberikan tanggapan yang baik dan justru mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap barang jaminan Penggugat;
 - b. Pelaksanaan lelang harus melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri, sehingga pelaksanaan lelang melalui Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat II sampaikan sebagai berikut:
 1. Tergugat I telah menyatakan Penggugat sebagai Debitur

Halaman 14 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



wanprestasi yang dibuktikan dengan adanya surat peringatan sebanyak tiga kali namun Penggugat tidak juga melunasi kewajibannya. Berdasarkan hal tersebut, sesuai dengan hak yang dimiliki sebagai pemegang Hak Tanggungan atas objek gugatan, Tergugat I dapat mengajukan permohonan lelang.

2. Tergugat II sebagai kantor lelang negara berwenang untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT dengan adanya permohonan lelang dari Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan tanpa didahului penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.
5. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek gugatan berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), *Vendureglement* dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 122/2023).
6. Dalam pelaksanaan lelang *a quo* tidak ada yang melakukan penawaran, sehingga tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek gugatan.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

A. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat.
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian

Halaman 15 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kredit Nomor 111 tanggal 24 Maret 2021 adalah Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur, dengan objek gugatan sebagai barang jaminan.

3. Bahwa faktanya, Penggugat belum sanggup untuk membayar seluruhnya pokok terutang atas fasilitas kredit kepada Tergugat I, sebagaimana juga telah diakui Penggugat dalam posita angka 10 yang menyatakan Penggugat kesulitan membayar cicilan kepada Tergugat I. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
4. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
5. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan eksekusi, dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit *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.
6. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:
 - Alinea kedua halaman 92 putusan
"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat

Halaman 16 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms

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)



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

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

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

“Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji

Halaman 17 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”

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

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

1. Bahwa objek gugatan dimaksud telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor 00217/2022, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 64/2022 tanggal 24 Januari 2022.
2. Bahwa seluruh SHT dan APHT dimaksud untuk menjamin pelunasan utang Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I.
3. Bahwa dengan demikian, objek perkara *a quo* sebagai jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan berdasarkan APHT telah sesuai dengan ketentuan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang- Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
5. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian Kredit, maka Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui

Halaman 18 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Parate Executie dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan dalam UU Hak Tanggungan:

Pasal 6 UU HT

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

Penjelasan Pasal 6

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan".

Pasal 11 ayat (2) huruf e

janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji"

Pasal 20 ayat (1) huruf a

1. *Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*
 - a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
6. *Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat II mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek gugatan a quo kepada Tergugat II sebagai kantor lelang negara. Oleh karenanya,*

Halaman 19 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms

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)



tindakan Tergugat II yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Lelang merupakan konsekuensi dari wanprestasi. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

C. Kedudukan KPKNL sebagai perantara

1. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
2. Bahwa UU Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
3. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Nomor 122/2023. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf d PMK 122/2023 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UU HT.

Halaman 20 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



4. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor 841-KC.II/ADK/05/2024 tanggal 17 Mei 2024 dari Tergugat I selaku Penjual/Kreditur sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I selaku penjual.
5. Bahwa dikarenakan Tergugat II hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada pihak penjual *in casu* Tergugat I dan tidak tepat apabila Tergugat II dihukum secara tanggung renteng menanggung pembayaran ganti kerugian materiil maupun immateriil serta uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana dalil Penggugat.
6. Bahwa *quod non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggungjawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Pematang Siantar/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi.
7. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang *a quo*, Tergugat II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 25 PMK 122/2023.

D. Uraian Prosedur Lelang

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan lelang terhadap objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah

Halaman 21 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan aturan- aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:

- a) Bahwa objek gugatan *a quo* merupakan barang milik Penggugat untuk dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Perjanjian Kredit dan telah diikat hak tanggungan sesuai Nomor 00217/2022, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 64/2022 tanggal 24 Januari 2022.
- b) Bahwa pada perkembangannya, dikarenakan Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa hutangnya, maka Tergugat I menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat agar segera melunasi kreditnya, yaitu:
 - Surat Peringatan I Nomor B.619-KC.II/ADK/03/2024 tanggal 28 Maret 2024;
 - Surat Peringatan II Nomor B.607-KC.II/ADK/04/2024 tanggal 4 April 2024;
 - Surat Peringatan III Nomor B.615-KC.II/ADK/03/2024 tanggal 17 April 2024.
- c) Bahwa dikarenakan Penggugat masih tidak dapat melunasi kewajibannya, maka Tergugat I menyatakan Penggugat telah wanprestasi, dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UUHT, Tergugat I melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 841-KC.II/ADK/05/2024 tanggal 17 Mei 2024, mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada KPKNL Pematang Siantar *in casu* Tergugat II.
- d) Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang dari Tergugat I tersebut, maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Penetapan Lelang Nomor S-442/KNL.0202/2024 tanggal 26 Juni 2024.

Halaman 22 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms

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)



- e) Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Tribun Medan tanggal 16 Juli 2024.
- f) Bahwa Penjual telah memberitahu Penggugat secara resmi dan patut terkait pelaksanaan lelang melalui surat nomor B.1273-KC.II/ADK/07/2024 tanggal 10 Juli 2024.
- g) Bahwa selanjutnya guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor Berkas 24586/2024 tanggal 25 Juli 2024.
- h) Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Tergugat II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui **dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**. Sesuai Pasal 1 angka 11 PMK 122/2023 yang dimaksud dengan "Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang" adalah "*Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek Lelang, dan Objek Lelang dapat dilelang*".
- i) Bahwa sesuai Pasal 25 PMK 122/2023, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat II tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat I selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.
3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan

Halaman 23 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



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

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

1. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Lelang Melalui Tergugat II Merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan Tidak Sesuai Dengan Peraturan Perundang- undangan

- a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 18 dan 19 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum terhadap jaminan Penggugat melalui Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum karena seharusnya dilakukan melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri.
- b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 berikut penjelasannya jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, dinyatakan bahwa:

Pasal 6

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

Penjelasan Pasal 6

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat

Halaman 24 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan."

Pasal 20 ayat (1)

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

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- c. Bahwa Kreditur (*in casu* Tergugat I) sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas objek sengketa memiliki kewenangan yang telah diberikan oleh UU Hak Tanggungan untuk dapat melakukan penjualan terhadap objek sengketa melalui pelelangan umum apabila Debitur dinyatakan telah melakukan cidera janji/wanprestasi.
- d. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, menyatakan bahwa:
"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

Halaman 25 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



- e. *janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;*
- e. Bahwa mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, beberapa ahli hukum telah menyampaikan pendapat, di antaranya:
- Prof. Dr. St. Remy Sjahdeini, S.H., menegaskan bahwa untuk melakukan *parate executie*, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu penetapan dari pengadilan setempat.
 - Sudarsono, pengertian *parate executie* adalah “pelaksanaan langsung tanpa proses pengadilan, eksekusi langsung yang biasa dilakukan dalam masalah gadai sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian”.
 - Yahya Harapap, menyatakan bahwa mengenai cara pelaksanaan eksekusi berdasarkan *eigenmecthige verkoop* menurut Pasal 1178 jo Pasal 1211 KUHPerdara yaitu penjualan lelang di muka umum, dilakukan pejabat lelang atas permintaan pemegang hipotek/kreditur, dilakukan tanpa campur tangan pengadilan, oleh karena itu tidak diperlukan *fiat* dan penetapan eksekusi dari ketua Pengadilan Negeri. Dengan demikian, *parate executie* berdasarkan pasal 1178 KUHPerdara, menyingkirkan ketentuan Pasal 224 HIR tentang campur tangan Pengadilan Negeri.
- f. Bahwa terdapat juga Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, yang pada huruf A angka rumusannya menyatakan:
- “terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri**

Halaman 26 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”.

Dari rumusan SEMA tersebut, secara *expressis verbis*, dapat dipahami bahwa lelang eksekusi terhadap hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh Kreditur melalui Kantor Lelang, tanpa harus melalui fiat pengadilan.

- g. Bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas jaminan apabila debitur cidera janji. Dengan demikian, undang-undang memberi kewenangan kepada kreditur untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun.
- h. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
- i. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK 122/2023.
- j. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan Tergugat II tersebut, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II tidak berwenang melaksanakan lelang adalah dalil yang keliru dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim

Halaman 27 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*.

2. Tergugat II Menolak Tuntutan Ganti Rugi Materiil dan Imateriil Penggugat

- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak petitum angka 6 yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) oleh Para Tergugat secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
- b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
- c. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita dan Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
- d. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat.
- e. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

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

Halaman 28 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



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

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

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

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

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

3. Tuntutan Uang Paksa (*Dwangsom*) yang Diajukan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum

- a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tega petitum Penggugat pada angka 7 yang meminta Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaian melaksanakan putusan.
- b. Bahwa sesuai kaidah hukum yang berlaku berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, telah diatur:
"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."
- c. Bahwa Bahwa telah jelas dalam petitum angka 3, Penggugat meminta Majelis Hakim untuk memutuskan agar Para Tergugat membayar ganti kerugian sebesar Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah).
- d. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sudah sepatutnya

Halaman 29 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak tuntutan uang paksa yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan tuntutan tersebut tidak beralasan hukum dan disertai dengan tuntutan untuk membayar sejumlah uang.

III. SIMPULAN

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

- a. Tergugat II berwenang melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tidak terpenuhi.
- b. Penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi seluruh legalitas formal subjek dan objek lelang sesuai ketentuan PMK 122/2023 dan Penggugat telah dinyatakan wanprestasi yang dibuktikan dengan pemberian surat peringatan sebanyak tiga kali.
- c. Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya sesuai dengan permohonan dari Tergugat I, dan terhadap pelaksanaan lelang *a quo* tidak ada yang melakukan penawaran sehingga tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek gugatan.
- d. Tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

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

IV. PETITUM

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

Halaman 30 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 231/02.02/2024-01 tanggal 30 Juli 2024 adalah sah dan berlaku menurut hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian dan uang paksa (*dwangsom*) yang dimohonkan Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik, serta Tergugat II telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotocopy Kartu tanda Penduduk dengan NIK 1272010512930001 atas nama Haelvin Onggianto, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Pematang Siantar pada tanggal 26 Januari 2024, diberi tanda bukti P – 1;
2. Fotocopy Surat Nomor B.1273-KC.II/ADK/07/2024 Tanggal 10 Juli 2024 Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan, diberi tanda bukti..... P – 2;
3. Fotocopy Surat Permohonan tanggal 29 April 2024, diberi tanda bukti..... P – 3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 3196, diberi tanda bukti P – 4;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P – 2 dan P – 4 tidak dicocokkan dengan aslinya,

Halaman 31 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena merupakan fotokopi dari fotokopi, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Salinan Akta Surat Perjanjian Kredit Nomor 111 Tanggal 24 Maret 2021, diberi tanda bukti TI – 1;
2. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 12 Tanggal 03 November 2023, diberi tanda bukti TI – 2;
3. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00217/2022, diberi tanda bukti..... TI – 4;
4. Fotocopy Surat Nomor B.519-KC.II/ADK/03/2024 tanggal 25 Maret 2024 Perihal Surat Peringatan dua (SP 1), diberi tanda bukti TI – 5;
5. Fotocopy Surat Nomor B.607-KC.II/ADK/04/2024 tanggal 04 April 2024 Perihal Surat Peringatan dua (SP 2), diberi tanda bukti TI – 6;
6. Fotocopy Surat Nomor B.615-KC.II/ADK/04/2024 tanggal 17 April 2024 Perihal Surat Peringatan Tiga (SP 3), diberi tanda bukti TI – 7;
7. Fotocopy Surat Nomor S-442/KNL.0202/2024 tanggal 26 Juni 2024 Hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti TI – 8;
8. Fotocopy Surat Nomor B.1273-KC.II/ADK/07/2024 tanggal 10 Juli 2024 Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan, diberi tanda bukti..... TI – 9;
9. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan B.1384-KC.II/OPK/07/2024, diberi tanda bukti TI –

Halaman 32 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



10;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda TI – 5, TI – 6 dan TI – 7 tidak dicocokkan dengan aslinya, karena merupakan fotokopi dari fotokopi, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 231/02.02/2024-01 tanggal 30 Juli 2024, diberi tanda bukti **TII – 1;**
2. Fotocopy Surat Nomor B.519-KC.II/ADK/03/2024 tanggal 25 Maret 2024 Perihal Surat Peringatan dua (SP 1), diberi tanda bukti **TII – 2a;**
3. Fotocopy Surat Nomor B.607-KC.II/ADK/04/2024 tanggal 04 April 2024 Perihal Surat Peringatan dua (SP 2), diberi tanda bukti **TII – 2b;**
4. Fotocopy Surat Nomor B.615-KC.II/ADK/04/2024 tanggal 17 April 2024 Perihal Surat Peringatan Tiga (SP 3), diberi tanda bukti **TII – 2c;**
5. Fotocopy Surat Nomor B.841-KC.II/ADK/05/2024 tanggal 17 Mei 2024 Perihal Permohonan Lelang Dan Penerbitan Permintaan Surat Pengantar Pendaftaran Atas tanah (SKPT), diberi tanda bukti **TII – 3;**
6. Fotocopy Surat Nomor S-442/KNL.0202/2024 tanggal 26 Juni 2024 Hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti **TII – 4;**
7. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan B.1153-KC.II/OPK/07/2024, diberi tanda bukti **TII – 5a;**
8. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan B.1384-KC.II/OPK/07/2024, diberi tanda bukti **TII –**

Halaman 33 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



5b;

9. Fotocopy Surat Nomor B.1273-KC.II/ADK/07/2024 tanggal 10 Juli 2024 Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan, diberi tanda bukti..... TII –

6;

10. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, diberi tanda bukti ... TII – 7;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda TII – 2a, TII – 2b, TII – 2c, TII – 3, TII – 4, TII – 5a dan TII – 7 tidak dicocokkan dengan aslinya, karena merupakan fotokopi dari fotokopi, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang bahwa di dalam gugatannya, Penggugat telah mengajukan tuntutan provisional, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak melaksanakan atau membatalkan lelang atas sebidang tanah seluas 3.767 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1446 tanggal 20 Desember 2012, yang terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara atas nama Roshamina, sampai dengan adanya keputusan hukum yang tetap dalam perkara ini

Menimbang bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat, Tergugat II dalam jawabannya tidak mengajukan sangkalan;

Halaman 34 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap tuntutan provisional Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang bahwa Pasal 53 Rv memuat ketentuan jika ada tuntutan sebagian (provisionil) dan perkara tersebut siap diputus dalam tuntutan pokoknya serta sebagiannya, maka terhadap itu hakim menjatuhkan satu keputusan. Selanjutnya dalam Pasal 191 ayat (1) RBg ditentukan bahwa Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan terlebih dahulu akan putusan-putusannya walaupun ada perlawanan atau bandingan, jika didasarkan pada suatu hak (titel) otentik atau sehelai tulisan yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan yang pasti, begitu pula dalam suatu **tuntutan provisional** yang telah dikabulkan serta dalam persengketaan mengenai hak penguasaan (*bezitrecht*);

Menimbang bahwa Putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara. Putusan provisi atas permohonan penggugat agar dilakukan suatu tindakan sementara, yang apabila putusan provisi dikabulkan, dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan atau banding. Pengertian "putusan sementara" adalah putusan provisi akan berlaku sampai putusan berkekuatan hukum tetap. Hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar. (Mahkamah Agung RI, *Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan*, Edisi 2007, Cetakan 2009, hal. 87-88);

Menimbang bahwa menurut doktrin pada dasarnya tuntutan provisionil adalah tuntutan sementara yang bersifat segera dan mendesak yang dimintakan oleh salah satu pihak berperkara kepada hakim yang menangani perkara agar selama proses persidangan masih berlangsung salah satu pihak dijatuhkan hukuman untuk melakukan sesuatu perbuatan atau salah satu pihak tidak melakukan suatu upaya terhadap objek perkara sehingga dengan adanya penjatuhan putusan provisionil maka objek perkara dalam keadaan status quo. (Lilik Mulyadi, *Putusan Hakim Dalam Acara Perdata Indonesia*, Bandung: Citra

Halaman 35 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aditra Bakti, 1009, hal. 217);

Menimbang bahwa terdapat beberapa Yurisprudensi yang menyangkut Putusan Provisionil antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973, yang menyatakan bahwa tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh, tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (*bodem geschill*) tidak dapat diterima.”;
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1976 yang menyatakan bahwa permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak.”;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan tersebut tidak mengandung sifat penting dan mendesak serta tidak terdapat alasan yang cukup, yang mengharuskan Majelis Hakim untuk mengeluarkan putusan provisional;

Menimbang bahwa sepanjang proses persidangan perkara *a quo*, Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan putusan provisional, sehingga tuntutan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak berdasar dan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat berupa sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 3.767 (tiga ribu tujuh ratus enam puluh tujuh) meter persegi, yang terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun, Kecamatan Siantar, Kabupaten Simalungun, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1446 atas nama pemegang hak Roshamina;

Menimbang bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat yang meminta pembatalan lelang terkait pelaksanaan lelang atas barang jaminan hutang yang menjadi jaminan hutang pada Tergugat I, karena

Halaman 36 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Perjanjian Kredit dengan nilai kredit sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), dengan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 3.767 (tiga ribu tujuh ratus enam puluh tujuh) meter persegi, yang terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun, Kecamatan Siantar, Kabupaten Simalungun, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1446 atas nama pemegang hak Roshamina;
- Bahwa Tergugat I melalui Tergugat II telah melaksanakan lelang atas jaminan kredit Penggugat jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 3.767 (tiga ribu tujuh ratus enam puluh tujuh) meter persegi, yang terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun, Kecamatan Siantar, Kabupaten Simalungun, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1446 atas nama pemegang hak Roshamina;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah **Apakah terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan pelaksanaan lelang atas jaminan kredit Penggugat berupa sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 3.767 (tiga ribu tujuh ratus enam puluh tujuh) meter persegi, yang terletak di Desa/Kelurahan Pematang Simalungun, Kecamatan Siantar, Kabupaten Simalungun, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1446 atas nama pemegang hak Roshamina?**

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda P – 1 sampai dengan P – 4;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah

Halaman 37 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda T I – 1 sampai dengan T I – 10;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda T II – 1 sampai dengan T II – 7;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan dan menilai setiap bukti satu persatu secara rinci tetapi hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dalam perkara *a quo*, sehingga apabila ada alat bukti yang tidak dipertimbangkan maka alat bukti tersebut tidak mempunyai relevansi dengan dalil yang harus dibuktikan dan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri;

Menimbang bahwa Pasal 1365 KUHPerdata memuat ketentuan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian;

Menimbang bahwa dari rumusan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, maka yang menjadi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum adalah:

- a. Adanya suatu perbuatan melanggar hukum;
- b. Adanya kerugian;
- c. Adanya kesalahan;
- d. Adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara kesalahan dengan kerugian;

Menimbang bahwa terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melanggar hukum, yang bersifat alternatif yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subyektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. 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;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TI – 1 berupa fotokopi Salinan Akta Surat Perjanjian Kredit Nomor 111 Tanggal 24 Maret

Halaman 38 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021, TI – 2 berupa fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 12 Tanggal 03 November 2023 dan TI – 4 berupa fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00217/2022, maka diperoleh fakta bahwa pada tanggal 24 Maret 2021 Penggugat telah membuat Perjanjian Kredit dengan pihak Tergugat I, dengan nilai kredit sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), dengan jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan, terhitung sejak tanggal 24 Maret 201 sampai dengan tanggal 24 Maret 2024, dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1446/Pematang Simalungun, atas nama pemegang hak Roshamina dan pada tanggal 03 November 2023 dilakukan perpanjangan jangka waktu kredit, dengan penambahan pokok pinjaman sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 03 November 2026 serta terhadap jaminan kredit tersebut telah dibebani hak tanggungan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TI – 5 yang bersesuaian dengan TII – 2a berupa fotokopi Surat Nomor B.519-KC.II/ADK/03/2024 tanggal 25 Maret 2024 Perihal Surat Peringatan dua (SP 1), TI – 6 yang bersesuaian dengan TII – 2b berupa fotokopi Surat Nomor B.607-KC.II/ADK/04/2024 tanggal 04 April 2024 Perihal Surat Peringatan dua (SP 2) dan TI – 7 yang bersesuaian dengan TII – 2c berupa fotokopi Surat Nomor B.615-KC.II/ADK/04/2024 tanggal 17 April 2024 Perihal Surat Peringatan Tiga (SP 3), maka diperoleh fakta bahwa Penggugat tidak melakukan pembayaran atau angsuran kredit kepada Tergugat I sebagaimana yang telah disepakati;

Menimbang bahwa Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memuat ketentuan sebagai berikut;

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada

Halaman 39 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kreditor-kreditor lainnya.

- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Menimbang bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terdapat pasal-pasal yang memuat ketentuan mengenai mekanisme pelaksanaan lelang, yaitu antara lain:

Pasal 32 ayat (1)

- (1) *Permohonan Lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis Lelangnya disertai dokumen persyaratan Lelang.*

Pasal 37 ayat (1)

- (1) Waktu pelaksanaan Lelang ditetapkan oleh:

- a. Kepala KPKNL; atau
- b. Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 39 ayat (1), (2) huruf a

- (1) *Setiap pelaksanaan Lelang atas Objek Lelang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang.*
- (2) *Surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:*
 - a. *surat keterangan tanah atau surat keterangan pendaftaran tanah dari kantor pertanahan setempat, untuk Barang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun dengan bukti kepemilikan sertifikat hak milik satuan rumah susun;*

Pasal 61 ayat (1) dan (2)

- (1) *Setiap Lelang yang akan dilaksanakan, wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.*
- (2) *Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual, kecuali untuk Lelang Terjadwal Khusus pengumuman dilakukan oleh Penyelenggara Lelang.*

Pasal 62 ayat (1) dan (2)

Halaman 40 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) *Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) minimal memuat informasi:*

- a. *identitas Penjual;*
- b. *hari, tanggal, waktu dan tempat Lelang dilaksanakan;*
- c. *jenis dan jumlah Objek Lelang;*
- d. *lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan;*
- e. *spesifikasi Objek Lelang, khusus untuk barang bergerak;*
- f. *waktu dan tempat Penjelasan Lelang, dalam hal Penjual melakukan Penjelasan Lelang;*
- g. *jaminan penawaran Lelang yang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran;*
- h. *Nilai Limit, kecuali Lelang Sukarela untuk barang bergerak;*
- i. *cara penawaran Lelang;*
- j. *cara penetapan Pembeli secara bergulir, dalam pelaksanaan Lelang yang menggunakan sistem penetapan Pembeli secara bergulir;*
- k. *jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli;*
- l. *alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan Lelang Melalui Aplikasi Lelang, atau alamat surat elektronik KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan Lelang dengan penawaran Lelang melalui surat elektronik; dan*
- m. *syarat Lelang yang diajukan oleh Penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1).*

(2) *Dalam hal Pengumuman Lelang dilakukan melalui surat kabar harian, Pengumuman Lelang minimal memuat informasi:*

- a. *identitas Penjual;*
- b. *barang yang akan dilelang;*
- c. *tempat dan waktu pelaksanaan Lelang;*
- d. *besaran jaminan penawaran Lelang dan Nilai Limit, untuk Lelang yang mensyaratkan jaminan penawaran Lelang dan menggunakan Nilai Limit; dan*
- e. *informasi mengenai adanya pengumuman yang lebih rinci yang dapat*

Halaman 41 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms

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)



ditayangkan melalui situs web Penyelenggara Lelang.

Pasal 95

- (1) Setiap pelaksanaan Lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang.
- (2) Risalah Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. bagian kepala;
 - b. bagian badan; dan
 - c. bagian kaki.
- (3) Risalah Lelang dibuat dalam bahasa Indonesia.
- (4) Setiap Risalah Lelang diberi nomor urut sesuai standar penomoran Risalah Lelang.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat sebagai berikut:

1. TII – 1 berupa fotokopi Risalah Lelang Nomor 231/02.02/2024-01 tanggal 30 Juli 2024;
 2. TII – 3 berupa fotokopi Surat Nomor B.841-KC.II/ADK/05/2024 tanggal 17 Mei 2024 Perihal Permohonan Lelang Dan Penerbitan Permintaan Surat Pengantar Pendaftaran Atas tanah (SKPT);
 3. TII – 4 berupa fotokopi Surat Nomor S-442/KNL.0202/2024 tanggal 26 Juni 2024 Hal Penetapan Jadwal Lelang;
 4. TII – 5a berupa fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan B.1153-KC.II/OPK/07/2024;
 5. TII – 5b yang bersesuaian dengan TI – 10 berupa fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan B.1384-KC.II/OPK/07/2024;
 6. TII – 6 yang bersesuaian dengan TI – 9 dan P – 2 berupa fotokopi Surat Nomor B.1273-KC.II/ADK/07/2024 tanggal 10 Juli 2024 Perihal Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan;
 7. TII – 7 berupa fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
- maka diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan telah mengajukan permohonan lelang atas jamina kredit Penggugat kepada Tergugat II pada tanggal 17 Mei 2024;
- Bahwa selanjutnya Tergugat II menetapkan jadwal lelang dan memberitahukan penetapan jadwal lelang tersebut kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I telah memberitahukan perihal lelang tersebut kepada

Halaman 42 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat;

- Bahwa BPN Kabupaten Simalungun telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas objek lelang tersebut;
- Bahwa Tergugat I telah mengumumkan lelang tersebut sebanyak 2 (dua) kali
- Bahwa atas pelaksanaan lelang tersebut Tergugat II telah membuat risalah lelang yang pada pokoknya berisi bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga adalah sah dan bukan suatu perbuatan melanggar hukum;

Menimbang bahwa selain itu setelah mencermati bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat bertanda P – 1 sampai dengan P – 4, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak ada yang dapat membuktikan bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah melanggar hukum atau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 43 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp251.500,00 (dua ratus lima puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar, pada hari **Selasa**, tanggal **19 November 2024**, oleh kami, **Sayed Tarmizi, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Vivi Indrasusi Siregar, S.H., M.H.** dan **Febriani, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan pada hari **Jumat**, tanggal **22 November 2024** dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh **Jonny Sidabutar, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Vivi Indrasusi Siregar, S.H., M.H.

Sayed Tarmizi, S.H., M.H.

Febriani, S.H.

Panitera Pengganti,

Jonny Sidabutar, S.H.

Perincian biaya:

- | | |
|--------------------|--------------|
| 1. Proses | Rp 70.000,00 |
| 2. PNBP | Rp 30.000,00 |
| 3. Panggilan | Rp101.500,00 |

Halaman 44 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. PNBP Panggilan	Rp 30.000,00
5. Materai	Rp 10.000,00
6. Redaksi	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp251.500.00
(Dua Ratus Lima Puluh Satu Ribu Lima Ratus Rupiah)	

Halaman 45 dari 45 halaman Putusan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Pms