



**P U T U S A N**

Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Medan, yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**BURHAN**, berkedudukan di Jl. Jend. Ahmad Yani No.160 Lk. VI Kel. Kartini Kec. Binjai Kota, Kota Binjai Prov. Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sendy Veronica beralamat di Jalan Perniagaan No 37 Kel. Stabat Baru Kec Stabat Kab Langkat Prov Sumatera Utara berdasarkan surat kuasa Insidentil tanggal 29 Oktober 2021, sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA PERSERO Tbk**, berkedudukan di berkantor pusat di Jakarta Pusat, dan kantor cabang Binjai Jl. Dr. Sutomo No.6 Kel. Pahlawan Kec. Binjai Utara Kota Binjai Prov. Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Roy Eddy Sahputra Ginting, Dkk beralamat di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia di Jalan Sutomo No.6 Binjai berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Agustus 2021, sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **Pemerintah RI C.Q Menteri Keuangan RI C.Q Direktorat Jendral Kekayaan Negara Djkn C.Q Kanwil Djkn Sumatera Utara C.Q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kpknl Medan**, bertempat tinggal di Gedung Keuangan Negara Jln. Diponegoro No. 30A, Kel. Madras Hulu Kec. Medan Polonia Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edgar Joseph Ronny Pangaribuan, MMSI, Dkk beralamat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Medan di Jln. Diponegoro No. 30A, Kel. Madras Hulu Kec. Medan Polonia Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 2021, sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN tanggal 14 Desember 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukkan Panitera Pengganti Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN tanggal 14 Desember 2021;
3. Berkas perkara dan berikut putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Juni 2021, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA;**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tanggal 14 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 14 Juni 2021 dalam Register Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. MENGENAI KOMPETENSI RELATIF MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI BINJAI**

1. Bahwa perbuatan 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.

Halaman 2 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



*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 Binjai.

## II. KRONOLOGIS DAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan dan membuat perjanjian di bawah tangan yang dibubuhi materai secukupnya berupa Perjanjian Kredit No. 02 yang dibuat pada tanggal 30 April 2018, atas Fasilitas kredit berupa Maksimum Credit Outstanding Tetap sebesar Rp.3.500.000.000,-(tiga milyar lima ratus juta rupiah), yang bertujuan untuk modalkerja usaha furniture.
2. Bahwa telah terjadi addendum terhadap Perjanjian Kredit No. 02 sesuai dengan Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 92 pada tanggal 29 April 2019, atas atas Fasilitas kredit berupa Maksimum Credit Outstanding Tetap sebesar Rp.3.500.000.000,-(tiga milyar lima ratus juta rupiah), yang bertujuan untuk modalkerja usaha furniture.
3. Bahwa terhadap fasilitas modal kerja tersebut, Penggugat memberikan berupa agunan pada pihak Tergugat I yang diantaranya :
  - 3.1 Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1, berikut bangunan yang ada diatasnya dengan luas tanah 112 m<sup>2</sup> (seratus dua belas meter persegi) yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 160, Kelurahan Kartini, Kecamatan Binjai Kota, Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara. di terbitkan di Kantor Pertanahan Kota Binjai, terdaftar atas nama BURHAN;
  - 3.2 Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1163, berikut bangunan yang ada diatasnya dengan luas tanah 69 m<sup>2</sup> (enam puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 130, Kelurahan Kartini, Kecamatan Binjai Kota, Kota Binjai Provinsi Sumatera Utara. di terbitkan di Kantor Pertanahan Kota Binjai, terdaftar atas nama MERIATY;
4. Bahwa seiring berjalannya waktu, disebabkan oleh kondisi keuangan Penggugat yang sedang memburuk dan ditambah dengan dampak Covid-19, maka semakin mengganggu terhadap perputaran perekonomian yang saat ini dijalankan, sehingga Penggugat belum sanggup untuk membayar atas fasilitas kredit kepada Tergugat I, namun Penggugat tetap mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut sampai selesai.

Halaman 3 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



5. Bahwa telah berulang kali Penggugat memberikan surat permohonan untuk diberikan keringanan oleh pihak Tergugat I. Dimana diketahui bersama bahwa menunjuk Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020, yang berdampak secara langsung ataupun tidak langsung terhadap kinerja dan kapasitas debitur termasuk debitur usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), sehingga berpotensi mengganggu stabilitas yang dapat memengaruhi pertumbuhan ekonomi. Oleh karena itu, untuk mendorong optimalisasi fungsi intermediasi perbankan, dan mendukung pertumbuhan ekonomi diperlukan kebijakan stimulus perekonomian sebagai countercyclical terhadap dampak penyebaran Covid-19.
6. Bahwa selanjutnya Tergugat I tetap tidak mengindahkan persoalan perekonomian yang dialami oleh Penggugat dengan tetap memberikan surat berupa perihal Pemberitahuan Lelang dan Permintaan Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan No. B.1014-II/KC/ADK/05/2021 pada tanggal 20 Mei 2021.
7. Bahwa menurut J. Satrio, 2012. *Wanprestasi menurut KUH Perdata (Ibid, Hal. 47-48)*, yang berpendapat sebagai berikut :
- “Demikian juga kreditor tidak bisa seenaknya menyatakan debitur berada dalam keadaan lalai. Hak-hak debitur juga harus dilindungi. Ada norma-norma yang harus diindahkan oleh kreditor agar tegurannya berlaku sebagai suatu somasi yang sah”*
8. Bahwa Tergugat I dalam membantu ikut menyelesaikan kesulitan keuangan dari Penggugat terdapat kecenderungan tidak mau tau dan ingin tau untuk mencari jalan keluar yang terbaik, tentang bagaimana solusinya tidak pernah ada diberikan oleh Tergugat. 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.
9. Bahwa Penggugat sangat keberatan atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I yang meminta lelang kepada Tergugat II, dengan alasan bahwa sesuai dengan bunyi Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 02, Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor : 92, Jelas dan terang benderang menyatakan bahwa :
- Pasal 21
- “Mengenai Akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya kedua belah pihak telah memilih tempat tinggal (domisili) yang tetap dan umum*

Halaman 4 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Binjai, dengan tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk menuntut pelaksanaan eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap pengambil kredit berdasarkan perjanjian ini melalui atau dihadapan Pengadilan Pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia”;*

10. Bahwa, menurut pasal 1338 KUH Perdata menyatakan “setiap perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya”, sehingga baik Penggugat atau Tergugat I wajib mematuhi perjanjian yang disebutkan diatas termasuk tentang adanya kredit macet Penggugat yang seharusnya Tergugat I mengajukan gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Binjai ataupun mengajukan permohonan Eksekusi (Fiat Eksekusi) Kepada Pengadilan Negeri Binjai atau Pengadilan Pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia, bukan mengajukannya kepada institusi lain yaitu kepada Tergugat II untuk menyelesaikan masalah hukum antara Penggugat dan Tergugat I.
11. Bahwa, menurut Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan administrasi Pengadilan dalam empat lingkungan Peradilan edisi 2007 terbitan mahkamah Agung RI 2009 halaman 50-51 tentang wewenang relatif menyatakan :  
“(g) jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu” sehingga seharusnya Tergugat I mengajukan permasalahan hukumnya ke Pengadilan Negeri Binjai bukan kepada Tergugat II.
12. Bahwa, menurut Pasal 4 ayat (1) Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan RI Nomor: 2 Tahun 2017 yang menyatakan “Kepala KPKNL wajib meneliti kelengkapan dokuman persyaratan lelang dan Legalitas Formal subyek dan Obyek Lelang” sedangkan, Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat untuk menyelesaikan permasalahan hukum mereka (termasuk lelang) Pada Pengadilan Negeri Binjai bukan pada Tergugat II (KPKNL Medan) akan tetapi Tergugat II tidak teliti, tidak cermat, sehingga Tergugat II seharusnya menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, karena tidak sesuai dengan :  
**12.1** Pasal 6 ayat 5 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/2016 yang menyatakan : “Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak

Halaman 5 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN





Tanggungan". Bahwa dokumen bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari :

Salinan/foto copy Akta Perjanjian Kredit;

Bahwa sudah sepatutnya Tergugat II membaca, meneliti syarat dan ketentuan umum seluruh Perjanjian Kredit yang telah disepakati Para Pihak, dengan secara jelas dan terang benderang menyatakan permasalahan hukum (termasuk lelang) yang timbul diselesaikan di Pengadilan Negeri Binjai, sedangkan Tergugat II tidak menelitinya sebagaimana diperintahkan/diwajibkan terhadap Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tersebut diatas. Sehingga, lelang yang akan atau telah dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I pada tanggal 18 Juni 2021 baik ada pembelinya maupun tidak ada pembelinya adalah cacat Hukum.

- 13.** Bahwa Bahwa atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, serta rasa kecewa Penggugat terhadap Para Tergugat mengakibatkan kerugian Penggugat baik Materil maupun Immateril.

**13.1** Kerugian Materil

Biaya-biaya yang ditimbulkan oleh Penggugat untuk mengurus masalah ini, transportasi, dan lain-lain adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

**13.2** Kerugian Immateril

Adalah kerugian yang di derita Penggugat karena merasa dipermainkan harga dirinya, karena harus menanggung malu di depan keluarga dan masyarakat yang dianggap tidak bisa membayar hutang kepada tergugat. 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.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

- 14.** Bahwa kerugian Penggugat baik Materil maupun Immateril diatas sesuai dengan :

**14.1** Pasal 1365 KUH Perdata, disebutkan : *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".*



**14.2** Mengutip pendapat Profesor Rosa Agustina dalam buku Perbuatan Melawan Hukum. Jakarta : Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003. Hlm : 76, disebutkan :

*"berdasarkan teori klasik tort law, ganti rugi diberikan untuk mengembalikan penggugat kepada posisi ketika perbuatan itu belum terjadi. Hal ini berbeda dengan tuntutan ganti rugi berdasarkan hubungan kontraktual, dimana ganti rugi itu bertujuan untuk menempatkan si penggugat pada posisi seandainya perjanjian itu terlaksana."*

**15.** 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;

**16.** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Binjai 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;

**17.** 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*).

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas maka dengan segala hormat dan kerendahan hati, Penggugat memohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Binjai 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 POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik (*Good opposant*);
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;



4. Menyatakan lelang yang akan dilakukan terhadap objek sengketa oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I, tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah atau batal demi hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materil dan Immateril secara tunai kepada Penggugat dengan total sebesar Rp. 10.000.000,- + Rp.100.000.000,- = Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah);
6. 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;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet;

ATAU

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

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan tersebut, Terbanding I semula Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

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

1. Bahwa Penggugat dalam merumuskan gugatan menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas adanya pelaksanaan lelang agunan Penggugat. Namun Penggugat dalam gugatan nya tidak menjelaskan kapan pelaksanaan lelang tersebut. Sehingga gugatan Penggugat menjadi sesuatu yang tidak jelas dan kabur dikarenakan tidak dapat dijelaskannya perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat.
2. Bahwa Oleh karena itu sangat jelas dan nyata gugatan tersebut termasuk gugatan yang tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), maka sesuai yurisprudensi Gugatan yang demikian sudah seharusnya dikesampingkan ;  
Sehingga gugatan perlawanan Penggugat tidak mengandung dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) dan Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*) yang kuat sebagai dasar mengajukan gugatan.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- a. dasar hukum (Rechtelijke Grond) yang TIDAK BENAR, dan
- b. dasar fakta (Feitelijke Grond) yang TIDAK BENAR;

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

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

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

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahw Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat di  
a dalam surat gugatan nya tanggal 14 Juni 2021, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat ;  
Hal-hal yang Tergugat I sampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah disampaikan juga dalam pokok perkara.
2. Bahw Perlu Tergugat I jelaskan terlebih dahulu bahwa Penggugat  
a merupakan debitur Tergugat I yang telah menikmati fasilitas kredit modal kerja sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) sesuai dengan :
  1. Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 02 tanggal 30 April 2018, yang dibuat oleh Sulaiman, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Langkat.
  2. Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No.92 tanggal 29 April 2019, yang dibuat oleh Hj. Khairunisa, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Binjai.
  3. Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.PTK R.257 KW II/ADK/11/2019 tanggal 27 November 2019.
3. Bahw Untuk menjamin pelunasan kredit Penggugat tersebut di atas,  
a telah diserahkan agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan yakni sebagai berikut:

Halaman 9 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1163 atas nama Meriaty yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebesar Rp.1.700.000.000 ,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No.1102/2019 tanggal 26 Desember 2019 berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No.499/2019 tanggal 26 Desember 2019 yang dibuat oleh Halimah Sarjana Hukum., PPAT di Kota Medan.
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1 atas nama Burhan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No.1103/2019 tanggal 26 Desember 2019 berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No.498/2019 tanggal 12 Desember 2019 yang dibuat oleh Halimah Sarjana Hukum., PPAT di Kota Binjai.
4. Bahw a Dapat Tergugat I jelaskan terkait Lelang agunan kredit a Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2021 adalah merupakan jalan yang ditempuh oleh Tergugat I sebagai bentuk pertanggungjawaban Tergugat kepada Para Nasabah Penyimpan yang telah mempercayakan dana simpanannya kepada Tergugat I untuk dikelola dalam bentuk kredit (pinjaman) yang disalurkan.  
Perlu Tergugat I sampaikan, terhadap kreditnya tersebut Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengangsur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak, oleh karenanya Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai Debitur yang cidera janji/wanprestasi.  
Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila :
  1. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
  2. tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
  3. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layakDengan cidera janji/wanprestasi Penggugat tersebut, Tergugat I

Halaman 10 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, atas dasar Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Eksekusi).

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

*“Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “*  
Sebelum parate eksekusi tersebut dilaksanakan, Tergugat I terlebih dahulu telah menyampaikan beberapa kali surat peringatan kepada Penggugat yaitu :

- a. Surat Peringatan I No. B.3224-II/KC/ADK/10/2019 tanggal 08 Oktober 2019,
- b. Surat Peringatan I No. B.3334-II/KC/ADK/10/2019 tanggal 18 Oktober 2019,
- c. Surat Peringatan III No. B.3394-KC.II /ADK/11/2019 tanggal 15 November 2019,

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada KPKNL Medan melalui surat Nomor B.830-II/KC/ADK/04/2021 tanggal 26 April 2021. Kemudian KPKNL Medan melalui suratnya Nomor S-1422/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 18 Mei 2021 menetapkan lelang pada hari Jumat tanggal 18 Juni 2021. Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang Ulang tersebut yaitu:

1. Pemberitahuan Lelang dan Permintaan Pengosongan Objek Lelang Hak tanggungan kepada Penggugat (Debitur) melalui surat No. B.1014-II/KC/ADK/05/2021 tanggal 20 Mei 2021.
2. Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/tempel melalui surat kabar harian WASPADA yang terbit pada tanggal 04 Juni 2021

7. Bahw a Tergugat I menolak dengan tegas Posita dalam Kronologis dan Fakta Hukum Angka 6,7, dan 8 halan 3 dan 4 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat 1 tidak menginginkan persoalan ekonomi yang dialami Penggugat dan tidak membantu Penggugat dalam memberikan solusi terhadap masalah keuangan yang dihadapi Penggugat.

Dapat Tergugat 1 jelaskan Dalam perjalanan kreditnya ternyata Tergugat I telah tidak membayar kewajiban sesuai kesepakatan dalam perjanjian kredit. Untuk mengupayakan pengembalian kredit Tergugat I telah mengupayakan melakukan upaya Restrukturisasi Kredit Penggugat. Tergugat I juga telah menyampaikan Surat Peringatan 1,2,dan 3 sesuai dengan uraian diatas kepada debitur, namun demikian surat Peringatan yang diberikan oleh Tergugat I ternyata tidak ditanggapi dengan itikad baik oleh Para Penggugat, sehingga tentunya Tergugat I berhak melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 6 UU No.4 tahun 1996.

- 8 Bahw a Tergugat I menolak dengan tegas Posita dalam Kronologis dan Fakta Hukum Angka 9,10,11,dan 12 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat 1 seharusnya mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Binjai ataupun permohonan eksekusi (Fiat Eksekusi) kepada Pengadilan Negeri Binjai bukan kepada institusi lain yaitu kepada tergugat II untuk menyelesaikan masalah hukum Penggugat.

Dapat Tergugat I jelaskan bahwa pertimbangan-pertimbangan

Halaman 12 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



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

Selanjutnya Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan :

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

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

Hal ini sesuai dengan pengertian di dalam kamus hukum bahwa pengertian parate eksekusi adalah Pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim), sehingga eksekusi obyek jaminan tanpa melalui fiat dari Ketua Pengadilan.

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

Begitu juga dasar hukum pelaksanaan lelang untuk kreditur





pemegang pertama Hak Tanggungan secara hukum materiil ada di Pasal 6 UU Hak telah mengatur eksekusi Hak Tanggungan secara Parate. Karena telah di atur secara khusus dalam UU No 4 Tahun 1996 mengenai Penjualan objek Hak Tanggungan secara Parate Eksekusi melalui bantuan KPKNL (Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang)/Tergugat II. Kewenangan Tergugat I juga telah tertuang ataupun dipertegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.499/2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.498/2019 tanggal 26 Desember 2019 yang dibuat oleh Halimah Sarjana Hukum., PPAT di Kota Medan, yang mana dalam Point 4 Pasal 2 APHT tersebut secara tegas juga disebutkan :

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

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

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

Terkait pasal 1338 KUHPdata, dapat Tergugat I jelaskan bahwa Tergugat I tidak ada melanggar pasal pasal tersebut. Justru Penggugat lah yang telah melanggar pasal-pasal tersebut



dengan melakukan wanprestasi atas kewajiban Penggugat kepada Tergugat.

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

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

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

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



*Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).*

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

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

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

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

10 Bahw Tergugat I menolak dengan tegas Petitum angka 13 Halaman

Halaman 16 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



- a 6yang pada intinya Penggugat menyatakan bahwa telah mengalami kerugian materil dan immaterial. Namun Penggugat tidak menjelaskan secara jelas kerugian seperti apa yang telah dialami oleh Penggugat. Oleh karena nya pernyataan kerugian materil dan immaterial yang disampaikan oleh Penggugat sangatlah tidak baik dan sangat mengada ada maka sudah sepantasnya untuk dikesampingkan.

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

- 11 Bahw Berdasarkan hal-hal tersebut di atas sudah sangat jelas terkait
- a proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II sudah sesuai ketentuan yang berlaku baik yang diatur dalam UUHT maupun peraturan lelang, oleh karenanya lelang eksekusi tersebut bukan perbuatan melawan hukum, oleh karena telah sesuai Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan No.93/ PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu *Kepala KPKNL/ Pejabat Lelang kelas II tidak boleh menolak lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan sudah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang* dan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "*terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Sehingga tuntutan provisi yang diajukan Penggugat untuk membatalkan segala upaya dalam hal melelang agunan Penggugat adalah sesuatu yang cacat hukum dan tidak pantas untuk dikabulkan Majelis Hakim.*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak
  - 2.1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 213/2020), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Binjai *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l yang menyatakan bahwa:

*"Penjual bertanggung jawab terhadap:*

    - k. *gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*
    - l. *tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memnuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h."*
  - 2.2. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan Kreditur Nomor B.831/KC-II/ADK/04/2021, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PT BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Binjai selaku kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana dan membebaskan KPKNL Medan dan Pejabat Lelang dari KPKNL Medan dari segala tuntutan perdata atau tuntutan pidana termasuk jika terdapat tuntutan ganti rugi/dwangsom atas pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan..
  - 2.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa konsekuensi hukum dan tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada pemilik barang/Kreditur *in casu* Tergugat I sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Halaman 18 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN

### Disclaimer

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

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





3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
  - 3.1. Bahwa selain pihak-pihak yang Penggugat gugat dalam gugatannya, masih terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan tersebut yang belumikutsertakan dalam gugatan Penggugat *a quo* yang merupakan pihak yang terkait dengan permasalahan tersebut yakni Kantor Pertanahan Kota Binjai.
  - 3.2. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, pelaksanaan lelang *a quo* telah dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Binjai, yaitu
    - a. Nomor 39/SKPT/V/2021 tanggal 31 Mei 2021 yang menerangkan bahwa atas SHM No. 1/Kartini dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan Hak Tanggungan No. 1103/2019.
    - b. Nomor 40/SKPT/VII/2021 tanggal 9 Juni 2021 yang menerangkan bahwa atas SHM No. 1163/Kartini dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan Hak Tanggungan No. 1102/2019.
  - 3.3. Bahwa dikarenakan adanya SKPT tersebut dalam pelaksanaan lelang *a quo* maka sudah sepatutnya Kantor Pertanahan Kota Binjai selaku penerbit SKPT turut digugat dalam perkara *a quo*.
  - 3.4. Bahwa dengan tidak digugatnya Kantor Pertanahan Kota Binjai dalam perkara *a quo*, Tergugat II berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan kurang pihak sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II.
3. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Binjai selaku Penjual terhadap 2 (dua) bidang tanah, yaitu:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1/Kartini, seluas 112 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Ahmad Yani Kelurahan Kartini Kecamatan Binjai Kota Kotamadya Binjai atas nama Burhan;

Halaman 19 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1163/Kartini, seluas 69 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Ahamd Yani Kelurahan Kartini kecamatan Binjai Kota, Kotamadya Binjai atas nama Meriaty.

untuk selanjutnya disebut "Objek Perkara".

Pelaksanaan lelang yang tidak ada penawaran maka belum ada peralihan kepemilikan sehingga tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek perkara

4. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap kedua objek perkara *a quo* sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 756/04/2021 tanggal 18 Juni 2021 dan pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dimaksud tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP).
5. Bahwa dikarenakan dalam lelang tidak ada penawaran, maka belum ada peralihan kepemilikan. Oleh karena itu tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek perkara *a quo* sehingga gugatan Penggugat tidak berdasar.

Penggugat telah lalai membayar kredit kepada Tergugat I sebelum terjadinya wabah Covid-19

6. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa kondisi keuangan Penggugat memburuk dan ditambah dampak Covid-19 sehingga Penggugat tidak sanggup membayar fasilitas kredit kepada Tergugat I.
7. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, Penggugat selaku Debitur telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui surat Tergugat I Nomor B.3224-II/KC/ADK/10/2019 tanggal 8 Oktober 2019 sebagai Surat Peringatan Pertama, Nomor B.3334-KC.II/ADK/10/2019 tanggal 18 Oktober 2019 sebagai Surat Peringatan Kedua dan Nomor B.3394-II/KC/ADK/II/2019 tanggal 15 November 2019 sebagai Surat Peringatan Ketiga. Dengan demikian jelas Penggugat selaku Debitur yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat I dan Penggugat telah melakukan cidera janji atau wanprestasi.
8. Bahwa faktanya keterlambatan Penggugat membayar angsuran kreditnya kepada Tergugat I bukan disebabkan karena dampak Covid-19, melainkan adanya kelalaian dari Penggugat. Hal ini dibuktikan dengan adanya surat peringatan sejak tahun 2019 (sebelum adanya pandemi Covid-19) dari Tergugat I kepada Penggugat agar Penggugat segera melunasi kewajibannya.

Halaman 20 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa berdasarkan data Pemerintah dan WHO (World Health Organization) Kasus positif COVID-19 di Indonesia pertama kali terdeteksi pada tanggal 2 Maret 2020. Sedangkan Penggugat telah lalai memenuhi kewajibannya dan diperingatkan oleh Tergugat I untuk memenuhi kewajibannya sejak bulan Oktober 2019 atau jauh sebelum COVID-19 mewabah di Indonesia.
10. Bahwa tindakan Penggugat yang telah lalai memenuhi kewajiban membayar angsuran kepada Tergugat I tersebut justru dapat mengakibatkan laju pertumbuhan ekonomi khususnya bidang perbankan semakin terpuruk.
11. Bahwa berdasarkan dalil tersebut, Penggugat terbukti jelas telah lalai dalam memenuhi kewajiban membayar angsuran kepada Tergugat I jauh sebelum virus Covid-19 mewabah di Indonesia. Oleh karenanya dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak sanggup membayar kredit karena dampak Covid-19 sudah sepatutnya untuk dikesampingkan.

Pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

12. Bahwa pokok gugatan *a quo* adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Binjai atas objek perkara *a quo*.
13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 9 dan 10 halaman 4 s.d. 5 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa seharusnya Tergugat I mengajukan gugatan wanprestasi atau permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Binjai bukan kepada Tergugat II untuk menyelesaikan masalah hukum antara Penggugat dan Tergugat II.
14. Bahwa Pasal 6 UUHT 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.*"

Bahwa lelang umum Pasal 6 UUHT merupakan pelelangan yang dilakukan di muka umum yang diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1941:3 jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 dan PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah merupakan produk peraturan turunan dari *Vendu Reglement* dimaksud, sehingga telah jelas bahwa

Halaman 21 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Keuangan memiliki kewenangan untuk menerbitkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

15. Bahwa lelang tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, oleh karenanya Tergugat II tegaskan kembali bahwa Tergugat II telah melaksanakan tugas pokok dan fungsinya sebagai perantara lelang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak terdapat satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II.

Tergugat II melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

16. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada petitum angka 4 yang pada pokoknya menyatakan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum yang atau batal demi hukum.
17. Bahwa dapat Tergugat II sampiakan, sebagaimana ketentuan Pasal 3 PMK 213/2020 diatur mengenai lelang yang dapat dilaksanakan salah satunya adalah lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).
18. Bahwa lelang *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dilatarbelakangi oleh adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur atas perjanjian kredit pada Tergugat I.
19. Bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat wanprestasi, maka Tergugat I (Kreditur) menerbitkan 3 (tiga) kali peringatan kepada Penggugat I (Debitur) melalui:
- a. Surat Nomor B.3224-II/KC/ADK/10/2019 tanggal 8 Oktober 2019 sebagai Surat Peringatan Pertama;
  - b. Surat B.3334-KC.II/ADK/10/2019 tanggal 18 Oktober 2019 sebagai Surat Peringat Kedua;
  - c. Surat Nomor B.3394-II/KC/ADK/II/2019 tanggal 15 November 2019 sebagai Surat Peringatan Ketiga;
20. Bahwa atas 3 (tiga) surat peringatan tersebut, tidak ada tindakan Penggugat untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat I. Oleh karenanya, Tergugat I melakukan penjualan barang jaminan utang Penggugat melalui pelelangan umum melalui Tergugat II dengan mengajukan surat Nomor B.830KC-II/ADK/04/2021 tanggal 26 April 2021 hal Permohonan Lelang dan Penerbitan Permintaan Surat Pengantar Pendaftaran Atas Tanah (SKPT).
21. Bahwa selain surat permohonan lelang tersebut, terdapat beberapa dokumen persyaratan lain yang telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II guna keperluan lelang, yaitu:

Halaman 22 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Fotocopy Perjanjian Kredit;
  - b. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - c. Fotocopy Sertifikat Hak Milik;
  - d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
  - e. Penetapan Nilai Limit;
  - f. Laporan Penilaian Aset;
  - g. Surat Pernyataan Nomor B.831/KC-II/ADK/04/2021.
22. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen pendukung syarat lelang di atas, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui Surat Nomor S-1422/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 18 Mei 2021 hal Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang.
23. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 20 Mei 2021 dan Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 4 Juni 2021.
24. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang *a quo* kepada Penggugat selaku Debitur melalui Surat Nomor B.1014-II/KC/ADK/05/2021 tanggal 20 Mei 2021 hal Pemberitahuan Lelang & Permintaan Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan.
25. Bahwa lelang *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 18 Juni 2021 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP) dan setelah pelaksanaan lelang, dibuat Risalah Lelang Nomor 756/04/2021 tanggal 18 Juni 2021 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum.
26. Bahwa penting untuk ditegaskan pula, terhadap lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dimintakan pembatalan. Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal keadaan memaksa atau terjadi gangguan teknis sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 39 PMK 213/2020.
27. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dalil Penggugat pada petitum angka 4 yang pada pokoknya menyatakan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum yang atau batal demi hukum adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum, karenanya sudah

Halaman 23 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Penggugat salah menggunakan dasar hukum atas pelaksanaan lelang *a quo*

28. Bahwa Penggugat dalam gugatannya angka 12 halaman 5 menyebutkan dasar hukum pelaksanaan lelang *a quo* yaitu Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

29. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, dasar hukum hukum yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya sudah tidak berlaku lagi sebagaimana diatur dalam Pasal 112 PMK 213/2020 yang berbunyi:

*"Pada saat Peraturan Menteri ini berlaku:*

a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 270); dan

b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 818),

*dicabut dan dinyatakan tidak berlaku."*

30. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 113 PMK 213/2020, PMK dimaksud mulai berlaku setelah 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal diundangkan pada tanggal 23 Desember 2020.

31. Bahwa lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 18 Juni 2021 sebagaimana telah tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 756/04/2021 tanggal 18 Juni 2021. Dengan demikian pelaksanaan lelang *a quo* dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

32. Bahwa oleh karena Penggugat telah salah menggunakan dasar hukum atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Tanggapan Tergugat II Terhadap Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh Penggugat

33. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 13 halaman 6 dan petitum angka 6 halaman 8 yang menuntut pembayaran ganti materiil sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)

Halaman 24 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kerugian immaterial sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) serta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

34. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan diatas, 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.
35. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah. Selain itu juga, tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat sangatlah berpotensi membebani keuangan negara.
36. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak disertai perincian sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima. Hal ini sejalan dengan kaidan hukum yang terdapat dalam Putusan MARI Nomor 19K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983 dan Putusan MARI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988.
37. Bahwa sesuai kaidah hukum berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, telah diatur "*Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.*"
38. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum

39. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak posita angka 15 dan petitum angka 8 gugatan, yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi.
40. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 HIR. *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama 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;

Halaman 25 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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*.
41. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
42. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
43. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka permohonan serta merta yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.
44. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai.

## KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT II

1. Bahwa Tergugat II telah membantah pokok-pokok gugatan Penggugat, yaitu terbukti permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Medan 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

Halaman 26 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap kedua objek perkara *a quo* sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 756/04/2021 tanggal 18 Juni 2021 dan pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dimaksud tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP).
4. Bahwa dikarenakan dalam lelang tidak ada penawaran, maka belum ada peralihan kepemilikan. Oleh karena itu tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek perkara *a quo* sehingga gugatan Penggugat tidak berdasar.
5. Bahwa dikarenakan Penggugat di dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai.

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

## DALAM EKSEPSI:

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

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan tindakan Tergugat II terkait dengan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 756/04/2021 tanggal 18 Juni 2021 adalah sah dan berlaku menurut hukum.
5. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian dan *dwangsom* dimohonkan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 27 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan menolak permohonan *uitvoerbar bij voorraad* yang dimohonkan oleh Penggugat;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Binjai telah menjatuhkan putusan Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Juni 2021, yang amarnya sebagai berikut:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.517.000,000 (Satu Juta Lima Ratus Tujuh Belas Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Juni 2021 tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 5 Nopember 2021;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Juni 2021 tersebut, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Insidentilnya telah mengajukan banding pada tanggal 1 Nopember 2021 sesuai dengan Akte Banding Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj. jo. Nomr 11/Pdt.Bdg/2021/PN Bnj., permohonan banding mana telah diberitahukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Binjai kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 Nopember 2021 dan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 4 Nopember 2021;

Menimbang, bahwa dalam upaya hukum banding tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 8 Nopember 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 12 Nopember 2021, dan memori banding tersebut telah diserahkan oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Binjai secara sah dan patut kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 Nopember 2021 dan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 Nopember 2021, yang selengkapnya sebagai berikut:

- A. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan tentang gugatan Pembanding/Penggugat

Halaman 28 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN





1. Bahwa amar putusan mejelis hakim tersebut dibantah oleh Pemanding dahulu Penggugat secara tegas, Bahwa Pemanding/Penggugat selama ini telah membayarkan Angsuran perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Pemanding/ Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I dengan baik dan benar, tetapi seiring berjalannya waktu, disebabkan oleh kondisi keuangan Penggugat yang sedang memburuk, maka mengganggu terhadap perputaran perekonomian yang saat ini dijalankan, akan tetapi Pemanding/Penggugat tetap mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut sampai selesai, maka dari itu Pemanding dahulu Penggugat dikategorikan sebagai Pemanding/Penggugat yang baik dan benar.
2. Bahwa diketahui bersama walaupun dalam hal ini Pemanding/Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I telah mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian kredit, namun dengan adanya dampak penyebaran Covid-19 yang dikategorikan sebagai keadaan kahar (*force majeure*) telah memberikan dampak negatif terhadap perekonomian Pemanding/Penggugat.
3. Bahwa menunjuk Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 11/POJK.03/2020, dimana dalam mendukung pertumbuhan ekonomi diperlukan kebijakan stimulus perekonomian sebagai countercyclical terhadap dampak penyebaran Covid-19. Dan dalam hal asas kepatutan dan kewajaran dengan menunjuk peraturan POJK diatas, dimana seorang Pemanding/Penggugat harus diberikan tenggang waktu yang wajar dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit kepada pihak Terbanding I/Tergugat I.
4. Bahwa menurut J. Satrio, 2012. *Wanprestasi menurut KUH Perdata (Ibid, Hal. 47-48)*, yang berpendapat sebagai berikut:  
*"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"*  
Jadi dalam memberikan somasi, Kreditor haruslah beritikad baik. Dengan tetap memperhatikan keadaan yang terjadi saat ini dimana semua kejadian di luar kemampuan manusia dan tidak dapat dihindarkan (*force majeure*). Dengan begitu Kreditor dapat memberikan waktu yang wajar dan pantas agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya.

Halaman 29 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sebagaimana Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Jo Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/2/PBI/2006 Jo Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/6/PBI/2007 Jo Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009 Jo Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2012 nomor 202) perubahan Keempat tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dan Surat Edaran Bank Indonesia 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit telah disebutkan bahwa :

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

- Penurunan suku bunga kredit;
- Perpanjangan jangka waktu kredit;
- Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- Penambahan fasilitas kredit; dan/atau
- Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

6. Bahwa sesuai juga dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 852 /K/Sip/1972 yang Amar Putusan adalah :

“Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somasi).... dst.”

7. Bahwa sehingga sesuai hukum, maka sebelum Terbanding I/Tergugat I membuat keputusan yang menyatakan status kredit dari Pembanding/Penggugat sebagai Debitur kredit macet terlebih dahulu Terbanding I/Tergugat I wajib melakukan tindakan-tindakan penyelamatan kredit sesuai pernyataan tersebut di atas;

B. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mengenai menolak Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada hukum yang benar;

- Bahwa dimana Majelis Hakim menggunakan hanya 1 (satu) teori dalam menyimpulkan perkara ini yakni teori individualisasi. Meskipun dalam teori individualisasi juga dimungkinkan namun masih terdapat kekurangan dari teori ini. Sebab untuk menilai dan menyimpulkan suatu perkara dibutuhkan teori pembanding agar terdapat keadilan bagi para pihak.
- Bahwa Pembanding/Penggugat sangat keberatan atas tindakan yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I yang meminta lelang kepada

Halaman 30 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding II/Tergugat II, dengan alasan bahwa sesuai dengan bunyi Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor : 02, Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor : 92, Jelas dan terang benderang menyatakan bahwa :

## Pasal 21

*"Mengenai Akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya kedua belah pihak telah memilih tempat tinggal (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Binjai, dengan tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk menuntut pelaksanaan eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap pengambil kredit berdasarkan perjanjian ini melalui atau dihadapan Pengadilan Pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia";*

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

*"Pelaksanaan Pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG".*

4. Bahwa, menurut pasal 1338 KUH Perdata menyatakan "setiap perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya", sehingga baik Pembanding/Penggugat atau Terbanding I/Tergugat I wajib mematuhi perjanjian yang disebutkan diatas termasuk tentang adanya kredit macet Pembanding/Penggugat yang seharusnya Terbanding I/Tergugat I mengajukan gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Binjai ataupun mengajukan permohonan Eksekusi (Fiat Eksekusi) Kepada Pengadilan Negeri Binjai atau Pengadilan Pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia, bukan mengajukannya kepada institusi lain yaitu kepada Terbanding II/Tergugat II untuk menyelesaikan masalah hukum antara Pembanding/Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I.
5. Bahwa, menurut Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan administrasi Pengadilan dalam empat lingkungan Peradilan edisi 2007 terbitan mahkamah Agung RI 2009 halaman 50-51 tentang wewenang relatif menyatakan :  
*"(g) jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu" sehingga seharusnya*

Halaman 31 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



Terbanding I/Tergugat I mengajukan permasalahan hukumnya ke Pengadilan Negeri Binjai bukan kepada Terbanding II/Tergugat II.

6. Bahwa menurut Pasal 4 ayat (1) Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan RI Nomor: 2 Tahun 2017 yang menyatakan “Kepala KPKNL wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan Legalitas Formal subyek dan Obyek Lelang” sedangkan, Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I telah sepakat untuk menyelesaikan permasalahan hukum mereka (termasuk lelang) Pada Pengadilan Negeri Binjai bukan pada Terbanding II/Tergugat II (KPKNL Medan) akan tetapi Terbanding II/Tergugat II tidak teliti, tidak cermat, sehingga Terbanding II/Tergugat II seharusnya menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat I, karena tidak sesuai dengan Pasal 6 ayat 5 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/2016 yang menyatakan : “Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan”. Bahwa dokumen bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari :

Salinan/foto copy Akta Perjanjian Kredit:

Bahwa sudah sepatutnya Terbanding II/Tergugat II membaca, meneliti syarat dan ketentuan umum seluruh Perjanjian Kredit yang telah disepakati Para Pihak, dengan secara jelas dan terang benderang menyatakan permasalahan hukum (termasuk lelang) yang timbul diselesaikan di Pengadilan Negeri Binjai, sedangkan Terbanding II/Tergugat II tidak menelitinya sebagaimana diperintahkan/diwajibkan terhadap Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tersebut diatas. Sehingga, lelang yang akan atau telah dilakukan oleh Terbanding II/Tergugat II atas permintaan Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 18 Juni 2021 baik ada pembelinya maupun tidak ada pembelinya adalah cacat Hukum.

7. Bahwa alasan yang diajukannya gugatan dalam perkara *a quo* didasarkan adanya perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPdata) yang disangkakan kepada Tergugat (Terbanding I dan Terbanding II). Meskipun dalam “perbuatan melawan hukum” (PMH) tidak perlu dibuktikan adanya unsur “persetujuan” atau “kesepakatan” dan juga “causa yang diperbolehkan”, namun timbulnya kerugian akibat dari suatu PMH merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata. Hubungan sebab akibat dari

Halaman 32 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya suatu kerugian akibat dari suatu PMH juga merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi sebagaimana Pasal 1365 KHUPerdata.

Bahwa berdasarkan keseluruhan hal-hal yang telah di uraikan dan jelaskan secara cermat dalam Memori Banding ini, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai dengan Perkara Nomor : 30/Pdt.G/2021/PN.Bnj. tanggal 21 Oktober 2021;
3. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II untuk membayar ongkos dalam Perkara ini;

Demikianlah Memori Banding ini Pembanding ajukan dihadapan Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Medan, dan atas perhatian, perkenan dan terkabulnya Permohonan ini diucapkan terimakasih;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tanggal 6 Desember 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 6 Desember 2021, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Binjai secara sah dan patut kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 7 Desember 2021 dan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Desember 2021, yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding II menolak seluruh dalil-dalil Pembanding di dalam Memori Bandingnya, kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terbanding II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pembanding yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terbanding II.
2. Bahwa Terbanding II sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram dalam putusannya Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bnj. tanggal 21 Oktober 2021 ("Putusan"), yang amar putusannya berbunyi:
  - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.517.000,00 (satu juta lima ratus tujuh belas ribu rupiah);
3. Bahwa dalil-dalil Pembanding di dalam memori bandingnya, pada pokoknya menyampaikan hal-hal, yaitu:

Halaman 33 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penggugat mengalami kondisi keuangan yang memburuk karena Pandemi Covid-19 sehingga tidak mampu membayar angsuran perjanjian kredit kepada Tergugat I.
- b. Tergugat I seharusnya mengajukan gugatan wanprestasi atau permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri, bukannya mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II.
4. Bahwa setelah Terbanding II membaca memori banding, keberatan yang disampaikan oleh Pembanding dalam memori bandingnya sama sekali tidak terkait dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan.
5. Bahwa dalil-dalil di dalam Memori Banding yang disampaikan oleh Penggugat adalah dalil pengulangan dari dalil gugatan a quo Penggugat.
6. Bahwa Pembanding di dalam memori bandingnya halaman 3 menyatakan putusan tingkat pertama keliru karena kondisi keuangan Pembanding yang memburuk disebabkan oleh pandemi covid-19.
7. Bahwa Pembanding pada halaman 6 juga menyatakan putusan tingkat pertama keliru karena Majelis Hakim tingkat pertama hanya menggunakan teori individualisasi, tanpa menjelaskan apa kaitan teori individualisasi dengan pertimbangan putusan a quo.
8. Bahwa Majelis Hakim telah dengan tegas menyatakan dalam putusannya halaman 29 bahwa *"berdasarkan uraian gugatan Penggugat .... seharusnya Penggugat dalam menyusun gugatannya haruslah jelas dan tegas menyebutkan perbuatan/peristiwa mana yang didalilkan Penggugat telah terjadi dan mencederai hak Penggugat."*
9. Bahwa Terbanding II sangat sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang telah menyimpulkan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil, terbukti dalil-dalil yang digunakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya tidak selaras dan tidak ada keterkaitannya dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama.

Tanggapan Terbanding II atas dalil pengulangan pada gugatan a quo yaitu tentang Penggugat telah lalai membayar kredit kepada Tergugat I sebelum terjadinya wabah Covid-19

10. Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam memori bandingnya pada angka 1 s.d. 7 halaman 3 s.d. 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat mengalami kondisi keuangan yang memburuk karena Pandemi Covid-19 sehingga tidak mampu membayar angsuran perjanjian kredit kepada Tergugat I.

Halaman 34 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dalil Pembanding tersebut sangat tidak berdasar karena berdasarkan dokumen permohonan lelang Terbanding I, Pembanding sudah mendapat surat peringatan untuk membayar kewajibannya tanggal 8 Oktober 2019 sesuai dengan nomor B.3224-II/KC/ADK/10/2019 sebagai Surat Peringatan Pertama (*vide* Bukti TII-7a).

12. Bahwa majelis hakim berpendapat Penggugat harus dengan jelas menyebutkan peristiwa hukum, sebagaimana dalam Putusan halaman 29 yang berbunyi:

*"...Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat sendiri menyadari dengan jelas bahwa perbuatan yang dimaksud Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum belum terjadi dimana pelelangan tersebut masih akan dilakukan dan belum ada pemenang lelang, seharusnya Penggugat dalam menyusun gugatannya haruslah dengan jelas dan tegas menyebutkan perbuatan/peristiwa mana yang didalilkan oleh Penggugat telah terjadi dan mencederai hak Penggugat sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat belum waktunya dan masih terlalu dini untuk diajukan oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut adalah Prematur;*

*Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Prematur sehingga mengandung cacat formil maka layak dan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;"*

13. Bahwa sejak mendapat peringatan pada 8 Oktober 2019, seharusnya Penggugat beriktikad baik membayar kewajibannya kepada Tergugat I. Bahwa lelang *a quo* yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah dilaksanakan pada tanggal 18 Juni 2021 sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 756/04/2021 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP) sehingga apabila memang Pembanding beriktikad baik untuk melakukan pelunasan maka semestinya dapat dilakukan oleh Pembanding sejak tahun 2019, akan tetapi hal tersebut tidak dilaksanakan oleh Pembanding sampai dengan tanggal 18 Juni 2021.

14. Bahwa dengan demikian dalil Pembanding yang menyatakan Penggugat mengalami kondisi keuangan yang memburuk karena Pandemi Covid-19 sehingga tidak mampu membayar angsuran perjanjian kredit kepada Tergugat I adalah dalil yang tidak masuk akal dan mengada-ada sehingga sudah sepatutnya ditolak.

Halaman 35 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



Tanggapan Terbanding II atas dalil pengulangan gugatan a quo yaitu tentang BRI (Terbanding I) mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua PN.

15. Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas dalil Pembanding pada angka 1 s.d. 6 halaman 6 s.d. 8 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I seharusnya mengajukan gugatan wanprestasi atau permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri, bukannya mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II.
16. Bahwa dalil Pembanding tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum karena untuk menjamin utang Pembanding, Terbanding I telah membebani objek lelang dengan hak tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1103/2019 (*vide* Bukti TII - 5g) dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1102/2019 (*vide* Bukti TII - 5h).
17. Bahwa dapat Terbanding II sampaikan, lelang *a quo* dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 UUHT 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.*"
18. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata".
19. Bahwa lelang umum Pasal 6 UUHT merupakan pelelangan yang dilakukan di muka umum yang diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1941:3 jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 dan PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah merupakan produk peraturan turunan dari *Vendu Reglement* dimaksud, sehingga telah jelas bahwa Menteri Keuangan memiliki kewenangan untuk menerbitkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
20. Bahwa lelang tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan,

Halaman 36 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



oleh karenanya Terbanding II tegaskan kembali bahwa Terbanding II telah melaksanakan tugas pokok dan fungsinya sebagai perantara lelang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga dalil Pembanding yang menyatakan permohonan lelang diajukan kepada ketua pengadilan negeri seharusnya ditolak.

#### KESIMPULAN

1. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara banding *a quo* menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai dan menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terbanding II atas permohonan Terbanding I adalah sah demi hukum dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa pokok-pokok bantahan Terbanding II atas dalil-dalil Pembanding dalam memori bandingnya, adalah:
  - a. Pembanding telah mendapat peringatan dari Tergugat I untuk membayar kewajibannya tanggal 8 Oktober 2019 dan lelang *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 18 Juni 2021 sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 756/04/2021 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP) sehingga apabila memang Pembanding beriktikad baik untuk melakukan pelunasan maka semestinya dapat dilakukan oleh Pembanding sejak tahun 2019, akan tetapi hal tersebut tidak dilaksanakan oleh Pembanding sampai dengan tanggal 18 Juni 2021.
  - b. Lelang *a quo* dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 UUHT dan Terbanding II sebagai perantara lelang telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 31/Pdt.G/2021/PN.Bnj tanggal 21 Oktober 2021 sudah tepat dan sudah sepatutnya dikuatkan.
4. Bahwa untuk selebihnya, Terbanding II tidak perlu menanggapi dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya karena dalil-dalil Pembanding hanyalah pengulangan saja dari dalil-dalil sebelumnya yang dituangkan dalam gugatan dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai dengan benar dan berdasar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Bahwa dengan demikian, tidak ada alasan lagi bagi Pembanding untuk mempermasalahkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai karena pertimbangan *judex factie* telah tepat dan benar menurut hukum serta memenuhi rasa keadilan.

Halaman 37 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M a k a : Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Terbanding II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada tingkat banding berkenan memberikan putusan dengan amar “Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 30/Pdt.G/2021/PN.Bnj tanggal 21 Oktober 2021”

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

Menimbang, bahwa Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Binjai telah menyampaikan secara patut dan sah Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Banding (Inzage) Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj., kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 9 Nopember 2021 dan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 Nopember 2021, serta oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 4 Nopember 2021, yang isinya memberitahukan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah menerima pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Juni 2021 yang dimintakan banding tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 7, 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Pasal 199, 202 Rbg, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Juni 2021 dan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat tanggal 8 Nopember 2021 dan kontra memori banding dari Kuasa Terbanding II semula Tergugat II tanggal 6 Desember 2021, setelah dihubungkan satu dengan yang lainnya, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Juni 2021 telah tepat dan benar, maka diambil alih sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam mengadili perkara ini;

Halaman 38 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN





Menimbang, bahwa tentang keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Memori Bandingnya tanggal 8 Nopember 2021, yang pada pokoknya telah diajukan dalam persidangan Tingkat Pertama dan merupakan pengulangan serta tidak terdapat fakta-fakta baru sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding tidak beralasan hukum dan oleh karena itu keberatan tersebut harus dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap Kontra Memori Banding Terbanding II semula Tergugat II tanggal 6 Desember 2021, yang menyatakan bahwa pada pokoknya Terbanding II semula Tergugat II sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, Kontra Memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II tersebut cukup beralasan oleh karena itu dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara ini pada tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Juni 2021 cukup beralasan untuk dikuatkan sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Juni 2021 dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 194 RBg harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg), (S. 1927-227), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor 30/Pdt.G/2021/PN Bnj., tanggal 14 Juni 2021 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 39 dari 40 halaman Putusan Nomor 567/Pdt/2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin, tanggal 3 Januari 2022 oleh kami PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, NURSYAM, S.H., M.Hum. dan Drs. ARIFIN, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 19 Januari 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh T.BOYKE H.P. HUSNY, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

NURSYAM, S.H., M.Hum.

PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H.

Drs. ARIFIN, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

T.BOYKE H.P. HUSNY, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1. Meterai     | Rp. 10.000,00  |
| 2. Redaksi     | Rp. 10.000,00  |
| 3. Pemberkasan | Rp. 130.000,00 |

Jumlah

Rp. 150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah );  
=====