



P U T U S A N

Nomor 612/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Dapotan Sinurat, bertempat tinggal di Lk.VIII Gg.Keliling No.28 Kel. Deli Tua Barat Kecamatan Deli Tua Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** semula **Penggugat** ;

Lawan:

1. **PT. Bank Mandiri Persero Tbk Kantor Cabang Medan**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No.7 Lt.VII Kec. Medan Petisah Kota Medan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan**, bertempat tinggal di Jalan P. Diponegoro No. 30 A, Gedung Keuangan Lt. 2 Kec. Medan Petisah Kota Medan , untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 16 Desember 2019 Nomor 612/Pdt/2019/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 844/Pdt.G/2018/PN Mdn, ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 17 Desember 2019 Nomor 612/Pdt/2019/PT MDN untuk membantu Majelis Hakim menyelesaikan perkara ini;
3. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 844/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 September 2019 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 18 September 2018 dalam Register Nomor 844/Pdt.G/2018/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- ❖ Bahwa, adapun duduk perkara gugatan ini adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat.
- ❖ Bahwa, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Jurisprudensi tetap di Indonesia (diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) adalah perbuatan/atau tidak berbuat yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum Si Pelaku, atau
2. Melanggar hak Subjektif orang lain, atau
3. Melanggar kaidah Tata Susila, atau
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain.

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

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

I. HUBUNGAN HUKUMNYA

1. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan Perjanjian Kredit berupa kredit angsuran setiap per-bulannya.
2. Bahwa, selama terikat Perjanjian Kredit Penggugat dengan Tergugat I Akad/Akta Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat.
3. Bahwa, dengan tidak ada diberikannya Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit diatas Penggugat tidak mengetahui berapa jumlah hitungan bunga dan jumlah biaya-biaya yang lainnya selain dari hutang pokok Penggugat sebenarnya (Jumlah hutang yang pasti).

Halaman 2 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/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)



4. Bahwa, Tergugat I melalui perantara Tergugat II yang akan dan/atau telah melakukan pelelangan atas objek sengketa tersebut berupa :
- 1) Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **368**, dengan luas tanah 150 m² (seratus lima puluh meter persegi). Yang terletak di Kelurahan Deli Tua Kecamatan Deli Tua Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, atas nama **Dapotan Sinurat**.
 - 2) Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **259**, dengan luas tanah 842 m² (delapan ratus empat puluh dua meter persegi). Yang terletak di Kelurahan Deli Tua Kecamatan Deli Tua Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, atas nama **Dapotan Sinurat**.
 - 3) Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **173**, dengan luas tanah 162 m² (seratus enam puluh dua meter persegi). Yang terletak di Desa Deli Tua Timur Kecamatan Deli Tua Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, atas nama **Dapotan Sinurat**.
 - 4) Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **317**, dengan luas tanah 111 m² (seratus sebelas meter persegi). Yang terletak di Desa Deli Tua Barat Kecamatan Deli Tua Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, atas nama **Dapotan Sinurat**.

II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II

1. Bahwa dengan tindakan Tergugat I yang akan dan/atau telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*On Rechtmatig Edaad*), serta bertentangan dengan :
 - 1) Bertentangan dengan **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996** yang mengharuskan Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan **Pasal 224 HIR/258 RBG** yang mengharuskan ikut campur Ketua Pengadilan Negeri, (**Bukan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 dan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016**).

Halaman 3 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/PT MDN



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

SEDANGKAN Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (*In Casu*) Nomor : 93/PMK. 06/2010 Yo Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 106/PMK.06/2013 dan sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016, tidak termasuk jenis Peraturan Perundang-undangan, Apalagi Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor : 4 tahun 1996 tidak ada menyebutkan atau memerintahkan bahwa Peraturan Pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Keuangan.

7) Bertentangan dengan **Pasal 1320 KUHPerdata** yaitu ;

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

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

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

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

2. Bahwa dengan perbuatan/tindakan Tergugat I yang akan dan/atau telah melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Tergugat II adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan (**Beding Van Eigenmatigeverkoop**) harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996 yang mengaturnya dengan memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, **Sehingga** selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan **Pasal 6 Undang-undang Hak**

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/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)



Tanggungan tersebut, maka Eksekusi Hyphoteek yang berlaku yaitu dengan harus melalui Pengadilan Negeri setempat, atau dengan kata lain **Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan** tidak dapat berdiri sendiri karena **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan** sebagai Pasal Pelaksananya dan oleh karena Pelaksanaan atau hukum acaranya dari **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan** adalah merujuk pada **Pasal 224 HIR/258 Rbg**, maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri, bukan melalui Perantara Tergugat II.

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

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

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

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

Maksudnya adalah Konsumen/Penggugat diberi kesempatan untuk mencari calon pembeli tanah/rumah yang diagunkan/jaminkan tersebut, Apabila hal itu terjadi, maka pembayarannya harus dilakukan didepan/hadapan Ketua Pengadilan Negeri.

4. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Medan menjatuhkan putusan sebagai berikut :
1. **Mengabulkan permohonan Penggugat seluruhnya;**
 2. **Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik (Good opposant);**
 3. **Menyatakan bahwa pelelangan yang akan dan/atau telah dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;**



4. Menyatakan bahwa pelelangan yang akan dan/atau telah dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*), serta bertentangan dengan :

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



Sah, maka pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui fiat
Ketua Pengadilan Negeri;

- 6) Bertentangan dengan **Undang-undang Nomor : 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan yang menyebutkan Jenis, Hirarki Peraturan Perundang-undangan**, adalah yaitu :

1. Undang-Undang Dasar tahun 1945;
2. Ketetapan MPR;
3. Undang-Undang/Perpu;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi;
7. Peraturan Daerah;

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

- 7) Bertentangan dengan **Pasal 1320 KUHPerdara** yaitu ;
Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

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

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

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang



ditentukan oleh Undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikat baik, dimana dalam perjanjian itu dijelaskan andaikata ada perselisihan maka akan diselesaikan melalui **Pengadilan Negeri**, tetapi pelaku usaha kenyataannya yang akan/dan atau telah melakukan Pelelangan melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan tanpa ada Putusan Pengadilan Negeri.

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara ini.

ATAU

“Apabila Hakim berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil-adilnya”

Sekian dan terima kasih.

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

JAWABAN TERGUGAT I:

A. Dalam Eksepsi (Konpensasi)

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I.
2. **Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).**
 - a. Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan karena perumusan Posita / fundamentum petendi dan petitum gugatan tidak jelas dan tidak saling mendukung. Hal ini terlihat jelas pada dalil-dalil posita gugatan aquo tidak satupun yang relevan dengan petitum gugatan, padahal seharusnya gugatan yang benar adalah fundamentum petendi dengan petitum harus berkaitan dan saling mendukung.
 - b. Bahwa posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara yang tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan, juga sekaligus memikulkan beban /kewajiban untuk pembuktian kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatan sesuai yang digariskan Pasal 1865 KUHPerdara yang menegaskan bahwa setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya



maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut.

c. Bahwa dalil-dalil Penggugat di dalam Gugatan aquo justru menunjukkan bahwa Penggugat sebenarnya mengalami kebingungan dalam merumuskan gugatannya, sehingga Penggugat terkesan hanya mencari - cari alasan yang mengada-ada untuk digunakan sebagai dasar gugatan.

d. Bahwa selain itu, petitum butir 3 dan 4 Gugatan aquo juga kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan rinci mengenai **objek apa yang akan atau telah dilelang tersebut**, dalam hal ini setidaknya-tidaknya harus diuraikan antara lain mengenai :
(i) **jenis asset agunan; (ii) lokasi agunan; (iii) bukti kepemilikan agunan; dan (iii) nama pemilik agunan**, sehingga akan menjadi jelas obyek lelang mana yang dimaksud oleh Penggugat. Selain itu Penggugat juga tidak menyebutkan apakah agunan tersebut sudah / belum dilelang oleh Tergugat I.

Pernyataan yang tegas mengenai kondisi agunan kredit saat ini apakah sudah atau belum dilelang adalah sangat penting dalam perkara a quo, guna menentukan ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh Tergugat I. Mustahil Tergugat I dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum sementara perbuatan melawan hukum tersebut itu belum dilakukan oleh Tergugat I, dalam hal ini perbuatan yang dimaksud adalah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit Penggugat.

Posita ini menunjukkan bahwa Penggugat sendiri tidak dapat menunjukkan dan meyakini apakah agunan kredit Penggugat sudah atau belum dilakukan lelang.

e. Bahwa Petitum Penggugat pada butir 4 adalah :

"Menyatakan bahwa pelelangan yang akan dan/atau telah dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad)"

Bahwa Petitum Penggugat juga tidak masuk akal dan tidak didukung oleh Posita karena bagaimana mungkin Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, sementara perbuatan lelang agunan itu belum dilakukan oleh Tergugat I.



- f. Bahwa petitum gugatan yang tidak jelas mengakibatkan Gugatan aquo menjadi kabur dan beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana telah diterangkan oleh Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul **Hukum Acara Perdata (Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan)**, Sinar Grafika, Jakarta 2005, halaman 451-452, huruf c sebagai berikut :

"c. Petitum gugat tidak jelas

Ambil contoh putusan MA No. 582 K/Sip/1973. Petitum gugatan meminta :

- 1) Menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, dan
- 2) Menghukum Tergugat I supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut.

Namun, hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas. Apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. **Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang harus dihentikan Tergugat I. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima**

- g. Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 200 K/AG/1994 tanggal 20 Oktober 1995, yang dikutip dari buku M. Ali Boediarto, SH., Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung (Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad), Jakarta, Swara Justitia, 2005, halaman 58, sebagai berikut :

"Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscur libel), maka Hakim menurut hukum acara, memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan."

Berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas, **terbukti bahwa Gugatan aquo tidak memenuhi syarat formalitas gugatan dan karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan Gugatan aquo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**



B. Dalam Pokok Perkara (Konpensasi)

1. Bahwa Tergugat I mohon untuk hal-hal yang tercantum dalam eksepsi dianggap tercantum kembali dalam Pokok Perkara sepanjang terkait dengan Pokok Perkara dan Tergugat I tetap menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatan aquo, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I.
1. Bahwa sebelum Penggugat menjawab/menanggapi Gugatan Penggugat, Tergugat I mohon menyampaikan fakta hukum yang sebenarnya terlebih dahulu mengenai hubungan hukum pemberian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat selaku Debitur untuk meluruskan fakta-fakta yang dikemukakan secara keliru oleh Penggugat pada posita Gugatan aquo, sebagai berikut:
 - a. Bahwa sesuai surat permohonan kredit dari Penggugat kepada Tergugat I tertanggal 24 Januari 2013, Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat untuk tujuan tambahan modal kerja usaha apotek sebesar Rp. 870.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: CRO.MDN/44/KMK/2013 tanggal 19 Februari 2012 yang ditandatangani oleh Penggugat dan istrinya yang bernama Aneka Lumban Siantar, dengan jangka waktu kredit 4 (empat) tahun terhitung tanggal 19 Februari 2013 sampai dengan 18 Februari 2017.
 - b. Bahwa jangka waktu Perjanjian Kredit tersebut telah diperpanjang serta dilakukan addendum atas Perjanjian Kredit, terakhir berdasarkan Addendum kelima tanggal 15 Juli 2017, disepakati antara lain:
 - 1) Limit Kredit Rp. 870.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh juta Rupiah) ;
 - 2) Tujuan Kredit untuk tambahan modal kerja usaha apotik;
 - 3) Jangka waktu kredit diperpanjang sampai dengan 15 Agustus 2019;
 - 4) Debitur wajib membayar bunga atas baki debit pokok kredit sebesar 13,50 % pertahun yang dihitung dari saldo debit pokok harian rekening debitur (i.c Penggugat) ;
 - 5) Penggugat wajib membayar kembali Baki Debet Pokok sesuai dengan jumlah terhutang dan harus dilunasi selambat – lambatnnya pada tanggal 15 Agustus 2019 ;



- 6) Apabila Penggugat melalaikan kewajibannya dengan tidak atau terlambat membayar jumlah hutang yang wajib dibayar oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit ini yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, maka atas jumlah yang tidak atau terlambat dibayar tersebut, Penggugat dikenakan denda sebesar 2% dari baki debit/ sisa pokok kredit.
- c. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit tersebut di atas, Penggugat selaku Debitur bersama istrinya juga telah menyetujui dan menandatangani Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk i.c. Tergugat I pada tanggal 19 Februari 2013 (selanjutnya disebut “**SUPK**”).
- d. Bahwa selain fasilitas kredit tersebut di atas Penggugat juga menerima fasilitas kredit dari Tergugat I untuk tujuan tambahan modal kerja usaha apotek sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah) berdasarkan fasilitas Kredit Modal Kerja Nomor CRO. MDN/085/2014 tanggal 26 Maret 2014 dengan jangka waktu selama 12 (duabelas) bulan terhitung mulai penandatanganan Perjanjian Kredit tanggal 26 Maret 2014 sampai dengan 25 Maret 2015.
- e. Bahwa jangka waktu Perjanjian Kredit tersebut telah diperpanjang serta dilakukan addendum atas Perjanjian Kredit, terakhir berdasarkan Addendum keempat tanggal 15 Juli 2017, disepakati antara lain:
1. Limit Kredit Rp. 1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta Rupiah) ;
 2. Tujuan Kredit untuk tambahan modal kerja usaha apotik;
 3. Debitur wajib membayar bunga atas baki debit pokok kredit sebesar 13,85 % pertahun yang dihitung dari saldo debit pokok harian rekening debitur (i.c Penggugat) ;
 4. Penggugat diberikan keringanan penundaan pembayaran bunga yang tertunggak sehingga dijadwalkan sesuai dengan jadwal angsuran dalam Addendum IV Perjanjian Kredit ini.
- f. Apabila Penggugat melalaikan kewajibannya dengan tidak atau terlambat membayar jumlah hutang yang wajib dibayar oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit ini yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, maka atas jumlah yang tidak atau terlambat dibayar tersebut, Penggugat dikenakan denda sebesar 5% dari baki debit/ sisa pokok kredit.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit berikut seluruh addendumnya dan SUPK selanjutnya disebut “**Perjanjian Kredit**”.

- g. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit kepada Tergugat I, maka Penggugat selaku Debitur telah menyerahkan agunan yaitu
- tanah dan bangunan yang terletak di desa/ kelurahan Delitua Timur, Kecamatan Delitua Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 173/Delitua Timur, seluas 162 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**;
 - tanah dan bangunan yang terletak di desa Delitua, Kecamatan Delitua, Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 259/ Delitua, seluas 842 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**;
 - tanah dan bangunan yang terletak di desa/ kelurahan Delitua Barat, Kecamatan Delitua Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 317/ Delitua Barat, seluas 111 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**;
 - tanah dan bangunan yang terletak di kelurahan Delitua, kecamatan Delitua, Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik nomor 368/ Delitua, seluas 150 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat** (untuk selanjutnya disebut “**Agunan**”).
- h. Bahwa Agunan sebagaimana diuraikan pada huruf c di atas telah diikat secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan sebagaimana telah diterbitkannya **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 2857/2012** Tanggal 28 Mei 2012 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 50/2012 tanggal 5 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Juniaty Hotnida Situmorang, SH., selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang, **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 2871/2012** tanggal 28 Mei 2012 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan 63/2012 tanggal 13 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Juniaty Hotnida Situmorang, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang, **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama)**

Halaman 14 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/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)



Nomor 4209/2014 tanggal 14 Juli 2014 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 129/2014 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Juniaty Hotnida Situmorang, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang, **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I**

(Pertama) Nomor 4210/2014 tanggal 18 Juli 2014 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 98/2014 tanggal 10 April 2014 yang dibuat di hadapan Juniaty Hotnida Situmorang, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang, **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua)**

Nomor 2352/2013 tanggal 17 April 2013 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 56/2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat di hadapan Juniaty Hotnida Situmorang, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang.

Oleh karenanya, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"), **Tergugat I**

sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi Hak Tanggungan apabila Debitur i.c. Penggugat telah dinyatakan Wanprestasi terhadap kewajiban kreditnya berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

- i. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan, jangka waktu kredit diperpanjang dan limit kredit ditambah, ternyata Penggugat telah menunggak dan tidak dapat melakukan pembayaran kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sesuai dengan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga Tergugat I telah memperingatkan Penggugat untuk membayar tunggakan hutangnya baik secara lisan dengan bertemu langsung atau melalui telepon, menyampaikan beberapa surat pemberitahuan dan peringatan kepada Penggugat serta melakukan upaya negosiasi agar Penggugat dapat melunasi kewajiban kreditnya tanpa perlu dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Surat-surat peringatan tunggakan kredit yang telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebagai berikut :



- 1) Surat Nomor **RTR.RCR/SMCR.MDN/1467/2018** tanggal 20 Februari 2018 perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Saudara
 - 2) Surat Nomor **RTR.RCR/SMCR.MDN/1964/2018** tanggal 12 Maret 2018 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
 - 3) Surat Nomor **RTR.RCR/SMCR.MDN/2533/2018** tanggal 28 Maret 2018 perihal Peringatan II (Kedua); dan
 - 4) Surat Nomor **RTR.RCR/SMCR.MDN/2989/2018** tanggal 419 April 2018 perihal Peringatan III (Ketiga)
- j. Bahwa meskipun Tergugat I telah menyampaikan beberapa surat peringatan sampai dengan 3 (tiga) kali kepada Penggugat, akan tetapi Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajibannya tersebut, karenanya Tergugat I melalui Surat Nomor **MNR.RCR/SMCR.MDN/3491/2018** tanggal 16 Mei 2018 perihal **Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara – Pernyataan default/wanprestasi, menyatakan** Penggugat lalai / wanprestasi dan fasilitas kredit Penggugat dinyatakan jatuh tempo seketika dan harus dibayar lunas sekaligus.
- k. Bahwa dengan tidak dilakukannya pembayaran / pelunasan atas seluruh kewajiban (hutang) oleh Penggugat sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit menunjukan bahwa Penggugat telah cidera janji / wanprestasi atas Perjanjian Kredit, meskipun fasilitas kredit telah berakhir dan telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup yaitu selama 6 (enam) bulan untuk melunasi hutangnya, maka berdasarkan Perjanjian Kredit, Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut : “UU Hak Tanggungan”) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) atas Agunan mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- l. Bahwa di dalam Pasal 2 dash 6 APHT Nomor 141/2011 tanggal 11 Maret 2011, APHT Nomor 50/2012 tanggal 5 Maret 2012, APHT Nomor 63/2012 tanggal 13 Maret 2012, APHT Nomor 56/2013 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27 Maret 2013, APHT Nomor 98/2014 tanggal 10 April 2014, APHT Nomor 129/2014 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Juniaty Hotnida Situmorang, SH., selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang yang ditandatangani oleh Penggugat selaku pemilik agunan serta istrinya bernama Aneka Lumban Siantar dengan Tergugat I atas pembebanan terhadap agunan, telah diatur secara tegas bahwa jika Debitur i.c. Penggugat tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Bank (Pihak kedua/Tergugat I) selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk :

- 1) Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;
- 2) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- 3) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
- 4) Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- 5) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas.

m. Bahwa lebih lanjut, berdasarkan UU Hak Tanggungan, khususnya Bab V mengenai Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (1) telah diatur secara tegas bahwa:

"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
2. 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 daripada kreditur-kreditur lainnya."

n. Bahwa untuk melaksanakan hak Tergugat I sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit, APHT dan SHT serta UU Hak Tanggungan, maka Tergugat I selaku Kreditur yang beritikad baik telah mengirimkan

Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/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)



surat pemberitahuan tanggal lelang dan surat pengosongan jaminan kepada **Penggugat selaku pemilik agunan** sebelum dilaksanakannya Lelang eksekusi Hak Tanggungan, akan tetapi Penggugat tetap tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I.

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah diuraikan di atas, Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat halaman 2 tentang Hubungan Hukum, butir 2 dan 3 yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mengetahui jumlah hutangnya kepada Tergugat I, karena Penggugat tidak diberikan Perjanjian Kredit oleh Tergugat I, dengan penjelasan sebagai berikut :

- a. Bahwa sebelum Perjanjian Kredit ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat I telah membacakan / menjelaskan isi Perjanjian Kredit tersebut kepada Penggugat dan apabila ada hal – hal yang tidak dimengerti oleh Penggugat, maka Penggugat dapat menanyakannya kepada Tergugat I. Dalam hal ini Penggugat dan istrinya telah menyetujui seluruh syarat dan ketentuan kredit yang dibuktikan dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit tersebut oleh Penggugat beserta istrinya.
- b. Bahwa setelah Perjanjian Kredit ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, maka Tergugat I telah memberikan 1 (satu) rangkap dokumen Perjanjian Kredit kepada Penggugat setelah Perjanjian Kredit ditandatangani dan itu pula sebabnya di dalam bagian akhir Perjanjian Kredit disebutkan bahwa:

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

Akan tetapi, bilamana Penggugat masih memerlukan salinan/copy Perjanjian Kredit, maka berdasarkan permintaan tertulis dari Penggugat, maka Tergugat I akan memberikan salinan/copy Perjanjian Kredit yang diminta oleh Penggugat, **tetapi sampai saat ini Tergugat I tidak pernah menerima permintaan tertulis dari Penggugat.** Hal ini membuktikan bahwa dalil Penggugat hanya mengada – ada dan



tidak berdasar hukum, sebab Penggugat nyata-nyata telah memahami apa yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.

c. Bahwa **tidak benar** Penggugat tidak mengetahui jumlah hutangnya kepada Tergugat I, karena fakta hukumnya Tergugat I telah beberapa kali menyampaikan jumlah hutang Penggugat baik secara lisan maupun tertulis. Secara tertulis Tergugat I telah menyampaikannya dalam setiap Surat Peringatan dan Surat Pernyataan Wanprestasi kepada Penggugat. Selain itu Penggugat juga dapat setiap saat meminta salinan rekening Koran pinjamannya kepada Tergugat I yang didalamnya terdapat rincian transaksi dan jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah mengetahui jumlah hutang kreditnya kepada Tergugat I **adalah mengada – ada, bertentangan dengan fakta yang sebenarnya, karenanya dalil Penggugat haruslah ditolak.**

3. Bahwa Penggugat tidak mengikuti perkembangan ketentuan mengenai pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan karena masih berpedoman kepada ketentuan lama yang mengakibatkan Penggugat keliru dalam memahami Hak Tanggungan, yaitu :

- 1) Ketentuan Lelang yang diterbitkan oleh Menteri Keuangan sudah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, jadi bukan lagi Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 93/PMK.06/2010 jo Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 106/PMK.06/2013 sebagaimana yang disebutkan Penggugat dalam Gugatan aquo.
- 2) Bahwa dengan diterbitkannya ketentuan Lelang oleh Menteri Keuangan yaitu Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Keuangan R.I tersebut. Hal ini sejalan dengan maksud Pasal 26 Undang – undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa selama belum ada peraturan perundang – undangan yang mengaturnya maka ketentuan tentang hipotik dinyatakan berlaku.
Dengan demikian setelah adanya ketentuan mengenai Lelang yang diterbitkan oleh Menteri Keuangan berupa Peraturan Menteri

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/PT MDN



Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang untuk pelaksanaan Lelang harus mengacu kepada Peraturan Menteri Keuangan R.I tersebut, jadi bukan lagi berpedoman pada ketentuan hipotik yang diatur dalam KUHPerdara atau R.bg yang mengatur tentang Hukum Acara dalam persidangan Perdata dan Pidana yang berlaku di luar Pulau Jawa dan Madura .

3) Yurisprudensi yang digunakan oleh Penggugat juga masih yurisprudensi lama yaitu pada waktu Undang – undang Hak Tanggungan belum diundangkan yaitu Putusan Mahkamah Agung RI No. 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang tentu saja tidak relevan lagi untuk digunakan dalam membahas Lelang Hak Tanggungan yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 dan apalagi mau diterapkan dalam perkara aquo karena Pelaksanaan Lelang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 yang diundangkan pada tanggal 22 Februari 2016 ;

4) Bahwa Penggugat masih berpedoman kepada Buku II Pedoman Mahkamah Agung R.I No. KMA/002/SK/II/1994 tanggal 29 April 1994 padahal untuk pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan berdasarkan janji untuk menjual sendiri yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah di atur dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Tenis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 huruf AG angka 12 yang menyatakan **bahwa penjualan agunan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW dan Pasal 11 ayat (2) e UU No. 4 Tahun 1996 (Undang – undnag Hak Tanggungan) dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan Pemegang Hak Tanggungan pertama.**

b. Bahwa selanjutnya mengenai pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (tanpa dengan fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri) telah diperkuat dengan pendapat ahli hukum, sebagai berikut :

1) Dr. Herawati Poesoko, SH., MH. menyatakan:

“Pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh Pembentuk Undang-undang sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditor (bank)



dalam rangka memperoleh percepatan perlunasan piutangnya...., maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya parate executie manakala debitor wanprestasi.”

“kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri.”

2) Prof. Dr. St. Remy Sjahdeni, SH. menyatakan :

“Untuk melakukan parate executie, Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat.”

Terkait dengan pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara yaitu Surat Edaran Nomor : SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Surat Edaran Nomor : SE-23/PN/2000, dengan penjelasan sebagai berikut :

- Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut diatur bahwa :

“...Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.”

Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut menegaskan bahwa :

“Lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada Lelang Sukarela...”

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 yang mengatur bahwa :

“Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.



Selanjutnya disebutkan juga dalam angka 2 Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 bahwa :

"Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT tidak diperlukan persetujuan debitur (in casu Penggugat) untuk pelaksanaan lelangnya."

- Bahwa dasar hukum pelaksanaan *parate executie* di atas diperkuat lagi dengan terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang Pasal 13 menyatakan bahwa :

"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."

Untuk diketahui oleh Yang Terhormat Majelis Hakim, Pengadilan Negeri Makale dalam memeriksa perkara serupa telah memperkuat pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (*parate executie*), hal ini dapat dilihat dalam bagian Tentang Pertimbangan Hukum paragraf pertama Putusan Pengadilan Negeri Makale No. 56/Pdt.G/2010/PN.Mkl. tanggal 09 Juni 2011 halaman 49, sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka apabila debitur (in casu Penggugat) cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual melalui pelelangan umum obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), tanpa memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat."

4. Bahwa sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh UU Hak Tanggungan untuk menjual obyek Agunan dengan kekuasaan sendiri, dengan bantuan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit Penggugat, sehingga Tergugat I selaku kreditur yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935
K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut

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

6. Untuk diketahui Yang Terhormat Majelis Hakim bahwa pelaksanaan lelang Obyek Perkara aquo adalah untuk mengambil pelunasan kredit Penggugat yang masih tertunggak, yang kemudian dapat disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan. **Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa lelang Obyek Perkara aquo bukan semata-mata hanya untuk keuntungan Tergugat I**, namun juga untuk mensejahterakan rakyat, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
7. Bahwa perlu ditegaskan sekali lagi kepada Penggugat bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dengan adanya Gugatan aquo. Berdasarkan Buku II Pedoman Admininstrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007, huruf AJ butir 21 halaman 100 yang dengan tegas menyatakan :

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

Bahwa berdasarkan Penjelasan tersebut di atas, haruslah ditolak Posita Penggugat pada halaman 3 sampai dengan 7 tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II karena mengada – ada, menyesatkan dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa dengan demikian seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam Gugatan aquo telah dilumpuhkan seluruhnya oleh Tergugat I karena mengada – ada dan tidak berdasar hukum, dan Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

B. DALAM REKONPENSII

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan pada Jawaban Dalam Kompensi mohon dianggap dipergunakan kembali di dalam Rekompensi. Dalam gugatan Rekompensi ini, Tergugat Dalam

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/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)



Konpensi menjadi Penggugat Dalam Rekonpensi, dan Penggugat Dalam Konpensi menjadi Tergugat Dalam Rekonpensi.

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum mengenai pemberian kredit dari Penggugat Dalam Rekonpensi kepada Tergugat Dalam Rekonpensi sebagaimana telah diuraikan pada bagian Jawaban Dalam Konpensi tersebut di atas, maka Tergugat Dalam Rekonpensi telah terbukti menunggak membayar kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit sejak tanggal 25 Januari 2018 sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, karenanya Penggugat Dalam Rekonpensi menyampaikan beberapa Surat Peringatan kepada Tergugat Dalam Rekonpensi, yaitu :

- 1) Surat Nomor **RTR.RCR/SMCR.MDN/1467/2018** tanggal 20 Februari 2018 perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Saudara
- 2) Surat Nomor **RTR.RCR/SMCR.MDN/1964/2018** tanggal 12 Maret 2018 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
- 3) Surat Nomor **RTR.RCR/SMCR.MDN/2533/2018** tanggal 28 Maret 2018 perihal Peringatan II (Kedua); dan
- 4) Surat Nomor **RTR.RCR/SMCR.MDN/2989/2018** tanggal 419 April 2018 perihal Peringatan III (Ketiga)

3. Bahwa meskipun Penggugat Dalam Rekonpensi telah menyampaikan Surat Peringatan kepada Tergugat Dalam Rekonpensi sebanyak 3 kali, akan tetapi Tergugat Dalam Rekonpensi tetap tidak melunasi kewajibannya, maka melalui **Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN/3491/2018** tanggal 16 Mei 2018 perihal **Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara – Pernyataan default/wanprestasi**, Penggugat Dalam Rekonpensi menyatakan fasilitas kredit Tergugat Dalam Rekonpensi jatuh tempo dan seluruh jumlah terhutang harus dibayar oleh Tergugat Dalam Rekonpensi secara seketika dan sekaligus lunas atas tagihan pertama yang diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi.

4. Bahwa dengan telah dinyatakan fasilitas kredit Tergugat Dalam Rekonpensi jatuh waktu maka Penggugat Dalam Rekonpensi berdasarkan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang sudah ditandatangani oleh Tergugat Dalam Rekonpensi maka Penggugat Dalam Rekonpensi berhak melakukan lelang

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/PT MDN



eksekusi Hak Tanggungan atas agunan berupa tanah dan bangunan yang terletak di desa/ kelurahan Delitua Timur, Kecamatan Delitua Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 173/Delitua Timur, seluas 162 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**; tanah dan bangunan yang terletak di desa Delitua, Kecamatan Delitua, Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 259/ Delitua, seluas 842 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**; tanah dan bangunan yang terletak di desa/ kelurahan Delitua Barat, Kecamatan Delitua Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 317/ Delitua Barat, seluas 111 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**; tanah dan bangunan yang terletak di kelurahan Delitua, kecamatan Delitua, Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik nomor 368/ Delitua, seluas 150 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat** menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa tidak ada pihak-pihak yang dapat menghalangi – halangi Penggugat Dalam Rekonpensi untuk melaksanakan lelang tersebut, termasuk dalam hal ini oleh Tergugat Dalam Rekonpensi karena Penggugat Dalam Rekonpensi merupakan kreditur yang beritikad baik dan karena itu pula hak Penggugat Dalam Rekonpensi harus dilindungi oleh hukum.

5. Bahwa dengan telah diikatnya agunan kredit tersebut di atas dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna, maka apabila Tergugat Dalam Rekonpensi wanprestasi / cidera janji dan Penggugat Dalam Rekonpensi melaksanakan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melelang agunan tersebut, maka Tergugat Dalam Rekonpensi sesuai janji-janji yang disepakati di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib untuk :

- a. Memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi; dan
- b. **Segera mengosongkan** atau suruh mengosongkan dan menyerahkan **obyek Hak Tanggungan** tersebut kepada Penggugat Dalam Rekonpensi atau pihak yang ditunjuk oleh Penggugat Dalam



Rekonpensi agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.

6. Bahwa namun demikian, Tergugat Dalam Rekonpensi hingga saat ini masih menguasai obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang, sehingga perbuatan tersebut **dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Penggugat Dalam Rekonpensi yang akan melakukan Lelang eksekusi Hak Tanggungan.** Selain itu, diajukannya gugatan aquo hanyalah bertujuan untuk menghalang-halangi hak Penggugat Dalam Rekonpensi untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan, padahal secara hukum Penggugat Dalam Rekonpensi memang diberikan hak untuk melakukan lelang atas agunan.

7. Bahwa tindakan Tergugat Dalam Rekonpensi yang hingga saat ini masih menguasai obyek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan yang terletak di desa/ kelurahan Delitua Timur, Kecamatan Delitua Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 173/Delitua Timur, seluas 162 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**; tanah dan bangunan yang terletak di desa Delitua, Kecamatan Delitua, Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 259/ Delitua, seluas 842 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**; tanah dan bangunan yang terletak di desa/ kelurahan Delitua Barat, Kecamatan Delitua Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 317/ Delitua Barat, seluas 111 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**; tanah dan bangunan yang terletak di kelurahan Delitua, kecamatan Delitua, Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik nomor 368/ Delitua, seluas 150 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat** termasuk mengajukan Gugatan aquo, merupakan tindakan melawan hukum karena berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah diatur bahwa :

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.



8. Bahwa dengan adanya Gugatan aquo, menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang atas agunan yang akan dilakukan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi dalam perkara ini dihalang-halangi oleh Tergugat Dalam Rekonpensi serta akan menimbulkan kesan bahwa seolah – olah Penggugat Dalam Rekonpensi tidak profesional dalam melaksanakan lelang agunan kredit, akibatnya investor atau calon pembeli lelang khawatir untuk membeli agunan kredit yang akan dilelang oleh Penggugat Dalam Rekonpensi, padahal Penggugat Dalam Rekonpensi sebagai Lembaga Perbankan yang salah satu usahanya adalah memberikan kredit, akan sering melakukan lelang agunan kredit. Selain itu dengan adanya Gugatan aquo akan menghabiskan waktu dan biaya bagi Penggugat Dalam Rekonpensi karena adanya Pegawai yang ditugaskan untuk menghadiri sidang dan menyiapkan segala sesuatunya yang berkaitan dengan sidang tersebut.
9. Bahwa tindakan Tergugat Dalam Rekonpensi yang **hingga saat ini masih menguasai obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang dengan mengajukan gugatan ini dengan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum yang hanya bertujuan untuk menghalang – halangi Penggugat Dalam Rekonpensi melakukan Lelang eksekusi Hak Tanggungan** atas agunan kredit Tergugat I Dalam Rekonpensi, termasuk mengajukan Perlawanan a quo, merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang mengatur bahwa
- 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.*
10. Bahwa dengan adanya Perlawanan a quo, menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang atas agunan yang akan dilakukan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi dalam perkara ini dihalang-halangi oleh Tergugat Dalam Rekonpensi serta akan menimbulkan kesan bahwa seolah – olah Penggugat Dalam Rekonpensi tidak profesional dalam melaksanakan lelang agunan kredit, akibatnya investor atau calon pembeli lelang khawatir untuk membeli agunan kredit yang akan dilelang oleh Penggugat Dalam Rekonpensi, padahal Penggugat Dalam Rekonpensi sebagai Lembaga Perbankan yang salah satu usahanya adalah



memberikan kredit, akan sering melakukan lelang agunan kredit. Selain itu dengan adanya Perlawanan a quo akan menghabiskan waktu dan biaya bagi Penggugat Dalam Rekonpensi karena adanya beberapa orang Pegawai yang ditugaskan untuk menghadiri sidang dan menyiapkan segala sesuatunya yang berkaitan dengan sidang tersebut

11. Bahwa tindakan Tergugat Dalam Rekonpensi yang **hingga saat ini masih menguasai obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang dengan mengajukan Perlawanan dengan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum yang hanya bertujuan untuk menghalang – halangi Penggugat Dalam Rekonpensi melakukan Lelang eksekusi Hak Tanggungan** atas agunan kredit Tergugat Dalam Rekonpensi merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Perjanjian Kredit, SUPK dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sesuai bunyi pasal 1338 KUHPdata.

12. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Dalam Rekonpensi, maka Penggugat Dalam Rekonpensi telah mengalami kerugian yaitu :

- a. Kerugian yang disebabkan adanya penggunaan *resources* (waktu, tenaga kerja) dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Tergugat I Dalam Rekonpensi untuk menangani gugatan ini yang apabila diperhitungkan nilainya sebesar **Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah)**.
- b. Kerugian imateriil berupa terganggunya reputasi Penggugat Dalam Rekonpensi akibat gugatan ini karena menimbulkan *image* bagi masyarakat bahwa Tergugat I Dalam Rekonpensi telah bertindak tidak hati-hati dalam menjalankan usahanya. Kerugian immaterial ini sulit untuk menentukannya, namun untuk memudahkan Majelis Hakim yang terhormat memutuskan perkara aquo maka Penggugat Dalam Rekonpensi memperhitungkannya sebesar **Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah)**.

13. Bahwa dikarenakan Tergugat I Dalam Rekonpensi telah mengajukan gugatan tanpa dasar dan telah mengakibatkan kerugian terhadap reputasi atau nama baik (*corporate image*) Penggugat Dalam Rekonpensi, maka sangat beralasan hukum apabila Penggugat Dalam Rekonpensi juga dihukum untuk **membuat**



iklan permohonan maaf kepada Penggugat Dalam Rekonpensi melalui media massa daerah yaitu Harian Waspada dan media massa nasional yaitu Harian Kompas selama 3 (tiga) hari berturut-turut dengan ukuran pemberitahuan sekurang-kurangnya setengah halaman.

14. Bahwa perkara ini didukung oleh alat-alat bukti yang menentukan sehingga beralasan gugatan rekonpensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.

Maka berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat I/ Penggugat Dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar.

DALAM REKONPENSI

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat I Dalam Rekonpensi adalah Tergugat I Dalam Rekonpensi yang tidak benar.
- Menyatakan Tergugat I Dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum Tergugat I Dalam Rekonpensi untuk mengosongkan obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang yaitu tanah dan bangunan yang terletak di desa/ kelurahan Delitua Timur, Kecamatan Delitua Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 173/Delitua Timur, seluas 162 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**; tanah dan bangunan yang terletak di desa Delitua, Kecamatan

Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/PT MDN



Delitua, Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 259/ Delitua, seluas 842 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**; tanah dan bangunan yang terletak di desa/ kelurahan Delitua Barat, Kecamatan Delitua Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 317/ Delitua Barat, seluas 111 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**; tanah dan bangunan yang terletak di kelurahan Delitua, kecamatan Delitua, Kabupaten Deli Serdang dengan bukti kepemilikan **Sertifikat Hak Milik nomor 368/ Delitua, seluas 150 m²** yang tercatat atas nama **Dapotan Sinurat i.c Penggugat**, pada waktu yang ditentukan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek Hak Tanggungan / Agunan tersebut kepada Penggugat Dalam Rekonpensi atau pihak yang ditunjuk oleh Penggugat Dalam Rekonpensi agar selanjutnya pihak tersebut dapat menggunakannya dalam arti kata yang seluas-luasnya.

- Menghukum Tergugat I Dalam Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Dalam Rekonpensi berupa :
 - a. Kerugian materiil akibat penggunaan resources dan biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk penanganan gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi, sebesar **Rp50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah).**
 - b. Kerugian immateriil berupa terganggunya reputasi Penggugat Dalam Rekonpensi akibat gugatan ini karena menimbulkan *image* bagi masyarakat seolah-olah Penggugat Dalam Rekonpensi telah bertindak tidak hati-hati dan tidak profesional dalam menjalankan usahanya. Apabila diperhitungkan kerugian immateriil yang dialami Penggugat Dalam Rekonpensi adalah sebesar **Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah),-**
- Menghukum Tergugat I Dalam Rekonpensi untuk membuat iklan permohonan maaf kepada Penggugat Dalam Rekonpensi melalui media massa daerah yaitu Harian Waspada dan media massa nasional yaitu Harian Kompas selama 3 (tiga) hari berturut-turut dengan ukuran pemberitahuan sekurang-kurangnya setengah halaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit verbaar bij voorrad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi dari Tergugat I Dalam Rekonsensi/ Penggugat Dalam Konpensasi;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat Dalam Konpensasi / Tergugat I Dalam Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau,

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

JAWABAN TERGUGAT II:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi *Obscuur Libel* / Gugatan Tidak Jelas atau Kabur

Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (*Obscuur Libel*), hal ini didasarkan pada:

- a. Bahwa dalam Posita Penggugat menyatakan dalam halaman 3 nomor urut I (4) menyatakan, Bahwa Tergugat I melalui perantara Tergugat II **akan dan /atau telah melakukan pelelangan atas objek sengketa** tersebut berupa :
 1. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **368**, dengan luas tanah **150** m2 (seratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Dapotan Sinurat.
 2. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **259**, dengan luas tanah **842** m2 (delapan ratus empat puluh dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Dapotan Sinurat.
 3. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **173**, dengan luas tanah **162** m2 (seratus enam puluh dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Dapotan Sinurat.

Halaman 31 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/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)



4. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **317**, dengan luas tanah **111** m2 (seratus enam sebelas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Dapotan Sinurat.
 - b. Bahwa pernyataan “ **akan dan atau telah melakukan pelelangan atas objek sengketa** ” sangat tidak jelas, tidak ada kepastian dan sangat kabur, karena tidak menjelaskan kapan akan dilelang objek perkara oleh Tergugat II atau kapan telah terjadi lelang terhadap objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat II.
 - c. Gugatan yang menyatakan perbuatan melawan hukum:
 - Bahwa gugatan khususnya yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan *in casu* Tergugat II, yang dalam petitum gugatan menyatakan “bahwa pelelangan yang akan dan/atau telah dilakukan Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad), tidak jelas dasar hukum gugatan;
 - Bahwa tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka atas dasar apakah Penggugat menuntut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana petitum surat gugatan, sehingga cukup beralasan apabila gugatan terhadap Tergugat II tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur;
 - d. Berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970** yang menegaskan bahwa :“Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat diakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut”, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (**niet onvankelijk verklaard**).
- 2. Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak.**
- a. Bahwa substansi pokok dari gugatan penggugat adalah sehubungan hutang Penggugat kepada Tergugat I, dan tidak pernah diberikannya Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana diuraikan Penggugat dalam surat gugatannya halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor urut I (2) dan (3), meskipun Penggugat tidak menjelaskan apakah Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani oleh Penggugat atau tidak.

b. Bahwa upaya untuk menyelesaikan hutangnya Penggugat kepada Tergugat I, sama sekali tidak ada hubungannya dengan Tergugat II, karena pelelangan terhadap objek perkara atas:

1. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **368**, dengan luas tanah **150** m2 (seratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Dapotan Sinurat.
2. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **259**, dengan luas tanah **842** m2 (delapan ratus empat puluh dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Dapotan Sinurat.
3. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **173**, dengan luas tanah **162** m2 (seratus enam puluh dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Dapotan Sinurat.
4. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **317**, dengan luas tanah **111** m2 (seratus enam belas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Dapotan Sinurat.

Tidak diketahui oleh Penggugat kapan akan dilelang atau kapan sudah dilaksanakan lelang terhadap objek perkara.

Maka berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat, Tergugat II mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan memutuskan dengan menyatakan menerima eksepsi Tergugat II.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta TERGUGAT II

Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/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

menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.
3. Bahwa TERGUGAT II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa dengan tegas Tergugat II menyatakan bahwa dalil-dalil/alasan-alasan Penggugat yang menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan sama sekali karena seandainya benar Tergugat II dalam menerima dan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan barang jaminan hutang adalah berdasarkan **Undang Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996** yang telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. **Perdirjen Kekayaan Negara No. 2/KN/2017** tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
5. Bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan in casu Penggugat bahwa apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan in casu Tergugat I berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Penggugat. Hal tersebut terdapat pada Akta Pengakuan Hutang dan didasarkan pada **Pasal 6 UUHT**;
6. Bahwa berdasarkan **pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT**, Irarah – irarah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga lelang eksekusi dapat dilaksanakan tanpa melalui fiat eksekusi Pengadilan Negeri;

Halaman 34 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/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)

Halaman 34



7. Bahwa Tergugat II dalam menerima permohonan lelang terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan secara formil terhadap dokumen yang dilampirkan, dinyatakan bahwa dokumen tersebut telah memenuhi semua persyaratan lelang yang ditentukan dalam **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. **Perdirjen Kekayaan Negara No. 2/KN/2017** tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
8. Bahwa setelah dokumen persyaratan lelang lengkap, maka pelaksanaan lelang dimaksud harus dilaksanakan sesuai **Pasal 7 Vendu Reglement jo. Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan “Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang “;
9. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan baik dalam posita maupun petitum kapan pelaksanaan lelang yang akan dan/atau telah dilaksanakan oleh Tergugat II terhadap objek perkara berupa:
 - 9.1. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **368**, dengan luas tanah **150** m2 (seratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Dapotan Sinurat.
 - 9.2. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **259**, dengan luas tanah **842** m2 (delapan ratus empat puluh dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Dapotan Sinurat.
 - 9.3. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **173**, dengan luas tanah **162** m2 (seratus enam puluh dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Dapotan Sinurat.
 - 9.4. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. **317**, dengan luas tanah **111** m2 (seratus enam sebelas meter persegi), yang terletak di Kelurahan Deli Tua,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, atas nama Dapotan Sinurat.

10. Tergugat II (KPKNL Medan cq. Pejabat Lelang Kelas I) telah membatalkan Pelaksanaan Lelang sesuai **Surat Pernyataan Pembatalan Lelang nomor SPL-1081/WKN.02/KNL.01/2018 tanggal 18 Desember 2018**, hal ini dibatalkan karena SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada, **sesuai peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 30 (A)**, sehingga gugatan penggugat terhadap Tergugat II dalam perkara a quo hanyalah mengada ada dengan tujuan tidak ada itikat baik untuk menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I;

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 sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan Eksepsi TERGUGAT II adalah beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 844/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 September 2019 amarnya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.396.000,00(satu juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).

Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 179/2019 tertanggal 22 Oktober 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 844/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 September 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 4 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 4 Nopember 2019, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan tanggal 4 Nopember 2019, dan risalah Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan patut kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 12 Nopember 2019;

Menimbang, bahwa sebelum berkas Perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Medan, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 844/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 18 September 2019 yang disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 13 Nopember 2019 dan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 4 Nopember 2019, yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 37 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/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

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 4 Nopember 2019, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Medan Perkara Nomor : 844/Pdt.G/2018/PN.Mdn yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu, Tanggal 18 September 2019**, dan telah diterima Pemohon Banding berdasarkan Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Medan pada hari **Jum'at, Tanggal 11 Oktober 2019**, Pemohon Banding telah menyatakan Permohonan Banding pada hari **Selasa, Tanggal 22 Oktober 2019**, sesuai dengan Akte Banding Nomor 179/2019, dengan demikian, Permohonan Banding ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan menurut pasal 199 ayat (1) Rbg yang menyatakan :

Dalam hal dimungkinkan pemeriksaan dalam tingkat banding, maka pemohon banding yang ingin menggunakan kesempatan itu, mengajukan permohonan untuk itu yang bila dipandang perlu, disertai dengan suatu risalah banding dan surat-surat lain yang berguna untuk itu atau permohonan itu dapat diajukan oleh seorang kuasa seperti dimaksud dalam ayat (3) Pasal 147 dengan suatu surat kuasa khusus kepada panitera dalam waktu 14 hari terhitung mulai hari diucapkannya keputusan pengadilan negeri, sedangkan tenggang waktu itu adalah empat belas hari setelah putusan diberitahukan menurut Pasal 190 kepada yang bersangkutan, jika ia tidak hadir pada waktu putusan diucapkan.

- Bahwa setelah membaca dan mempelajari segala isi dan pertimbangan dalam Pengadilan Negeri Medan Perkara Nomor : 844/Pdt.G/2018/PN.Mdn Tanggal 18 September 2019, Pembanding menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan *judex factie* Tingkat Perkara Nomor : 844/Pdt.G/2018/PN.Mdn Tanggal 18 September 2019, tersebut tidak tepat dan tidak benar. Dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Halaman 38 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/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

- A. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan kewenangan Pengadilan Negeri (Peradilan Umum) dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo**
- Bahwa dengan tindakan Terbanding I dahulu Tergugat I yang akan dan/atau telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum melalui Perantara Terbanding II dahulu Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum (**OnRechtmatig Edaad**).
 - Bahwa, selama terikat Perjanjian Kredit Pembanding dahulu Penggugat dengan Terbanding I dahulu Tergugat I Akad/Akta Perjanjian Kredit tidak pernah diberikan oleh Terbanding I dahulu Tergugat I kepada Pembanding dahulu Penggugat.
 - Bahwa, dengan tidak ada diberikannya Salinan/Copy Akta Perjanjian Kredit diatas Pembanding dahulu Penggugat tidak mengetahui berapa jumlah hitungan bunga dan jumlah biaya-biaya yang lainnya selain dari hutang pokok Pembanding dahulu Penggugat sebenarnya (Jumlah hutang yang pasti).
- B. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru mengenai menolak Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada hukum yang benar; Gugatan Penggugat mengandung cacat error in persona; Gugatan Penggugat obscure libel (tidak jelas dan kabur).**
- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan dalil-dalil pada eksepsi yang diajukan Tergugat (Terbanding I dan Terbanding II). 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 dengan perbuatan/tindakan Terbanding I dahulu Tergugat I yang akan dan/atau 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 Hypotheek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak

Halaman 39 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/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

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.

- 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".

- Bahwa pengajuan permohonan **"Parate Eksekusi"** melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan yang telah dilakukan Terbanding I dahulu Tergugat I melalui perantaranya Terbanding II dahulu Tergugat II adalah merupakan cacat hukum dan tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan harus ada berdasarkan **Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996** yang mengaturnya dengan memperhatikan **Pasal 14**.
- 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

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/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)



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 KUHPerdara. Hubungan sebab akibat dari adanya suatu kerugian akibat dari suatu PMH juga merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi sebagaimana Pasal 1365 KHUPerdara.

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:

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Perkara Nomor : 844/Pdt.G/2018/PN.Mdn Tanggal 18 September 2019;
3. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II dahulu Tergugat untuk membayar ongkos Perkara ini.

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 11Desember 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 18 Desember 2019 , yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa dalil - dalil Keberatan Pembanding hanya merupakan pengulangan atas dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam pemeriksaan tingkat pertama dan tidak ada dalil – dalil baru yang disampaikan oleh Pembanding yang mendukung Memori Banding Pembanding untuk membuktikan bahwa Terbanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dan dalil – dalil tersebut telah Terbanding I lumpuhkan dalam Jawaban, Replik dan Kesimpulan dalam perkara tingkat pertama dan juga telah dibenarkan oleh Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya, sehingga tidak relevan lagi dikemukakan dalam Memori Banding *a quo*.

Pembanding dalam Memori Banding *aquo* ternyata tidak dapat memberikan alasan hukum yang dapat melumpuhkan pertimbangan hukum *Judex Factie* yang sudah tepat dan benar dalam putusannya. Hal ini sekaligus membuktikan bahwa Pembanding telah merumuskan Memori Banding *aquo* tanpa dasar hukum yang jelas dan hanya mencari-cari alasan untuk menghalang-halangi Terbanding I yang melaksanakan haknya untuk melakukan Lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit Pembanding.



Bahwa mengacu hal - hal tersebut di atas, tampak jelas dan terang bahwa dalil-dalil Pembanding dalam Memori Banding *aquo* merupakan dalil yang dicari-cari, mengada-ada dan tanpa dasar hukum yang jelas karenanya sudah sepatutnya Memori Banding Pembanding ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal - hal tersebut di atas, maka seluruh pertimbangan hukum *Judex Factie* dalam perkara *aquo* yang sudah tepat, benar dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta telah memenuhi asas keadilan dan kepastian hukum. Oleh karena itu, putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Medan tersebut sudah sepatutnya untuk dikuatkan.

MAKA; Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan dikarenakan *Judex Factie* / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan telah menerapkan hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap putusan dimaksud, maka Terbanding I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi Medan untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut

1. Menolak permohonan banding Pembanding tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: **844/Pdt.G/2018/PN.Mdn tanggal 4 November 2019;**
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan 844/Pdt.G/2018/PN Mdn Tanggal 18 September 2019, dan berita acara sidang serta memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding Terbanding /Tergugat tidak ada mengemukakan hal-hal baru dan hanya merupakan pengulangan saja hal tersebut sudah dipertimbangkan Hakim Pengadilan Negeri Medan dan tidak ada fakta yang dapat mengubah putusan oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan alasan hukum didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri serta dianggap telah tercantum pula dalam putusan di Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 844/Pdt.G/2018/PN.Mdn Tanggal 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2019, dapat dipertahankan pada Pengadilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka kepada Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut ;

Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 844/Pdt.G/2018/PN.Mdn Tanggal 18 September 2019 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 14 Januari 2020, oleh kami : SAHMAN GIRSANG, SH., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, H. ERWAN MUNAWAR, SH., M.H. dan H. AHMAD ARDIANDA PATRIA, SH.,M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari selasa tanggal 21 Januari 2020, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta JAINAB, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh Pembanding, Para Terbanding maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota

ttd

H. ERWAN MUNAWAR, SH., M.H.

ttd

H. AHMAD ARDIANDA PATRIA, SH.,M.Hum

Hakim Ketua

ttd

SAHMAN GIRSANG, SH., M.Hum.

Panitera Pengganti

ttd

Halaman 43 dari 43 Putusan Nomor 612/Pdt/2019/PT MDN



JAINAB, SH

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 134.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)