



PUTUSAN

Nomor 511/Pdt/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SUDIRMAN, Tempat/Tanggal Lahir : Bandar Khalipah, 13 Desember 1980, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Dusun VII Desa Bandar Khalipah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula** sebagai **Penggugat** ;

M e l a w a n :

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA AGRONIAGA Tbk** Kantor Cabang Pembantu AR Hakim Medan Beralamat di Jl. Arief Rahman Hakim No.153 C, Sukaramai I Kec. Medan Area Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula** sebagai **Tergugat I**;
2. **Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil DJKN Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan**, Beralamat di Gedung Keuangan Negara Jln. Diponegoro No. 30 A, Kel. Madras Hulu Kec. Medan Polonia Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula** sebagai **Tergugat II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 18 November 2021 Nomor 511/Pdt/2021/PT MDN, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 18 November 2021 Nomor 511/Pdt/2021/PT MDN tentang penunjukan Panitera Pengganti membantu Majelis Hakim memeriksa perkara;
3. Surat Penetapan Hakim Ketua, tanggal 22 November 2021 Nomor 511/Pdt/2021/PT MDN tentang Penetapan Hari sidang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 24 Agustus 2021 Nomor 778/Pdt.G/2020/PN Mdn serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini,

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 20 November 2020 dengan Nomor Register 778/Pdt.G/2020/PN Mdn telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. MENGENAI KOMPETENSI RELATIF MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI MEDAN

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.

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 Medan.

II. KRONOLOGIS DAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa Penggugat selaku pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 2562/Bandar Khalipah, dengan luas tanah 433 m² (empat ratus tiga puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUDIRMAN yang terletak di Desa Bandar Khalipah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara.

2. Bahwa barang jaminan yang menjadi objek lelang masih dan sedang ditempati dan diusahai oleh Penggugat.
3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan dan membuat perjanjian di bawah tangan yang dibubuhi materai secukupnya berupa Akad/Akta Perjanjian Kredit sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) berupa Rekening Koran (RK). angsuran bunga perbulannya berkisar Rp. 3.800.000,- (tiga juta delapan ratus ribu rupiah) dan sudah Penggugat bayar berkisar 24 (dua puluh empat) kali pembayaran/bulan.
4. Bahwa selama keterikatan antara Penggugat dan Tergugat I, tidak ada sama sekali diberikan kepada Penggugat berupa dokumen dan/atau perjanjian tentang bukti keterikatan oleh Tergugat I. Bahkan telah berulang kali Penggugat mintakan kepada pihak Tergugat I untuk memberikan berupa dokumen dan/atau perjanjian namun tidak kunjung diberikan oleh Tergugat I.
5. Bahwa dimana dengan tidak diberikannya dokumen dan/atau perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, menyebabkan Penggugat sulit mengerti dan tidak jelas apa yang sebenarnya di perjanjikan, walaupun terdapat waktu pada saat melakukan penandatanganan. Namun dengan kondisi yang terbatas dan tata letak bentuk yang sulit terlihat dan/atau tidak dapat dibaca secara jelas, menyebabkan sulit untuk dimengerti. Berikut diantaranya beberapa dokumen yang tidak diberikan Tergugat I kepada Penggugat :
 - Akta Perjanjian Kredit,
 - Akta Pengakuan Hutang,
 - Akta Perubahan,
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan,
 - Sertifikat Hak Tanggungan.
6. Bahwa hal ini bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 tahun 1999 bagian Bab V tentang Ketentuan Pencantuman Klausula Baku pasal 18 ayat (2) dan (3) yang menyatakan;
 - (2) Pelaku Usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
 - (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh Pelaku Usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh karena terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang secara jelas melanggar ketentuan Undang Undang Perlindungan Konsumen No.8 tahun 1999 tersebut diatas, maka sudah sepantasnya terhadap perjanjian persetujuan kredit antara Penggugat dan Tergugat I tidak sah dan sudah seharusnya dibatalkan;
8. Bahwa Penggugat telah berulang kali mengajukan surat berupa pengajuan restrukturisasi kredit terhadap Tergugat I. dimana permohonan tersebut dilakukan dalam upaya untuk menyelamatkan fasilitas kredit antara Penggugat dan Tergugat I ;
9. Bahwa selanjutnya Tergugat I dengan suratnya No. B/035/BRIAGRO/KC/MDN/11/2020 pada tanggal 02 November 2020, perihal tentang Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit. Dimana Tergugat I akan melakukan lelang pada hari Jumat tanggal 27 November 2020, atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 2562 dengan luas tanah 433 m² (empat ratus tiga puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama SUDIRMAN yang terletak di Desa Bandar Khalipah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, melalui dan bertempat di kantor Tergugat II.
10. Bahwa penyampaian surat tersebut dilakukan pihak Tergugat I pada tanggal 12 November 2020 dengan karyawan Tergugat I datang langsung ke tempat kediaman Penggugat. Hal tersebut berbeda dengan tanggal pada surat yang telah berjarak waktu 10 (sepuluh) hari tepatnya pada tanggal 02 November 2020. Berikut disertakan juga oleh karyawan Tergugat I berupa fotocopy pengumuman lelang melalui surat kabar yang terbit pada tanggal 11 November 2020.
11. Bahwa terhadap surat yang pada intinya Tergugat I akan melakukan lelang pada tanggal 27 November 2020, terdapat perbedaan waktu antara penyampaian surat dan tanggal surat. Terdapat indikasi ketidakjujuran Tergugat I dalam melakukan lelang melakukan tanggal mundur (back date) untuk kepentingan pelelangan. Dengan demikian tergugat I telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 pada Bab III pasal 4 ayat (g) tentang Hak Konsumen, yang berbunyi "Hak Untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif".
12. Bahwa Tergugat I dalam membantu ikut menyelesaikan kesulitan keuangan dari Penggugat terdapat kecendrungan tidak mau tau dan ingin tau untuk mencari jalan keluar yang terbaik, tentang bagaimana solusinya tidak pernah ada diberikan oleh Tergugat I. Unsur-unsur yang harus dilakukan dalam

Halaman 4 dari 34 Halaman Putusan Nomor 511/Pdt/2021/PT MDN



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.

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

- 1) Bertentangan dengan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan Pasal 224 HIR/258 RBG yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, (Bukan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 dan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016).
- 2) Bertentangan dengan Angka 9 Tentang Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa "Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian penggunaan ketentuan tersebut" maka ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa sebelum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, maka Peraturan mengenai Eksekusi Hyphotek yang diatur dalam HIR/RBG berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan.

14. Bahwa menurut Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, yang menyatakan bahwa "Pelaksanaan pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG". sehingga TIDAK SAH, maka pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/ 1984 tanggal 30 Januari 1986 juga didukung oleh buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : KMA/002/SK/II/1994 tertanggal 29 April 1994, yang menyatakan, "Untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, Maka sebelum lelang dilaksanakan, terlebih dahulu kreditur dan debitur dipanggil oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mencari jalan keluarnya"
15. Bahwa atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, serta rasa kecewa karena Penggugat tidak menyangka objek jaminan akan dijual melalui perantara Tergugat II, yang mana



pelelangan tersebut mengakibatkan kerugian Penggugat baik Materil maupun Immateril.

- Kerugian Materil

- 1) Adalah kerugian yang diderita oleh Penggugat karena objek sengketa yang akan dilakukan lelang dengan ketentuan harga yang tidak sesuai dengan harga pasaran setempat. Karena jika dijual sendiri oleh Penggugat untuk tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 2562/Bandar Khalipah, dengan luas tanah 433 m² (empat ratus tiga puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama SUDIRMAN yang terletak di Desa Bandar Khalipah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, bernilai asset sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
- 2) Biaya-biaya yang ditimbulkan oleh Penggugat untuk mengurus masalah ini, transportasi, dan lain-lain adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

- Kerugian Immateril

Adalah kerugian yang diderita Penggugat karena merasa dipermainkan harga dirinya, karena harus menanggung malu di depan keluarga dan masyarakat yang dianggap tidak bisa membayar hutang kepada tergugat I. dan kerugian tidak terduga 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).

16. Bahwa kerugian Penggugat baik Materil maupun Immateril diatas sesuai dengan :

- 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".
- 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."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa karena gugatan ini didarkan 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.
18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan 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.
19. 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 Medan 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 :

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. Menyatakan perjanjian-perjanjian persetujuan kredit yang dilakukan dibawah tangan tidak sah dan tidak mengikat;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Materil dan Immateril secara tunai kepada Penggugat dengan total sebesar Rp. 800.000.000,- + Rp. 10.000.000,- + Rp. 100.000.000,- = Rp. 910.000.000,- (sembilan ratus sepuluh juta rupiah);
7. 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;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. 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 atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban tanggal 16 Maret 2021 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI DAN JAWABAN ATAS GUGATAN PENGGUGAT

1. Eksepsi Penggugat tidak berkualitas (eksepsi diskualifikator)
 - a. Bahwa dalam posita gugatannya halaman 2 (dua) Penggugat mengakui telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I yaitu Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK).

Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran yang tertuang didalam Akta Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran Nomor 147 tanggal 28 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Medan Rudy Haposan Siahaan, SH dan telah dilakukan addendum Pertama yaitu Akta Perjanjian Tambahan (Suplesi) Kredit Nomor 71 tanggal 15 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Medan Rudy Haposan Siahaan, SH dan Telah dilaksanakan addendum terakhir yang tertuang dalam Addendum Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, Nomor 101 tanggal 14 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Medan Rudy Haposan Siahaan, SH.

Dalam gugatan Namun karena sesuatu hal PENGGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I, Hal tersebut adalah jelas kelalaian PENGGUGAT dalam hal pembayaran kreditnya sehingga mengakibatkan kredit macet/ piutang macet.
 - b. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit di atas PENGGUGAT telah menjaminkan asetnya dengan diikat Hak Tanggungan secara sempurna berupa Sertifikat Hak Tanggungan.

Bahwa oleh karena gugatan diajukan oleh Pihak Debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, maka gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkualitas sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

(Yurisprudensi RI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975).



II. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel)

Bahwa posita dan petitum gugatan PENGUGAT tidak saling mendukung dan tidak sinkron, bahkan bertentangan, sehingga menyebabkan gugatan menjadi kabur.

Terdapat pencampuradukkan beberapa perbuatan hukum dalam satu gugatan dalam posita dan petitum gugatan PENGUGAT tidak jelas apa yang menjadi permasalahan yang dibahas, PENGUGAT membahas tentang klausula baku dalam gugatannya namun PENGUGAT meminta kepada Majelis Hakim agar TERGUGAT I dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam melaksanakan eksekusi lelang jaminan. Jadi jelas-jelas petitum gugatan secara prinsipil dan substansial tidak sejalan (tidak sinkron) bahkan bertentangan dengan posita gugatan, sehingga menyebabkan gugatan menjadi kabur. Maka oleh karena tidak jelas gugatan (Obscur Libel) yang ditujukan kepada Para Tergugat, maka gugatan Para Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (Niet Ontvankelijk Verklaard)

Bahwa menanggapi petitum gugatan PENGUGAT poin 19 (sembilan belas) halaman 6 (enam) "Bahwa oleh karena Penggugat dalam mengajukan gugatan ini adalah mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum PENGUGAT, maka PENGUGAT termasuk debitur yang beritikad baik (good opposant) sangat jelas mengada-ada dan tidak memiliki dasar. Dan perlu TERGUGAT I sampaikan bahwa PENGUGAT sudah diberikan kesempatan untuk melunasi kewajiban dengan jangka waktu tertentu dan telah diberikaan Penawaran Fasilitas Restrukturisasi Perpanjangan Waktu, namun PENGUGAT tidak dapat menyelesaikan kesepakatan dalam perjanjian yang telah disepakati dan menolak Surat Penawaran Restrukturisasi yang telah diberikan TERGUGAT I kepada PENGUGAT dengan alasan Riba.

Bahwa sehubungan dengan uraian tersebut diatas mohon agar majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini dapat mempertimbangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi No. 67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972 (dalil tidak sesuai dengan petitum), yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:
"Dalam hal dalil-dalil penggugat asal tidak selaras dan bertentangan dengan petitum-petiumnya, maka gugatan tersebut harus dinyatakan kabur dan putusan judex factie harus dibatalkan."
- b. Yurisprudensi No.1075 K/ Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:



"Karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima."

III. Eksepsi Plurium Litis Consortium

1. Bahwa karena dasar gugatan PENGUGAT adalah adanya hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dengan adanya perjanjian kredit sebagaimana telah dituangkan dalam gugatannya, seharusnya PENGUGAT yaitu SUDIRMAN bersama-sama mengajukan gugatannya dengan istrinya yang bernama Mila Rakhmadani, S.SOS dikarenakan mereka berdua dalam perjanjian kredit disebut dengan debitur sehingga mereka berdua bertanggung jawab secara tanggung renteng (Hoofdelijk) atas Fasilitas Pinjaman Kredit Pinjaman Tetap Reguler (PTR) yang diberikan oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa PENGUGAT dengan tidak melibatkan istrinya yang bernama Mila Rakhmadani, S.SOS dikarenakan adanya hubungan antara PENGUGAT dan TERGUGAT I oleh adanya perjanjian kredit dan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2562 dengan luas tanah 433 M2, yang terletak di Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara atas nama SUDIRMAN yang di miliki oleh PENGUGAT sehingga mereka berdua bertanggung jawab secara tanggung renteng (Hoofdelijk) atas Fasilitas Pinjaman Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) yang diberikan oleh TERGUGAT I, maka menjadi sia-sia oleh karenanya gugatan ini menjadi kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Bahwa karena dasar gugatan PENGUGAT adalah adanya hubungan hukum kredit antara PENGUGAT dan TERGUGAT I sebagaimana telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran Nomor 147, tanggal 28 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Medan Rudy Hapasan Siahaan, SH dan telah dilakukan addendum Pertama yaitu Akta Perjanjian Tambahan (Suplesi) Kredit Nomor 71 tanggal 15 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Medan Rudy Hapasan Siahaan, SH dan Telah dilaksanakan addendum terakhir yang tertuang dalam Addendum Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, Nomor 101 tanggal 14 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Medan Rudy Hapasan Siahaan, SH.

Bahwa dengan tidak dilibatkannya Notaris pembuat Akta Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran Nomor 147, tanggal 28 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Medan Rudy Hapasan telah dilakukan addendum Pertama yaitu Akta Perjanjian Tambahan (Suplesi) Kredit Nomor 71 tanggal 15 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Kota



Medan Rudy Haposan Siahaan, SH dan Telah dilaksanakan addendum terakhir yang tertuang dalam Addendum Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit, Nomor 101 tanggal 14 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Kota Medan Rudy Haposan Siahaan, SH. akan menjadi sia-sia oleh karenanya gugatan ini menjadi kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa sehubungan dengan uraian PENGGUGAT tersebut diatas, TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat mempertimbangkan putusan Mahkamah Agung yang telah berulang kali dan telah dijadikan suatu yurisprudensi yang menyatakan bahwa "gugatan yang kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa perkara". Maka oleh karena itu dengan alasan ini saja telah cukup dasar dan alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima. Adapun beberapa yurisprudensi tersebut antara lain adalah sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975;
"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima"
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No.365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985;
"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat"
- c. Putusan Mahkamah Agung RI No.546 K/Pdt/1985 tanggal 31 Agustus 1985:
"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak"

- IV. Gugatan PENGGUGAT Tidak Berdasarkan Hukum (Exceptie Onrechmatig Of Ongegrond). Bahwa dalam gugatannya, poin ke 7 (tujuh) halaman ke 3 (tiga) PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena perbuatan TERGUGAT I yang tidak memberikan dokumen perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dan pada poin 13 (tiga belas) halaman 4 (empat) PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mengajukan lelang di Kantor Peiayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan sebagai TERGUGAT II. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota menyebutkan :

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".



Perlu kami tegaskan kembali bahwa dokumen Akta Perjanjian Kredit dan Akta Addendum Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Hutang, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan bukanlah Produk dari Bank, melainkan Produk yang dibuat oleh Notaris yang dimana PENGGUGAT sendiri dapat meminta dokumen tersebut langsung kepada Notaris selaku yang menerbitkan dokumen/Akta yang dimaksud. Jelas bahwa dalam hal ini sudah sepatutnya gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I adalah Tindakan Melawan Hukum dinyatakan tidak berdasarkan Hukum (Exceptie Onrechmatig of Ongegrond).

Bahwa perbuatan TERGUGAT I dalam melaksanakan lelang didasari oleh tindakan wanprestasi dari PENGGUGAT yang mana telah terlebih dahulu membawa kerugian bagi TERGUGAT I sehingga berdasarkan hukum yang berlaku yakni Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, maka TERGUGAT I selaku Kreditur dan selaku pemegang Bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2565 atas nama SUDIRMAN yang diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat 1 (pertama) No. 6173/2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat 11 (kedua) No.5478/2018, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas nama Heny Triana Barus, S.H dan wajib melaksanakan lelang yang mana telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PENGGUGAT seharusnya sadar akan hak dan kewajibannya selaku Debitur dan sadar secara penuh akan resiko yang mungkin terjadi akibat ditandatanganinya Perjanjian Kredit atas 1 (satu) Fasilitas Kredit Pinjaman yang diterima oleh Penggugat sebagai berikut :

- a. Perjanjian Kredit secara notaril atas fasilitas Pinjaman Rekening Koran yang dibuat dihadapan dan oleh Rudy Haposan Siahaan, SH Notaris Kota Medan, Akta Nomor : 147, tanggal 28 September 2017 ;
- b. Addendum Akta Perjanjian Penambahan (Suplesi) secara notariil atas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris Rudy Haposan Siahaan, SH Notaris Kota Medan, Akta Nomor : 71, tanggal 15 Agustus 2018;
- c. Addendum Perjanjian Kredit secara notariil atas fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris Rudy Haposan Siahaan, SH Notaris Kota Medan, Nomor 101, tanggal 14 Agustus 2019.

Sehingga berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara menyebutkan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang membuatnya", maka berlaku asas pacta sunt servanda bagi para pihak. Maka atas dasar tersebut pada prinsipnya tidak terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, melainkan hanya merupakan pelaksanaan dari amanat undang-undang dan perjanjian yang telah disepakati bersama, sehingga gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan pada hukum yang berlaku.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalii dari PENGGUGAT kecuali yang tegas diakui oleh TERGUGAT I,
2. Bahwa hal-hal yang tertuang di dalam eksepsi, secara mutatis mutandis tertulis dan terbaca kembali di dalam pokok perkara.
 - A. Tentang Fasilitas Kredit Yang Diterima PENGGUGAT dari TERGUGAT I
 1. Bahwa TERGUGAT I adalah suatu Perseroan berbentuk Badan Hukum yang didirikan menurut dan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia yang bergerak di bidang Perbankan Nasional dengan nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA AGRONIAGA Tbk selanjutnya dimana sebagai suatu Bank bertugas mengumpulkan dana dari masyarakat dan sekaligus selaku Kreditor dalam menyalurkan fasilitas kredit secara resmi kepada masyarakat.
 2. Bahwa PENGGUGAT sebagai debitur telah mengajukan Surat Permohonan Fasilitas kredit kepada TERGUGAT I pada tanggal 11 Agustus 2017 dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT.
 3. Bahwa PENGGUGAT sebagai debitur telah mengajukan surat Permohonan Perpanjangan dan Penambahan Fasilitas Kredit kepada TERGUGAT I pada tanggal 08 Agustus 2018 dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT.
 4. Bahwa PENGGUGAT sebagai debitur telah mengajukan surat Permohonan Perpanjangan Fasilitas Kredit kepada TERGUGAT I pada tanggal 01 Agustus 2019 dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT.
 5. Bahwa PENGGUGAT sebagai debitur telah menandatangani Offering Letter I Surat Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit sebagai berikut
 - a. Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor 024/OUBRIAGRO/KCP-ARFINI11/2017 Tanggal 28 Agustus 2017 dengan plafon sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.
 - b. Surat Persetujuan Pinjaman Fasilitas Kredit (Suplesi) Nomor . 018/OUBRIAGRO/KCP-ARH/08/2018 Tanggal 15 Agustus 2018 dengan

Halaman 13 dari 34 Halaman Putusan Nomor 511/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

plafon sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.

- c. Surat Persetujuan Pinjaman Kredit (SPPK) Nomor 034/OUBRIAGRO/KCP-ARH/06/2019 Tanggal 25 Juni Agustus 2019 dengan plafon sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.
6. Berdasarkan 3 (tiga) Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) yang diterbitkan oleh TERGUGAT I dan telah disetujui dengan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT.
7. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengadakan Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) secara Notariil dibuat dihadapan dan oleh Rudy Haposan Siahaan, SH Notaris Kota Medan dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 147, tanggal 28 September 2017 dengan Nominal Kredit sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit sesuai dengan Pasal 4 Perjanjian Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.
8. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengadakan Addendum Akta Perjanjian Penambahan (Suplesi) secara Notariil dibuat dihadapan dan oleh Rudy Haposan Siahaan, SH Notaris Kota Medan dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 71, tanggal 15 Agustus 2018 dengan Penambahan (suplesi) Nominal Kredit sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit sesuai dengan Pasal 4 Perjanjian Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.
9. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengadakan Addendum Fasilitas Perjanjian Kredit Rekening Koran secara Notariil dibuat dihadapan dan oleh Rudy Haposan Siahaan, SH Notaris Kota Medan dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 101, tanggal 14 Agustus 2019 dengan Nominal Kredit sesuai dengan Pasal 2 ayat 1 sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan Jangka Waktu Kredit sesuai dengan Pasal 4 Perjanjian Kredit adalah selama 12 (dua belas) bulan.
10. Dengan adanya Akta/Perjanjian Kredit tersebut diatas adalah telah sah secara hukum berdasarkan Pasal 1320 — 1338 KUH Perdata dan juga Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdata). Maka PENGGUGAT sebagai debitur tunduk dan menaati atas isi perjanjian kredit yang telah disepakati oleh TERGUGAT dan PENGGUGAT, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 1721 K/Pdt/1996, tanggal 29 Januari 1999, menyatakan sebagai berikut :

"Apa yang telah disepakati oleh Debitur dalam Perjanjian Kredit wajib dipenuhi".

11. Bahwa kewajiban untuk memberikan Akta Perjanjian Kredit bukanlah kewajiban pihak Bank, namun adalah kewajiban Notaris sebagai Pejabat Negara yang membuat Akta Notaris.

"Akta Notaris adalah Akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ".

12. Bahwa Perjanjian Kredit itu tidak dapat bukan dipersamakan dengan Perjanjian Klausula Baku, dikarenakan namun Perjanjian Kredit yang telah memenuhi unsur pasal 1320 KUHP Perdata memiliki konsekuensi Hukum mengikat bagi pihak yang membuatnya, sesuai pasal 1338 KUH Perdata (Pacta Sunt Servanda).

13. Bahwa permasalahan hukum yang terjadi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I adalah berkaitan dengan Pelaksanaan Perjanjian Kredit. Bahwa permasalahan hukum yang terjadi adalah antara Kreditur dan Debitur bukan antara Pelaku Usaha dan Konsumen.

Bahwa permasalahan yang sebenarnya terjadi adalah menyangkut Perjanjian Kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur, bukan sengketa konsumen namun sengketa kredit, yang apabila salah satu pihak tidak penuhi perjanjian, maka disebut Eksepsi dan Jawaban TERGUGAT I PERKARA PERDATA No 778/Pdt.G/2020/PN.Mdn wanprestasi sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

1. Nomor 378 K/Pdt.Sus-BPSK/2012 tanggal 26 Agustus 2013
2. Nomor 42 K/Pdt.Sus/2013 tanggal 17 April 2013
3. Nomor 59/Pdt.Sus.BPSK/2014/PN Tsm

14. Bahwa dalam perkembangannya, PENGUGAT tidak dapat lagi memenuhi kewajibannya pada TERGUGAT.

Akibat PENGUGAT telah wanprestasi, maka fasilitas kredit yang TERGUGAT berikan kepada PENGUGAT menjadi menunggak dengan posisi kewajiban per Tanggal 04 Maret 2021 dengan Kolektabilitas 5 (Macet) yang tercatat di dalam data Sistem BRI AGRO, adalah sebagai berikut :

FASILITAS	PLAFOND	POKOK	TUNGGAKAN BUNGA	DENDA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PINJAMAN	300,000,000.00	300,000,000.00	53,375,000.00	11,106,718.01
REKENING				
KORAN				
(PRK)				
TOTAL		364,481,718.01		

(tiga ratus enam puluh empat juta empat ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus delapan belas poin 1 sent)

15. Bahwa TERGUGAT I telah memberikan Surat Penawaran Restrukturisasi Fasilitas Kredit lewat Offering Letter Nomor 034/OL/BRIAGRO/KCP-ARH/06/2020, Namun PENGGGUGAT menolak Surat Penawaran yang telah ditawarkan oleh TERGUGAT I dengan alasan Riba.
16. Bahwa TERGUGAT I telah memberikan kesempatan kepada PENGGGUGAT untuk melunasi kewajibannya secara baik-baik. TERGUGAT I juga telah menegur/memperingatkan PENGGGUGAT dengan mengirimkan Surat Peringatan I Nomor : 031/BRI-AGRO/KC/MDN/01/2019 tanggal 17 Januari 2019, Surat Peringatan II Nomor : 035/BRI-AGRO/KC/MDN/01/2019 tanggal 21 Januari 2019, dan Surat Peringatan III Nomor : 063/BRI-AGRO/KC/MDN/02/2019 tanggal 04 Februari 2019 kepada PENGGGUGAT untuk dapat memenuhi kewajibannya.

B. TENTANG PROSES LELANG JAMINAN

1. Bahwa karena PENGGGUGAT wanprestasi maka sudah sepatutnya TERGUGAT I akan mengajukan permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada TERGUGAT II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan.
2. Bahwa dalam gugatan PENGGGUGAT halaman 4 poin 14 Terkait Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang ditafsirkan untuk mendukung dalil-dalilnya yang keliru guna kepentingan atau keuntungan PENGGGUGAT. Padahal sepuluh tahun kemudian setelah Putusan Mahkamah Agung tersebut, pada tahun 1996 muncul UU No 4 Tahun 1996 yang telah mengatur eksekusi Hak Tanggungan secara Parate khususnya dalam Pasal 6. Atas lahirnya Undang-Undang tersebut yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara umum diundangkan hingga saat ini, maka keputusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1984 tidak berlaku sebagai peraturan umum karena telah di atur secara khusus dalam Undang-Undang No 4 Tahun

Halaman 16 dari 34 Halaman Putusan Nomor 511/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1996 mengenai Penjualan objek Hak Tanggungan secara Parate Eksekusi melalui bantuan KPKNL(Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

3. Bahwa "Tindakan TERGUGAT I yang akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggunag di muka umum melalui Perantara TERGUGAT II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum"

Dapat Tergugat I sampaikan Bahwa sesuai dengan pasal 11 ayat (2) e Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

(e) janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji".

Sehingga TERGUGAT I mempunyai kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan berupa Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di:

- Desa Bandar Khalipah Kecamatan Percut Sei uan Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 2562/Bandar Khalipah, atas nama Sudirman ;

4. Secara Parate Eksekusi telah diisyaratkan dalam janji-janji APHT, sehingga TIDAK BENAR apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang melakukan pelelangan atas harta benda milik PENGUGAT adalah merupakan tindakan melawan Hukum. Proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II merupakan amanah dari Undang-Undang dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang pelaksanaannya terdapat dalam Pasal 20 Undang- Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996.

Bahwa perlu TERGUGAT I jelaskan, bahwa TERGUGAT I sudah menjalankan prosedur melayangkan surat peringatan I, II, III kepada PENGUGAT tetapi tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya sehingga PENGUGAT dikategorikan lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagai Debitur dan juga PENGUGAT selaku pemilik jaminan sesuai dengan Pasal 1238 (KUHPer) yaitu:

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Dari ketentuan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa PENGUGAT dinyatakan cidera janji/ wanprestasi, setelah TERGUGAT I memberi Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III dikarenakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT sudah diberi peringatan berkali-kali secara tertulis dan patut, maka sudah sangat jelas PENGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.

Berdasarkan Pasal 2 poin 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan No. : 280/2013, 329/2014, 33/2014, menyebutkan bahwa "Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;....."

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi : "Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan (a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau (b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya". Dengan alasan PENGUGAT telah wanprestasi kepada TERGUGAT 17 dan TERGUGAT 1 mempunyai kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan berupa Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di :

- Desa Bandar Khalipah Kecamatan Percut Sei uan Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 2562/Bandar Khalipah, atas nama Sudirman ;

secara Parate Eksekusi. Sehingga alasan PENGUGAT tidak mempunyai dasar hukum yang jelas.

Dalam hal ini dapat kami sampaikan bahwa TERGUGAT telah melaksanakan amanat Undang-Undang dengan memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk melunasi kewajibannya secara baik-baik. TERGUGAT juga telah memperingatkan PENGUGAT dengan mengirimkan surat peringatan, yaitu :

- a. Surat Peringatan I Nomor : 312/KCP-ARH/MKT/X11/2019 Tanggal 31 Desember 2019 yang sudah di kirim kepada PENGUGAT.

Halaman 18 dari 34 Halaman Putusan Nomor 511/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat Peringatan II Nomor 017/KCP-ARH/MKT/11/2020 Tanggal 11 Februari 2019 yang sudah di kirim kepada PENGUGAT.
 - c. Surat Peringatan III Nomor : 044/KCP-ARH/MKT/III/20199 Tanggal 02 Maret 2020 yang sudah di kirim kepada PENGUGAT.
 - d. Surat Pemberitahuan Default Nomor : 057/BRIAGRO/KC/MDN/111/2020 Tanggal 11 Februari 2020 yang sudah dikirim kepada PENGUGAT.
5. Bahwa menanggapi posita PENGUGAT paragraf 4 (empat) halaman 4(empat) sampai dengan halaman 5(lima), atas objek lelang/ barang jaminan proses pelaksanaan lelang kepada TERGUGAT II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan yang dilakukan oleh TERGUGAT I atas objek lelang/ objek jaminan berupa :
- Sertifikat Hak Milik No.2562 sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/gambar situasi tanggal 08 Agustus 2012 seluas 433m2 yang sesuai yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No.212/2017, tanggal 18 Oktober 2017, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Henny Triana Barus, S.H. dan kemudian di tingkatkan ke Hak Tanggungan II atas Penambahan Fasilitas Kredit yang dibuktikan dan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan II No. 384/2018, tertanggal 28 Agustus 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Henny Triana Barus, S.H tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah tepat dan sesuai ketentuan perundang undang dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum melainkan hanya menjalankan amanat dari undang-undang yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan "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"
 - Kewenangan TERGUGAT I juga telah tertuang di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) :
 - Nomor : 212/2017, dan
 - Nomor : 384/2018 yang juga telah dibebankan Hak Tanggungan dengan dimana isi keseluruhan dari APHT tersebut pada Pasal 2 menyatakan :
"Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan Janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana di uraikan di bawah ini".
Dan sesuai dengan Pasal 2 poin 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. . 212/2017, dan No.384/2018, menyebutkan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 34 Halaman Putusan Nomor 511/Pdt/2021/PT MDN



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

6. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; "

C. TENTANG PERJANJIAN

1. Bahwa dikarenakan PENGUGAT telah mengajukan permohonan penyediaan fasilitas kredit pada TERGUGAT I dan PENGUGAT menyerahkan jaminan/ agunan guna menjamin lebih lanjut pembayaran kembali atas fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh PENGUGAT maka ketika PENGUGAT tidak dapat membayar kembali serta sudah di berikannya Surat Peringatan I, II dan III dan Surat Keterangan Default namun masih tidak ada pembayaran kepada TERGUGAT I, maka TERGUGAT I berhak mengajukan permohonan lelang atas objek lelang/ barang jaminan kepada TERGUGAT II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan berupa sebidang tanah alas Hak Milik seluas 433m2 (empat ratus tiga puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Bandar Khalipah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2562 atas nama Sudirman.
2. Bahwa dengan demikian, sangat tidak masuk akal apabila PENGUGAT yang telah jelas cidera janji/ wanprestasi menuntut kepada TERGUGAT I untuk tidak melakukan lelang eksekusi yang menjadi jaminan fasilitas kredit PENGUGAT yakni sebidang tanah alas Hak Milik seluas 433m2 (empat ratus tiga puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Bandar Khalipah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2562 atas nama Sudirman.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam jawaban TERGUGAT I diatas maka dengan ini TERGUGAT I memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut.

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan Eksepsi TERGUGAT I cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menerima eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya. (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah pula mengajukan jawabannya pada tanggal 2 Maret 2021 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II.
3. Eksepsi Gugatan Prematur (Exceptio Dilationis)
 - 3.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan lelang atas sebidang tanah dan bangunan seluas 433 m² di Desa Bandar Khalipah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik No 2562/Bandar Khalipah terdaftar atas nama Sudirman in casu objek sengketa a quo.
 - 3.2. Bahwa mengacu pada yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977, dinyatakan "Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan, dilaksanakan". Hal tersebut bersesuaian dengan Putusan Mahkamah Agung No. 786 K/Pdt11988 yang menegaskan antara lain bahwa terekskusi dalam mengajukan perlawanan dengan formalitas sebagai berikut :
 1. Perlawanan harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan;
 2. Alasan perlawanan adalah untuk menunda eksekusi;



3. Pihak-pihak yang melakukan perlawanan adalah pihak ketiga yang akan dieksekusi dan mengaku sebagai miliknya, penyewa yang objeknya bukan tanah, atau Tergugat sendiri apabila dia sudah melaksanakan putusan dengan sukarela.
- 3.3. Bahwa dikaitkan dengan kasus a quo, pelaksanaan lelang atas objek sengketa a quo baru akan dilaksanakan pada tanggal 27 November 2020 sesuai dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-2586NVKN.02/KNL.01/2020 tanggal 22 Oktober 2020, sedangkan gugatan telah diajukan sejak tanggal 20 November 2020. Oleh sebab itu adalah tidak tepat apabila yang diajukan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, seharusnya yang diajukan Penggugat adalah perlawanan karena proses lelang belum dilaksanakan.
- 3.4. Bahwa dengan demikian gugatan a quo merupakan gugatan yang terlalu dini untuk diajukan/premature, sehingga patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Ontvankelijk Verklaard) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.
4. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (Error in Persona).
 - 4.1. Bahwa dalam gugatan a quo, Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak daam perkara a quo karena menurut Penggugat Tergugat II telah melakukan perbuatan melawa hukum bersama-sama dengan Tergugat I terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa a quo, lelang tersebut adalah tidak berkekuatan hokum dan karenanya batal demi hukum.
 - 4.2. Bahwa Tergugat II pada dasarnya bertindak selaku pelaksana lelang, sehingga apabila ada permohonan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan maka Tergugat II tidak boleh menolaknya. Hal tersebut bersesuaian dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa : "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"
 - 4.3. Bahwa ketentuan di atas juga sejalan dengan pernyataan Tergugat I dalam Surat Pernyataan Wanprestasi No. B.976/BRIAGRO/KC/ MDN/09/2020 tanggal 24 September 2020, sebagaimana pada angka 6 yang jelas menyatakan "Bahwa PT. Bank BRI Agroniaga, Tbk bertanggung jawab dan membebaskan pejabat/pegawai kantor pelayanan kekayaan negara dan



lelang (KPKNL) yang berwenang terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan objek yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam surat pernyataan ini"

Pernyataan ini juga bersesuaian dengan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa "Penjual bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual". Dengan demikian adalah tidak tepat apabila Tergugat 11 ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan Penggugat merupakan gugatan yang salah pihak (Error in Persona).

5. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur Libel).

- 5.1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak ijelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas (Duidelijk).
- 5.2. Bahwa esensi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai tindakan Para Tergugat yang menurut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang menunjukkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II. Adapun Tergugat II pada dasarnya hanyalah sebagai pelaksana lelang terhadap permohonan lelang yang dimohonkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk (BRI AGRO) in casu Tergugat I dalam perkara a quo. Oleh sebab itu adalah suatu hal yang patut dipertanyakan apabila kemudian dalam petitumnya Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 5.3. Bahwa hal tersebut diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982 yang memuat pertimbangan "...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima". Demikian juga halnya dengan yang diungkapkan M.Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: ha1.66): "Petiturn Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga



Gugatan dianggap kabur (obscuur libel)... oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".

- 5.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian adalah tepat apabila Tergugat II berpendapat gugatan a quo tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang tertuang pada Jawaban dalam Eksepsi dianggap sebagai suatu kesatuan (mutatis mutandis) dengan Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat II.
4. Bahwa dalam dalil yang disampaikan oleh Penggugat di dalam Gugatannya tersebut, Penggugat berpendapat Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang atas sebidang tanah dan bangunan seluas 433 m² di Desa Bandar Khalipah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan Sertifikat Hak Milik No 2562/Bandar Khalipah terdaftar atas nama Sudirman rn casu objek sengketa a quo, dan atasnya telah dibebankan hak tanggungan dan diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 6173/2017 dan 5478/2018.
5. Bahwa permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas SHM No. 2562 a.n. Sudirman yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen persyaratan lelang ya% lengkap sesuai dengan yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - 5.1. Bahwa untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat II mendasarkannya pada ketentuan PMK No. 27 Tahun 2016 dan Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Penjualan lelang atas objek sengketa a quo juga telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

5.2. Bahwa KPKNL Medan in casu Tergugat II menerima Surat Permohonan Lelang Agunan Kredit Melalui Internet Penawaran Tertutup (Closed Bidding) No. B.965/BRI AGRO/KC/MDN/09/2020 tertanggal 24 September 2020 dari PT. Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk in casu Tergugat I.

5.3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (5) huruf a Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tahun 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Perdirjen No. 2 Tahun 2017), Pemohon lelang yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia AgroniagaTbk (BRI AGRO) in casu Tergugat I telah mengajukan surat permohonan lelang yang disertai dengan dokumen persyaratan lelang antara lain:

1. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6173/2017 dan 5478/2018;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2562 a.n. Sudirman in casu objek sengketa a quo;
3. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa Surat Pernyataan Wanprestasi No. B.976/BRIAGRO/KC/MDN/09/2020 tanggal 24 September 2020 yang didalamnya juga menyatakan pertanggungjawaban dari Penjual apabila terjadi gugatan perdata/tuntutan pidana;
4. Surat Peringatan Pertama Nomor: B.312/KCP-ARH/MKT/X11/2019 tanggal 31 Desember 2019, Surat Peringatan 2 Nomor: B.017/KCP-ARH/MKT/I1/2020 tanggal 11 Februari 2020 dan Surat Peringatan 3 Nomor: B.044/KCP-ARH/MKT/III/2019 tanggal 2 Maret 2020;
5. Surat pernyataan limit dan setoran jam inan No. B.978/BRI AGRO/KC/MDN/09/2020 tanggal 24 September 2020 dari Kreditur
6. Salinan/fotocopy Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian.

5.4. Bahwa dokumen persyaratan tersebut di atas telah dilampirkan oleh calon Penjual yaitu pada saat mengajukan permohonan lelang, sehingga sesuai

Halaman 25 dari 34 Halaman Putusan Nomor 511/Pdt/2021/PT MDN



dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang", maka KPKNL Medan in casu Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut .

- 5.5. Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor: S-2586/WKN.02/KNL.01/2020 tertanggal 22 Oktober 2020 yang menetapkan lelang akan dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 27 November 2020.
6. Bahwa nilai limit lelang ditetapkan oleh Penjual dan bukan merupakan tanggungjawab dari KPKNL Medan in casu Tergugat II.
- 6.1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat berdalil pelaksanaan lelang hak tanggungan atas objek sengketa a quo tidak terlalu jauh dari harga pasaran sehingga Penggugat berpendapat adanya permufakatan jahat yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terkait harga limit lelang a quo.
- 6.2. Bahwa ketentuan Pasal 44 ayat (1) dan ayat (4) PMK No. 27 Tahun 2016 mengatur demikian :
- Ayat (1) : Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
- a. Penilaian dari Penilai; atau
 - b. Penaksiran oleh Penaksir.
- Ayat (4) : Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggungjawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.
- 6.3. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan sesuai dengan ketentuan ayat 4 pasal a quo, penetapan nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggungjawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan pelanggaran prosedur karena dalam kedudukannya sebagai Instansi Pemerintah, Tergugat II yang bertanggung jawab melakukan pengurusan Piutang Negara dan pelaksanaan pelelangan telah menialankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu melaksanakan lelang yang telah memenuhi persyaratan.
- 6.4. Bahwa hal tersebut juga telah ditegaskan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk (BRI AGRO) in casu Tergugat I dalam Surat Pernyataan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Limit di Bawah Hak Tanggungan No. B.978/BRI AGRO/KC/MDN/09/2020 tanggal 24 September 2020 pada angka 3 yang jelas menyatakan "bahwa PT. Bank BRI Agroniaga, Tbk menjamin dan dengan ini bertanggungjawab serta membebaskan pejabat / Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berwenang, terhadap penetapan limit lelang dibawah nilai Hak Tanggungan tersebut atas segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan objek yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam surat pernyataan ini". Oleh sebab itu terhadap dalil Penggugat tersebut patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang Mulia.

7. Bahwa tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh KPKNL Medan in casu Tergugat II.

7.1. Bahwa bersesuaian dengan hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat II di atas, sejak permohonan lelang diterima dan dokumen persyaratan lelang telah lengkap, Tergugat yang bertindak selaku perantara lelang menindaklanjuti permohonan tersebut dengan menetapkan jadwal lelang. Dalam Surat Nomor S-2586/WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 22 Oktober 2020 perihal penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat II telah memberikan petunjuk terkait dengan hal-hal yang harus dilaksanakan oleh Penjual dalam hal ini PT. Bank Rakyat Indonesia Agroniaga Tbk in casu Tergugat I.

7.2. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
3. Harus ada unsur kesalahan;
4. Harus ada kerugian yang diderita;
5. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan. unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

7.3. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan Tergugat II di atas, jelas tidak terdapat satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Mengingat Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Bahwa Tergugat II juga menolak dalil Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalit yang mengada-ada, berdasar pada asumsi-asumsi pribadi dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, serta hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan tanggal 24 Agustus 2021 Nomor 778/Pdt.G/2020/PN Mdn, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya ;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp 1.525.000,- (Satu juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah),-

Menimbang, bahwa kepada Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 31 Agustus 2021 telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 24 Agustus 2021 Nomor 778/Pdt.G/2020/PN Mdn ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Banding Nomor 152/2021 yang dibuat oleh Eddi Sangapta Sinuhaji, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Medan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 3 September 2021 Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 Agustus 2021 Nomor 778/Pdt.G/2020/PN Mdn, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 September 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 September 2021 oleh Lenta Br. Pinem, SH. Jurusita Pengadilan Negeri Medan ;

Menimbang, Bahwa sehubungan dengan permohonan bandingnya tersebut, Pembanding semula Penggugat mengajukan Memori Banding yang diterima dikepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Medan tanggal 15 September 2021 oleh Eddi Sangapta Sinuhaji, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Medan, dan telah diberitahukan oleh Lenta Br. Pinem, SH. Jurusita Pengadilan Negeri Medan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 September 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 November 2021 yang isinya sebagai berikut ;

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

1. Bahwa amar putusan mejelis hakim tersebut dibantah oleh Pembanding/Penggugat secara tegas, Bahwa Pembanding/Penggugat selama ini telah membayarkan Angsuran perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Pembanding/ 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 Pembanding/Penggugat tetap mempunyai itikad baik untuk membayar hutang tersebut sampai selesai, maka dari itu Pembanding/Penggugat dikategorikan sebagai Pembanding/Penggugat yang baik dan benar.

1. Bahwa diketahui bersama walaupun dalam hal ini Pembanding/Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I telah mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian kredit, namun dengan adanya dampak penyebaran Covid-19 yang dikategorikan sebagai kedaan kahar (force majeure) telah memberikan dampak negatif terhadap perekonomian Pembanding/ Penggugat.

2. 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 Pembanding/Penggugat harus diberikan tenggang waktu yang wajar dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit kepada pihak Terbanding I/Tergugat I.

3. 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”

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.

2. 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.

3. 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.”

4. 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

1. 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 pembandingan agar terdapat keadilan bagi para pihak.
2. Bahwa dengan perbuatan/tindakan Terbanding I dahulu Tergugat I yang telah melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Terbanding II dahulu Tergugat II adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan (Beding Van Eigenmatigeverkoop) harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996 yang mengaturnya dengan memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, Sehingga selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, maka Eksekusi Hyphoteek yang berlaku yaitu dengan harus melalui Pengadilan Negeri setempat, atau dengan kata lain Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai Pasal Pelaksananya dan oleh karena Pelaksanaan atau hukum acaranya dari Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan adalah merujuk pada Pasal 224 HIR/258 Rbg, maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, bukan melalui Perantara Terbanding II dahulu Tergugat II.
3. Bahwa menurut Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/ PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, yang menyatakan bahwa :
"Pelaksanaan Pelelangan yang tidak dilaksanakan atas Penetapan/Fiat Ketua Pengadilan Negeri, Maka Lelang Umum tersebut telah bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 RBG"
4. 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",

Halaman 31 dari 34 Halaman Putusan Nomor 511/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun timbulnya kerugian akibat dari suatu PMH merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata. Hubungan sebab akibat dari adanya suatu kerugian akibat dari suatu PMH juga merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi sebagaimana Pasal 1365 KHUPdata.

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 Medan dengan Perkara Nomor : 778/Pdt.G/2020/PN.Mdn Tanggal 24 Agustus 2021;
3. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II untuk membayar ongkos dalam Perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas pemberitahuan Membaca Berkas Nomor 778/Pdt.G/2020/PN Mdn, yang dibuat oleh Lenta Br. Pinem, SH. Jurusita Pengadilan Negeri Medan, kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 28 September 2021 dan Kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 September 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 September 2021, yang menerangkan kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa, membaca dan mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan selama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal pemberitahuan, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat diajukan pada tanggal 3 September 2021 masih dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara yuridis formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengirimkan Memori bandingnya yang oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dinilai bersifat pengulangan yang telah dinilai oleh Majelis Hakim Tingkat pertama, sedangkan Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II tidak mengajukan Kontra Memori Banding, sehingga oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu mempertimbangkan lagi pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 24 Agustus 2021 Nomor 778/Pdt.G/2020/PN Mdn, Memori Banding Pembanding semula Penggugat beserta surat-surat lainnya, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak gugatan Pembanding semula Penggugat karena putusannya telah menguraikan dengan tepat dan benar alasan dan pertimbangannya menurut hukum, sehingga pertimbangan putusan tersebut dapat dibenarkan, maka pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sendiri dalam memutuskan perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 24 Agustus 2021 Nomor 778/Pdt.G/2020/PN Mdn yang dimintakan banding tersebut pada tingkat banding dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam pengadilan tingkat banding, maka semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan ini dibebankan kepadanya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, Pasal – Pasal yang bersangkutan dan peraturan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 24 Agustus 2021 Nomor 778/Pdt.G/2020/PN Mdn, yang dimohonkan banding;

Halaman 33 dari 34 Halaman Putusan Nomor 511/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk ditingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis, tanggal 20 Januari 2022 oleh kami Tigor Manullang, SH.MH. sebagai Hakim Ketua, John Pantas L. Tobing, SH. MHum. dan Wayan Karya, SH.MHum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 27 Januari 2022 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota dan dibantu oleh Marthin AP. Sinaga, SH.MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

JOHN PANTAS L. TOBING, SH. MHUM.

ttd

TIGOR MANULLANG, SH.MH.

ttd

WAYAN KARYA, SH.MHUM.

Panitera Pengganti,

ttd

MARTHIN A.P.SINAGA, SH. MH.

Ongkos perkara :

1. Materai.....Rp 10.000,00;
2. RedaksiRp 10.000,00;
3. Pemberkasan.....Rp 130.000,00;
- J u m l a hRp 150.000,00;