



**PUTUSAN**

Nomor 446/Pdt/2021/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 :

ARIANI, Umur 28 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Dusun I Damuli Pekan Desa Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhan Batu Utara, disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Diwakili oleh Kuasa Insidentilnya yaitu Ilham Sinaga, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 24 Nopember 2020 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat tanggal 25 Nopember 2020 Nomor Reg. 547/SKC/2020/PN Rap;

**LAWAN**

PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Unit Aek Kanopan yang beralamat di Jalan Sudirman No. 234 Aek Kanopan Kecamatan Kualuh Hulu Kabupaten Labuhan Batu Utara Sumatera Utara, disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Alphasiddha Yuliantana, Dkk, masing-masing sebagai Karyawan dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Nopember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat tanggal 21 Desember 2020 No. Reg. 582/SK/Perd/2020/PN Rap;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 14 Oktober . 2021 Nomor 446 /Pdt/2021/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal tanggal 14 Oktober. 2021 Nomor 446/Pdt/2021/PT MDN, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Penetapan Hakim Ketua Nomor 446/Pdt/2021/PT MDN tanggal 19 Oktober 2021 tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas Perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta Salinan Putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat tanggal 13 April Nomor

Halaman 1 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

96/Pdt.G/2021/PN Rapdan segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat gugatan tanggal 18 Nopember 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat pada tanggal 19 Nopember 2020 dengan Nomor Register 96/Pdt/2020/PN Rap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

➤ 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 alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu Perbuatan Melawan Hukum tersebut;

## II. TERHADAP TERGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah Nasabah/ Kreditur/ Peminjam uang kepada Tergugat dengan jaminan:
  - Sebidang tanah seluas 250 M<sup>2</sup> berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHM No. 1656 atas nama Ilham Sinaga (Suami Penggugat);
2. Bahwa Tergugat dengan suratnya Nomor : S-150/PNM-ULM-AKKA/XI/2020 Tanggal 06 November 2020 yang melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum pada tanggal 19 November 2020 melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran adalah merupakan perbuatan melawan hukum (On Rechtmatigedaad) dan tidak sah, karena bertentangan dengan:
  - 1) Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang menyatakan:

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang, yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "Atas nama Keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan putusan Hakim;
2. Dalam hal menjalankan surat ysng demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai, Maka Dapat Diperlakukan Peraturan Pada Bahagian Ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan hakim.  
HIR: jika hal menjalankan putusan itu harus berlaku, semua atau sebagian, di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan itu, maka diturut peraturan-paraturan Pasal 195 ayat kedua dan berikutnya.

Artinya Tergugat I harus mengajukan permohonan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri Rantau Prapat Bukan ke KPKNL Kisaran;

- 2) Bertentangan dengan Pasal 215 Ayat (1) Rbg yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (*Dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri Rantauprapat*) untuk memerintahkan Kantor Lelang (*Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/ KPKNL Kisaran*) untuk menjual barang yang di sita itu. (*Bukan Pelaku Usaha yang meminta lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL Kisaran*);
- 3) Bertentangan dengan Angka 9 Tentang Penjelasan 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 Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;
- 4) Bertentangan dengan Pasal 26 UUHT No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan:  
"Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan";
- 5) Bertentangan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/ PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, yang menyatakan bahwa:

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Sehingga seharusnya Tergugat mengajukan permohonan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri Rantau Prapat Bukan ke KPKNL Kisaran;

3. Bahwa dengan perbuatan/tindakan Tergugat yang melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum pada tanggal 19 November 2020 melalui KPKNL Kisaran sesuai dengan suratnya Nomor: S-150/PNM-ULM-AKKA/XI/2020 adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa dengan memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, Sehingga selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, maka Eksekusi Hyphoteeklah (sekarang Hak Tanggungan) yang berlaku yaitu harus melalui Pengadilan Negeri setempat (Dalam hal ini Pengadilan Negeri Rantau Prapat) atau dengan kata lain Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena masih ada Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan dan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan adalah merujuk pada Pasal 258 Rbg/224 HIR maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri (Dalam hal ini Pengadilan Negeri Rantau Prapat bukan melalui Perantara KPKNL Kisaran;

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

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

Maksudnya adalah Penggugat (Nasabah/ Debitur) diberi kesempatan untuk mencari calon pembeli tanah/rumah yang dianggunkan/jaminkan kepada Tergugat (PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Unit Aek Kanopan yang beralamat di Jalan Sudirman No. 234,

Halaman 4 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aek Kanopan, Kecamatan Kualuh Hulu, Kabupaten Labuhan Batu Utara, Sumatera Utara) tersebut, Apabila hal itu terjadi, maka pembayarannya harus dilakukan didepan/hadapan Ketua Pengadilan Negeri Rantauprapat;

Sehingga Tidak Sah, pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL Kisaran atas permintaan Tergugat pada tanggal 19 November 2020;

5. Bahwa Tergugat dengan suratnya Nomor : S-150/PNM-ULM-AKKA/XI/2020 tanggal 6 November 2020 telah menetapkan jadwal lelang terhadap jaminan milik Penggugat berupa:

- Sebidang tanah seluas 250 M<sup>2</sup> berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHM No. 1656 atas nama ILHAM SINAGA (Suami Penggugat);

Yang jadwal lelangnya akan dilaksanakan pada:

a) Hari : Kamis

Tanggal : 19 November 2020

Pukul : 10.00 WIB Waktu Server (Sesuai WIB)

Tempat : Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran

Jl. Prof. H.M. Yamin, SH No. 47 Kisaran

Adalah Bertentangan Dengan Peraturan Perundang – Undangan Yang Disebutkan Diatas.

### III. CONTOH PENGADILAN NEGERI PEMATANG SIANTAR YANG MEMUTUS BAHWA EKSEKUSI LELANG TIDAK SAH TANPA MELALUI PENETAPAN KETUA PENGADILAN NEGERI.

- I. Bahwa Pengadilan Negeri Pematang Siantar Provinsi Sumatera utara dalam Putusannya Nomor : 116/Pdt.G/2018/PN Pms tanggal 13 Mei 2019 dalam perkara antara : Suhendrik Melawan:

1. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk (Bank BTPN) Pematang Siantar
2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar.

Telah memutus pada angka 3 (Tiga) tentang mengadili yaitu:

- (3) Menyatakan Batal atau tidak sah lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dari permintaan Tergugat I atas sebidang tanah beserta 1 unit bangunan

Halaman 5 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Perlanaan Kecamatan Pematang Bandar Kabupaten  
Simalungun dengan SHM Nomor: 130 an. Suhendrik.

Dengan pertimbangan hukumnya pada halaman 33 menyatakan:

- Menimbang bahwa telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Hukum Acara Perdata, guna menjamin adanya kepastian hukum dan rasa keadilan maka dalam pelaksanaan eksekusi harus berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri;
- Menimbang fungsi hukum dan manfaat penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri adalah untuk terwujudnya rasa keadilan bagi kedua belah pihak berdasarkan kepentingannya, dengan proses tahapan sesuai standdard prosedur operasional dalam tindakan upaya paksa.
- Menimbang berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diketahui bila Tergugat I dalam melakukan eksekusi lelang hak tanggungan milik Penggugat sebagai pelunasan hutang sejumlah uang, melalui Tergugat II, ternyata tidak dilengkapi dasar hukum yang sah yaitu berupa penetapan Ketua Pengadilan Negeri, sehingga perbuatan Tergugat I bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku.
- Menimbang bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melakukan eksekusi lelang melalui Tergugat II bertentangan dengan Undang-undang hukum acara yang berlaku dengan demikian tindakan eksekusi lelang tersebut harus dinyatakan tidak sah menurut hukum.
- Menimbang bahwa eksekusi lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dinyatakan tidak sah menurut hukum, maka gugatan Penggugat cukup beralasan hukum dan oleh karena itu patut dikabulkan.

II. Bahwa, Pengadilan Negeri Pematang Siantar dalam Putusannya Nomor: 26/Pdt.G/2020/PN Pms tanggal 08 Juli 2020 dalam perkara antara : Ir. Sukarman Melawan:

1. Bank Negara Indonesia, (Persero) Tbk (Bank BNI) Cabang Pematang Siantar;
2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pematang Siantar.

Telah memutuskan tentang mengadili yaitu:

Mengadili:

I. Dalam Eksepsi :

Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 6 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp806.000 ,  
00 (delapan ratus enam ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Dengan pertimbangan hukumnya pada halaman 32 s/d 33 menyatakan:

- Menimbang, telah diatur secara tegas dalam Undang Undang Hukum Acara Perdata, bahwa akta perjanjian pinjaman dengan hak tanggungan yang memuat irah irah dapat dilaksanakan eksekusi dan guna menjamin adanya kepastian hukum dan rasa keadilan maka dalam pelaksanaan eksekusi harus berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri;
- Menimbang, fungsi hukum dan manfaat penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri adalah untuk terwujudnya rasa keadilan bagi kedua belah pihak berdasarkan kepentingannya, dengan proses tahapan sesuai standar prosedur operasional dalam tindakan upaya paksa;
- Menimbang, berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diketahui bila Tergugat I dalam melakukan eksekusi lelang hak tanggungan milik Penggugat sebagai pelunasan hutang sejumlah uang, melalui Tergugat II, tidak dilengkapi dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana ketentuan undang undang hukum acara perdata;
- Menimbang, bahwa eksekusi lelang yang dimohonkan dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dinyatakan tidak sah menurut hukum, maka gugatan penggugat cukup beralaskan hukum dan oleh karena itu petitum angka 2 patut dikabulkan;

Oleh karena itu, lelang yang dilakukan oleh Tergugat Melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran adalah Tidak Sah menurut hukum, sehingga sepatutnya majelis hakim A quo membatalkan Lelang tersebut.

## IV. KERUGIAN PENGGUGAT

- Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu:

### 1. Kerugian Materil

Halaman 7 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus perkara ini diperkirakan Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah);

## 2. Kerugian Moril

- Harga diri Penggugat menjadi malu karena Tergugat membuat Pengumuman Lelang di muka umum, sehingga diketahui masyarakat di perkiraan Rp500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);

Jumlah seluruhnya adalah Rp5.000.000,- + Rp500.000.000,- = Rp505.000.000,- (Lima ratus lima juta Rupiah);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini mohon agar Pengadilan Negeri Rantauprapat memutus perkara ini yang amarnya adalah sebagai berikut:

### I. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang meminta lelang dengan suratnya Nomor : S-150/PNM-ULM-AKKA/XI/2020 tanggal 06 November 2020 kepada KPKNL Kisaran adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan batal dan Tidak sah lelang yang dilakukan oleh Tergugat melalui KPKNL Kisaran pada tanggal 06 November 2020 atas:
  - Sebidang tanah seluas 250 M<sup>2</sup> berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHM No. 1656 atas nama Ilham Sinaga (Suami Penggugat);
4. Menghukum Tergugat untuk tidak melakukan lelang terhadap jaminan Penggugat yaitu:
  - Sebidang tanah seluas 250 M<sup>2</sup> berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHM No. 1656 atas nama Ilham Sinaga (Suami Penggugat);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu:
  - A. Kerugian Materil: Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah)
  - B. Kerugian Moril: Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah)

Jumlah seluruhnya = Rp. 505.000.000,- (Lima ratus lima juta rupiah)
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini.

ATAU

Halaman 8 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil – adilnya;

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

## DALAM EKSEPSI

### A. Gugatan Perlawanan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel)

1. Bahwa yang menjadi objek dalam gugatan dalam perkara a quo yaitu mengenai jaminan Penggugat yang dijadikan agunan sebagai jaminan atas pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat yaitu berupa sebidang tanah seluas 250 m2 berikut segala sesuatu yang terdapat diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1656 yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara, Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Ilham Sinaga;
2. Bahwa oleh karena objek lelang dalam perkara a quo terdaftar atas nama atas nama Ilham Sinagasehingga Ilham Sinaga merupakan pihak yang nantinya harus tunduk dan ikut menjalankan putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat oleh karena itu urgensi Ilham Sinaga ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo sangatlah penting mengingat Ilham Sinaga adalah pemilik jaminan yang dijadikan objek lelang terlebih Ilham Sinaga sudah pasti mempunyai kepentingan dalam perkara a quo terlebih lagi Ilham Sinaga juga ikut menandatangani Perjanjian Pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Bahwa atas objek perkara a quo SHM no. 1656 dengan luas 250 M2 yang terletak pada desa Damuli Pekan Kecamatan Kualuh selatan Kabupaten Labuhan Batu utara atas nama ILHAM SINAGA yang dimohonkan lelang atas permintaan TERGUGAT melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kisaran maka KPKNL haruslah ditarik juga sebagai pihak dan diikutsertakan sehingga nantinya dapat tunduk dan menjalankan putusan dari Pengadilan Negeri Rantau Prapat;
4. Bahwa dengan tidak diikutkannya Ilham Sinagadan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kisaran sebagai pihak dalam perkara a quo mengakibatkan Gugatan Penggugat kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) karenanya Gugatan a quo haruslah ditolak karena mengandung cacat formil atas pihak-pihak yang digugat. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 Jo. No. 151

Halaman 9 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975. Untuk lebih jelasnya, Tergugat akan mengutip kaidah hukum dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 Jo. No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 sebagai berikut:

*"Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil".*

Terlebih lagi sebagaimana menurut Yahya harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata pada halaman 112 yang berbunyi sebagai berikut:

*"Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:*

- tidak lengkap, masih ada orang lain yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik tergugat";*

5. Sehingga kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

## B. PENGUGAT TELAH MENGAJUKAN GUGATANNYA SECARA LICIK (*EXCEPTIO DOLI PRAE SINTIS*)

1. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini oleh Penggugat, sebenarnya Penggugat telah melakukan perbuatan licik dan menjerus pada upaya untuk menunda hak dari Tergugat melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang telah disampaikan dan diucapkan oleh Penggugat dihadapan hakim mediator pada saat proses mediasi berlangsung;
2. Bahwa sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat pada waktu mediasi, di hadapan hakim mediator menyampaikan bahwa mengajukan gugatan melalui kepanitaraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat hanya untuk mengulur waktu dan menunda kewajiban dari Penggugat kepada Tergugat;
3. Bahwa Penggugat pada positanya juga tidak membahas tentang wanprestasi (cidera janji) dan kenapa bisa terjadi wanprestasi atas pembiayaan yang diberikan Tergugat, malah meminta ganti kerugian materil dan immateril tanpa dasar, padahal Tergugat lah yang paling dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Penggugat, sehingga jelaslah bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk

Halaman 10 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan kewajibannya bahkan dengan penuh kelicikan berniat untuk tidak memenuhi kewajibannya dengan melayangkan gugatan perkara a quo;

4. Bahwa dengan demikian sangat terbukti dan tidak dapat disanggah lagi kebenarannya gugatan yang diajukan oleh Penggugat didasarkan atas pemikiran dan perbuatan licik dari Penggugat guna mengulur-ulur kewajiban dari Penggugat atas SHM No 1656 yang telah dibebankan Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang terhormat dan bijaksana menolak perkara a quo atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi TERGUGAT Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan.
  2. Bahwa TERGUGAT Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil posita Jawaban yang diajukan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi.
- A. PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 1656, KECAMATANKUALUH SELATAN, DESA DAMULI PEKAN, KABUPATEN LABUHAN BATU UTARA, PROPINSI SUMATERA UTARA, SELUAS 250 M2. TERDAFTAR ATAS NAMA ILHAM SINAGA, TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, YAITU UNDANG UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN;**

1. Bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi menolak dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pada Posita dan Petitum halaman 2 - 3 yang mana pada gugatannya serta terkait dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang sungguh tidak berdasar dan terkesan tidak mengetahui peraturan perundang-undangan yang berlaku, mungkin dikarenakan kurangnya kemampuan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam menerjemahkan suatu peraturan perundang-undangan dan dikarenakan itikad buruk dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Halaman 11 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN

### Disclaimer

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



2. Bahwa UU Hak Tanggungan telah diundangkan di Jakarta pada tanggal 9 April 1996, dan telah diumumkan dalam LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1996 NOMOR : 42 sehingga demikian telah sah berlaku mengikat bukan terhadap Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan TERGUGAT KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI saja, akan tetapi mengikat bagi seluruh dan setiap warga Negara Indonesia;
3. Bahwa adanya dalil Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang mengatakan bahwa berlakunya beberapa pasal dalam UU Hak Tanggungan seperti misalnya Pasal 6 dan pasal-pasal lain yang terkait dengan eksekusi Hak Tanggungan belum berlaku mengikat sebelum ada peraturan pelaksanaannya adalah suatu pernyataan yang menyesatkan dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum sama sekali;
4. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah Wanprestasi, maka Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;
5. Bahwa dasar Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:
  - *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.*
  - *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".*Sehingga turut juga mementahkan dalil Penggugat pada angka 2-4 halaman 2-3 gugatan a quo
6. Pada Penjelasan Umum nomor 9 dan Pasal 26 UU Hak Tanggungan sama sekali tidak ada kalimat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, dimana Penggugat  
*Halaman 12 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN*



Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan keyakinannya sendiri mengartikan, menganggap, menterjemahkan dan mendalilkan :

*"Bahwa pasal 6 UU Hak Tanggungan, atau pasal-pasal yang terkait dengan eksekusi hak tanggungan belum berlaku karena belum ada peraturan pelaksanaannya"*

7. Fakta hukum telah sangat jelas dan terang benderang bahwa isi dan bunyi Penjelasan umum nomor 9 dan Pasal 26 UU Hak Tanggungan yang benar adalah sebagai berikut:

*Penjelasan umum nomor 9 UU Hak Tanggungan;*

*Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji.*

*Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).*

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

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

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

Halaman 13 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN





Pasal 26 UU Hak Tanggungan:

*Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.*

8. Terhadap isi dan bunyi penjelasan umum nomor 9 dan Pasal 26 UU Hak Tanggungan tersebut diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:

Bahwa pengertian "...peraturan perundang-undangan yang mengaturnya..." sangat berbeda/tidak sama dengan "Peraturan Pelaksanan dari suatu undang-undang yang diartikan oleh Penggugat adalah berupa "Peraturan Pemerintah"

Karena "peraturan perundang-undangan" yang dimaksud adalah undang-undang itu sendiri yang dalam hal ini adalah UU Hak Tanggungan.

9. Seandainya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mempunyai pemahaman sedikit saja atas maksud dari suatu kalimat, sebenarnya kalimat tersebut menjelaskan bahwa:

*Sampai sebelum ada Undang-undang yang mengaturnya (nanti), maka perihal parate eksekusi atas Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura), diberlakukan ketentuan atas eksekusi hak tanggungan sebagaimana ditentukan pada pasal 6 UU Hak Tanggungan dan pasal-pasal lain dalam UU Hak Tanggungan sepanjang mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan;*

10. Karena kurangnya pemahaman Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam menginterpretasikan, menerjemahkan arti, makna dan terminologi suatu kalimat pada UU Hak Tanggungan, maka yang terjadi adalah kesalahan yang sangat fatal, sehingga mengakibatkan seluruh dalil-dalil Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam Perkara a quo menjadi tidak relevan atau tidak ada artinya sama sekali; Oleh karenanya Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak

Halaman 14 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



perlu menanggapi satu-persatu dalil-dalil Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, disamping banyak terjadinya pengulangan-pengulangan, sehingga dalil-dalil gugatan pada setiap Posita atau Petitum gugatan Perbuatan Hukum yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menjadi terkesan tidak jelas / kabur (*Obscure Libel*) dan bahkan membingungkan;

11. Namun demikian Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan hati-hati telah berhasil menangkap atau memahami maksud dalil-dalil dalam Posita/Petitum gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, dan oleh karenanya kemudian Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi akan menguraikan tentang dasar-dasar hukum yang benar dan sempurna yang mendasari proses pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas; Tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No 1656 yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kecamatan Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara;

12. Bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah tidak cermat dalam membaca Undang-Undang No. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana yang didalilkan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam posita gugatannya. Mengacu pada Pasal 8 (1) terdapat penambahan dimana selain yang diatur pada Pasal 7 ayat (1) terdapat peraturan perundang-undangan dimana salah satunya adalah peraturan yang ditetapkan oleh Menteri diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

*Pasal 8 ayat (1) UU No. 12 tahun 2011 :*

a. *Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan*



*Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.*

- b. *Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.*

13. Dengan demikian Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diakui sebagai peraturan perundang-undangan yang mengatur lebih lanjut mengenai pelaksanaan lelang. Karenanya segala dalil Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya terkait dengan pelaksanaan lelang yang belum ada peraturan pelaksanaannya dan masih mengacu pada ketentuan Eksekusi Hak Tanggungan yang terdahulu menjadi tidak relevan, karenanya wajib dikesampingkan.

Dasar-dasar hukum yang dipergunakan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, terkait dengan lelang eksekusi tersebut adalah Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

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

- a) Pasal 11 (2) e. UU Hak Tanggungan:

*janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;*

- b) Pasal 14 ayat 2 dan 3 UU Hak Tanggungan:

(2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*

(3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*



c) Pasal 20 (1.a) dan (1.b) UU Hak Tanggungan

1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

d) Pasal 1 (4) : PERATURAN MENTERI KEUANGAN, NOMOR 93 /PMK.06/2010, TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG ("PMK 93/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang") sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016:

4. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

e) Pasal 5 PMK 93/2010 Jo PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Halaman 17 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.*

- f) Dan masih banyak Pasal-pasal lainnya dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang terkait dan relevan mengatur tentang lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa seluruh tindakan-tindakan tergugat konvensi / penggugat rekonvensi, khususnya terkait prosedur pelelangan aset jaminan hak tanggungan shm nomor 1656/damuli pekan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Maka sudah sepatutnya yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan bahwa gugatan penggugatkonvensi / tergugat rekonvensi harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

**B. DEMI HUKUM TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI SAMA SEKALI TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI.**

1. Bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pada gugatannya, bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menunjukkan bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bukanlah pihak yang beritikad baik. Dalil Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut telah memperlihatkan sifat asli Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang sama sekali tidak menghormati ketentuan Perjanjian pembiayaan No.49 tanggal 30 November 2018 yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi (Pasal 1320 Jo Pasal 1338 Jo Pasal 1238 KUHPerdara);

Halaman 18 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN

**Disclaimer**

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





2. Bahwa untuk lebih memperjelas dalil-dalil Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, perlu Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sampaikan bahwa suatu perbuatan dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, apabila perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Unsur adanya suatu perbuatan:

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi adalah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan No.49 tanggal 30 November 2018 berupa tanah SHM No. 1656 yang merupakan pelaksanaan hak dari Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 250/2019, yang dilakukan sebagai akibat dari Wanprestasinya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.

2. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam PP No.49 tanggal 30 November berupa tanah SHM No. 1656 dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Sebagai akibat Wanprestasinya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi terhadap Perjanjian Pembiayaan (PP) No. 49 tanggal 30 November 2018 .
- b. Bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah 3 (tiga) kali memberikan surat peringatan kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi.
- c. Bahwa Tergugat juga telah menyampaikan surat pemberitahuan rencana lelang kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi. Bahwa jika mengacu pada halaman 5 APHT No. 428/2018, sangat jelas terbaca adanya klausula yang berbunyi antara lain menyebutkan bahwa: *Jika Debitortidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang Hak*



*Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:*

- a) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek lelang Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat penjualan;
- c) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi
- d) Menyerahkan apa yang di jual itu kepada pembeli yang bersangkutan;

Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan

- e) Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Bahwa ketentuan dimaksud seharusnya sudah mementahkan dalil Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada Posita dan Petitum Gugatan *a quo*.

- d. Bahwa Pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi didasarkan pada Pasal 6 ayat (3) dan Pasal 7 ayat (3) PP No. 49 tanggal 30 November 2018, serta Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU HT.

danya kesalahan dari pihak pelaku:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan No. 49 tanggal 30 November 2018 berupa tanah SHM No. 1655 dilakukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang telah Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sampaikan pada butir-butir tersebut di atas.

Halaman 20 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



**3. Unsur adanya kerugian bagi korban:**

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan No.49 tanggal 30 November 2018 berupa tanah SHM No. 1656 yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi bukan merupakan perbuatan melawan hukum, melainkan atas dasar hukum yang kuat sebagaimana uraiannya telah Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sampaikan di atas.

**4. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:**

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena dengan tidak terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, maka kerugian apapun yang dialami oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak ada hubungannya dengan perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa tergugat konvensi/ penggugat rekonvensi sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 kuh perdata dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek jaminan. Oleh karenanya, mohon kepada majelis hakim yang terhormat untuk menolak seluruh gugatan penggugat konvensi/ tergugat rekonvensi.

**C. CONTOH PERKARA TERKAIT DENGAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUGAN YANG DIURAIKAN PENGGUGAT ADALAH PERKARA YANG TELAH DIPUTUS SEBALIKNYA OLEH PENGADILAN TINGGI DAN BELUM BERKEKUATAN HUKUM TETAP**

1. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam memberikan contoh perkara tidaklah tepat juga keliru, tanpa melihat dan meneliti perkara tersebut sampai berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*);
2. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada halaman ke-4 memberikan contoh perkara No.116/Pdt.G/2018/PN PMS tertanggal 13 Mei 2019 antara SUHENDRIK melawan Bank Tabungan Pensiunan Nasional Pematang Siantar dan Kantor Pelayanan kekayaan Negara (KPKNL) Pematang Siantar sungguh tidak tepat dikarenakan putusan majelis hakim yang memeriksa perkara tersebut telah dibatalkan oleh majelis

Halaman 21 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Tinggi Negeri dengan Reg.339/Pdt/2019/PT.MDN,  
dengan amar putusan sebagai berikut;

## MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding Semula Tergugat I;
  - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 116/Pdt.G/2018/PN PMS;
  - Menyatakan Gugatan terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)
3. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi juga dalam memberikan contoh perkara No.26/Pdt.G/2020/PN PMS tanggal 08 Juli 2020 terlalu cepat dalam mengambil kesimpulan dikarenakan putusan dari mejelis hakim tersebut belum berkekutan hukum tetap (*Inkracht*) , masih dalam proses pemeriksaan tingkat banding dengan Reg.478/Pdt/2020/PT MDN;
4. Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi dalam memberikan contoh sangatlah tidak tepat dan relevan sama sekali, karena putusan-putusan yang dijadikan contoh tersebut juga bukanlah putusan yang telah menjadi *landmark decision* seperti halnya Yurisprudensi.

Hal ini sesuai dengan kaidah hukum Mahkamah agung No.683 K/Sip/1969 tanggal 27 Juli 1970 yang berbunyi "Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau putusan pengadilan negeri/pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvooldoende gemotiveerd*).

Berdasarkan Alasan Tersebut Di Atas Sudah Sepatutnya Dan Sewajarnya Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara A Quo Menyatakan Menolak Seluruh Gugatan Penggugat Atau Setidak-Tidaknya Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

## D. TUNTUTAN KERUGIAN YANG DIDALILKAN PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKOVENSI DALAM GUGATANNYA SEBESAR RP.505.000.000,- (LIMA RATUS LIMA JUTA RUPIAH) ADALAH REKAYASA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI DAN KARENANYA DEMI HUKUM DAN KEADILAN PATUT UNTUK DITOLAK

1. Bahwa pada Posita angka IV dan Petitum angka 5 gugatan a quo, PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI mendalilkan perihal tuntutan atas kerugian uang sebesar Rp.505.000.000,- (Lima Ratus Lima Juta rupiah) yang oleh PENGGUGAT

Halaman 22 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI terlihat ingin mengambil kesempatan dan mengambil keuntungan dari TERGUGAT KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI;

2. Bahwa tuntutan kerugian yang diajukan oleh PENGUGATKONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI tersebut sama sekali tidak berdasar dan tidak didukung oleh alat bukti yang sah. Oleh karenanya, sudah sepatutnya tuntutan ganti kerugian tersebut haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Hal tersebut senada dengan bunyi ketentuan yang tertuang dalam Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPdata yang isinya sama-sama menyebutkan bahwa:

*“Barangsiapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.*

3. Selanjutnya dalam beberapa Yurisprudensi telah ditegaskan sebagai berikut;
  - a) Putusan Mahkamah Agung R.I No.558.K/SIP/1983 tanggal 28 Mei 1984, menegaskan;  
*“Tuntutan penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti, harus ditolak”.*
  - b) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.219/1970/Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970 (Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969-1972, Buku I Hukum Perdata, 1974, Halaman 87), menegaskan;  
*“Apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi/kerugian harus ditolak”.*
  - c) Putusan Mahkamah Agung R.I No.117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 dan No.459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, menegaskan;  
*“Ganti rugi yang tidak dirinci berdasarkan fakta harus dinyatakan tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak”.*
  - d) Putusan Mahkamah Agung R.I No.598 K/SIP/1971 tanggal 18 Desember 1971, dengan tegas menyebutkan:





*"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dapat dibuktikan secara terperinci, maka Gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Tergugat, harus ditolak oleh Pengadilan".*

- e) Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 550 K/Sip/1979 pada intinya menyatakan bahwa suatu tuntutan ganti kerugian immaterial haruslah dirinci. Apabila tuntutan ganti kerugian immaterial tersebut tidak dirinci, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.
- f) Putusan mahkamah Agung No.011/K/N/HaKI/2002 tanggal 30 september 2002 menyatakan bahwa tuntutan ganti rugi uang yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, sesuai dengan yurisprudensi tetap, bahwa Penggugat wajib memberikan bukti-bukti yang konkret dan terperinci tentang adanya kerugian materil yang dideritanya. Tidak boleh hanya berdasarkan perkiraan saja dan tanpa pembuktian, maka hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materil maupun moril tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat jelas terlihat bahwa penggugat konvensi/tergugat rekonvensi tidak mampu menguraikan perihal pembuktian kerugian yang jelas dan nyata dalam perkara a quo serta tidak mampu membuktikan. Dengan demikian mohon kepada majelis hakim yang terhormat untuk menolak gugatan penggugat;

**B. DALAM REKONVENSI**

PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI MERUPAKAN PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK, KARENA TERBUKTI DEMI HUKUM BAHWA PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI ADALAH PIHAK YANG TELAH CIDERA JANJI (WANPRESTASI) TERHADAP TERGUGAT KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT

1. Bahwa dalil-dalil yang Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi gunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah memberikan pinjaman pembiayaan kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, dengan proses/kronologis sebagai berikut:

Halaman 24 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



- 1.1. Bahwa, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menandatangani Perjanjian Pembiayaan Nomor 49 tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani dihadapan Notaris M Syarizal, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Labuhan Batu dengan plafond sebesar Rp. 150.000.000,-(Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- 1.2. Untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan dimaksud, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan bukti Sertipikat Hak Milik No. 1656 atas nama ILHAM SINAGA yang terletak di Desa Damuli Pekan Kecamatan Kualuh Selatan Kabupaten Labuhan Batu Utara, seluas 250m<sup>2</sup> Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 577/Damuli Pekan tanggal 20 Juni 2016;
- 1.3. Selanjutnya, Jaminan tersebut dibebankan dengan:Akta Pemberian Hak Tanggungan No.428/2018 tanggal 28 Desember 2018 yang dibuat oleh Notaris M Syahrizal Sarjana Hukum , PPAT di Kabupaten Labuhan Batu, dan atas dasar APHT dimaksud, maka terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor 250/2019 dengan nilai sebesar Rp.180.000.000,-(Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah).
- 1.4. Bahwa seiring berjalannya waktu kewajiban Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mulai tersendat, dengan begitu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memberikan Surat Peringatan sebagai berikut:
  - i. Bahwa pada tanggal14 Februari 2019, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengirimkan surat Nomor S-015/PNM-ULM-AKKA/II/2019 perihal Surat Peringatan I kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi.
  - ii. Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi kembali mengirimkan surat Nomor S-45/PNM-ULM-AKKA/III/2d019 tanggal 19 Maret 2019 perihal Surat Peringatan II kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi.
  - iii. Mengingat tetap tidak ada tanggapan dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, maka pada tanggal26 Maret 2019, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi kembali mengirimkan surat Nomor S-46/PNM-ULM-AKKA/III/2019perihal

Halaman 25 dari 41Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Peringatan III kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, yang pada pokoknya meminta Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk segera menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, dengan batas waktu hingga 7 (tujuh) hari.

3. Bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi), karena tidak melaksanakan ketentuan Pasal 2 ayat 2 dari Perjanjian Kredit Nomor 49 tanggal 30 November 2018;
4. Bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tidak membayar angsuran pinjaman sesuai apa yang diperjanjikan yaitu membayar secara angsuran setiap tanggal 2 (Dua) sebesar Rp.5.510.000,- (Lima Juta Lima Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) sehingga sampai sekarang menunggak sejumlah Rp. 200.680.286,- (Dua Ratus Juta Enam Ratus Delapan Puluh Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah) dan menjadi kredit dalam kategori kredit macet.
  - Dengan rincian sebagai berikut:
    - a. Pokok : Rp.133.961.000,-
    - b. Bunga : Rp. 46.770.432,-
    - c. Denda : Rp. 19.948.854,-
5. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya membayar sebanyak 9 (sembilan Kali) dan sejak Oktober 2019 hingga saat ini sama sekali tidak melakukan pembayaran atas kewajiban yang jika dihitung berdasarkan bulan berjalan sebanyak 14 bulan lamanya;
6. Bahwa atas kredit macet Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah melakukan pendekatan dan mencari jalan keluar dari kredit macet Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi namun dari para Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi justru ditanggapi dengan menantang dan melawan serta tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa dengan diajukannya gugatan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui kepanitaraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat mengakibatkan kerugian pada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikarenakan mengulur waktu untuk lari dari kewajiban yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Pembiayaan No.49 tanggal 30 November 2018 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan M syarizal, Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Labuhan Batu;

Halaman 26 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



8. Dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang dituangkan dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor 49 tanggal 30 November 2018. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya *"Hukum Perjanjian"*, PT Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

*"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji....."*

Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai "UU HT"), ditegaskan 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."*

9. Bahwa oleh karenanya maka terbukti Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji sebagaimana yang telah di uraikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka sangatlah pantas atas perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menimbulkan kerugian baik materil dan Immateril yang sangat besar dan mendalam yang dialami oleh Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi.
10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, telah menimbulkan kerugian baik waktu yang tersita maupun biaya yang dikeluarkan selama proses persidangan;
11. Bahwa atas perbuatan tersebut Tergugat Konvensi /Penggugat rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp.50.000.000,-(Lima Puluh Juta Rupiah) yang harus di bayar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara tunai.
12. Bahwa jika dijumlahkan kerugian yang dialami oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah tunggakan hutang (Pokok+Bunga+Denda) serta kerugian biaya selama peroses persidangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berjalan berjumlah Rp.250.680.286,-(dua ratus Lima Puluh Juta Enam Ratus delapan Puluh ribu Dua ratus Delapan Puluh Enam ribu Rupiah);

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara A Quo, dengan amar sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

### A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi;
2. Menolak seluruh gugatan sebagaimana diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaring*/ NO).

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi Ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi berhak untuk mengajukan lelang melalui perantara Kantor Pelayanan Lelang Negara (KPKLN) atas Sertipikat Hak Milik No.1656 atas nama ILHAM SINAGA seluas 250 m2 Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 577/Damuli Pekan/2016 tanggal 20 Juni 2016 terletak di Desa/Kelurahan Damuli Pekan, Kec Kualuh Selatan, Provinsi Sumatera Utara terdaftar atas nama ILHAM SINAGA, yang telah dibebankan Hak Tanggungan Nomor 250/2019 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 428/2018 tanggal 28 Desember 2018;

## DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pembiayaan No. 49 tanggal 30 November 2018 yang telah dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT M Syahrizal, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Labuhan Batu;
3. Menyatakan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah Wanprestasi atas Perjanjian Pembiayaan No. 49 tanggal 30 November 2018;

Halaman 28 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar lunas seketika tanpa syarat seluruh sisa pinjaman/ kreditnya (Pokok+Bunga+Denda) kepada Penggugat sebesar Rp. 200.680.286,- (Dua Ratus Juta Enam Ratus Delapan Puluh Ribu Dua Ratus Delapan Puluh Enam Rupiah) ditambah dengan biaya kerugian yang dialami oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.50.000.000,-(Lima Puluh Juta Rupiah);
5. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat Penggugat mengajukan replik yang pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat mengajukan duplik yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Rantau Prapat telah telah memutuskan sebagaimana Putusan Nomor : 96/Pdt/2020/PN Rap, tanggal 13 April 2021 pada pokoknya sebagai berikut :

### I. DALAM KONPENSI

#### A. DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

#### B. DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### II. DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat dr/ Tergugat dk untuk seluruhnya;

### III. DALAM KONPENSI/ REKONPENSI

- Menghukum Penggugat dk/ Tergugat dr untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.129.500,00(Satu juta seratus dua puluh Sembilan ribu lima ratus rupiah);

Halaman 29 dari 41Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 30 September 2021 dan kepada Tergugat pada tanggal 22 April 2021 ;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat Nomor 96/Pdt/2020/PN Rap tanggal 13 April 2021 tersebut, Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rantauprapat Nomor 31/PDT.BAND/2020/PN Pms tanggal 28 April 2021, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 30 April 2021;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan bandingnya tersebut Pembanding telah menyampaikan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantauprapat pada tanggal 5 Mei 2021, dan kemudian memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan patut kepada Terbanding pada tanggal 6 Mei 2021 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah menyampaikan kontra memori banding tertanggal 3 Juni 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padangsidimpuan pada 16 Juni 2021;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (*Inzage*) sebagaimana ternyata dalam Risalah Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara Nomor 96/Pdt.G/2020/PN Rap, yang telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 5 Mei 2021, kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 6 Mei 2021;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya telah menolak putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat tanggal 13 April , Nomor 96/Pdt.G/2020/PN rap, dengan mengajukan alasan- alasan keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

## TENTANG HAKIM SALAH MENERAPKAN HUKUM

- Bahwa, Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Rantauprapat pada halaman 37 yang menyatakan:

Halaman 30 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



*Menimbang, bahwa oleh karena tindakan Tergugat tidak bertentangan dengan hak dan kewajiban Penggugat maka tindakan Tergugat tersebut tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya karena tidak didukung dengan alat bukti yang dapat mendukung dalil Penggugat tersebut maka tanpa lebih lanjut mempertimbangkan Petitum-petitumnya, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak.*

6. Bahwa, Tergugat dengan suratnya Nomor: S-150/PNM-ULM-AKKA/XI/2020 Tanggal 06 November 2020 yang melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum pada tanggal 19 November 2020 melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*On Rechtmatigedaad*) DANTIDAK SAH, karena bertentangan dengan :

- 6) Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang menyatakan:

3. *Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang, yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "Atas nama Keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan putusan Hakim.*

4. *Dalam hal menjalankan surat ysng demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai, MAKA DAPAT DIPERLAKUKAN PERATURAN PADA BAHAGIAN INI, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan hakim.*

*HIR: jika hal menjalankan putusan itu harus berlaku, semua atau sebagian, di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan itu, maka diturut peraturan-paraturan Pasal 195 ayat kedua dan berikutnya.*

Artinya: Tergugat I harus mengajukan permohonan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri Rantau Prapat Bukan ke KPKNL Kisaran.

- 7) Bertentangan dengan Pasal 215 Ayat (1) Rbg yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (*Dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri Rantauprapat*) untuk memerintahkan Kantor Lelang (*Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang / KPKNL Kisaran*) untuk menjual barang yang di sita itu. (*Bukan Pelaku Usaha yang meminta lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL Kisaran*)

Halaman 31 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



- 8) Bertentangan dengan Angka 9 Tentang Penjelasan 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 Pasal 258 Rbg / 224 HIR yang berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan;
- 9) Bertentangan dengan Pasal 26 UUHT No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan:

*"Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan"*

- 10) Bertentangan dengan 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 seharusnya Tergugat mengajukan permohonan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri Rantauprapat Bukan ke KPKNL Kisaran

7. Bahwa dengan perbuatan/tindakan Tergugat yang melakukan pelelangan dengan cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di muka umum pada tanggal 19 November 2020 melalui KPKNL Kisaran sesuai dengan suratnya Nomor: S-150/PNM-ULM-AKKA/XI/2020 adalah merupakan cacat hukum serta tidak sah karena untuk menjual objek Hak Tanggungan harus berdasarkan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa dengan memperhatikan Pasal 14, Peraturan mengenai Eksekusi Hyphoteek yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan, Sehingga selama belum ada peraturan yang mengaturnya tentang pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, maka Eksekusi Hyphoteeklah (sekarang Hak Tanggungan) yang berlaku yaitu harus melalui Pengadilan Negeri setempat (Dalam hal ini Pengadilan Negeri Rantau Prapat) atau dengan kata lain Pasal 6 Undang-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri karena masih ada Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan dan Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan adalah merujuk pada Pasal 258 Rbg/224 HIR maka pelaksanaan Eksekusi maupun lelangnya harus melalui Fiat Eksekusi melalui Pengadilan Negeri (Dalam hal ini Pengadilan Negeri RantauPrapat BUKAN melalui Perantara KPKNL Kisaran.

8. MAKA pelaksanaan Parate Eksekusi harus melalui Fiat Ketua Pengadilan Negeri, sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210.K/PDT/ 1984 tanggal 30 Januari 1986 tersebut diatas 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”.*

1. Maksudnya adalah Penggugat (Nasabah/Debitur) diberi kesempatan untuk mencari calon pembeli tanah/rumah yang dianggunkan/jaminkan kepada Tergugat (PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Unit Aek Kanopan yang beralamat di Jalan Sudirman No. 234, Aek Kanopan, Kecamatan Kualuh Hulu, Kabupaten Labuhan Batu Utara, Sumatera Utara) tersebut, Apabila hal itu terjadi, maka pembayarannya harus dilakukan didepan/hadapan Ketua Pengadilan Negeri Rantauprapat.

SEHINGGA TIDAK SAH, pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL Kisaran atas permintaan Tergugat pada tanggal 19 November 2020

9. Bahwa, Tergugat dengan suratnya Nomor: S-150/PNM-ULM-AKKA/XI/2020 tanggal 6 November 2020 telah menetapkan jadwal lelang terhadap jaminan milik Penggugat berupa:

- Sebidang tanah seluas 250 m<sup>2</sup> berikut bangunan serta segala sesuatu yang ada diatasnya yang terletak di Desa Damuli Pekan, Kec. Kualuh Selatan, Kabupaten Labuhan Batu Utara Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan SHM No. 1656 atas nama ILHAM SINAGA (Suami Penggugat)

Yang jadwal lelangnya akan dilaksanakan pada:

b) Hari : Kamis

Tanggal : 19 November 2020

Pukul : 10.00 WIB Waktu Server (Sesuai WIB)

Halaman 33 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN

#### Disclaimer

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





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Tempat : Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran

Jl. Prof. H.M. Yamin, SH No. 47 Kisaran

ADALAH BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG –  
UNDANGAN YANG DISEBUTKAN DIATAS.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas mohon agar hakim Pengadilan Tinggi Sumatera Barat memutus perkara ini dengan amarnya adalah sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding
2. Membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Rantau prapat Nomor: 96/Pdt.G/2020/ PN.Rap
3. Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat seluruhnya.

ATAU

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah menanggapi memori banding tersebut dengan mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa keberatan PEMBANDING atas Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tersebut di atas intinya PEMBANDING merasa Judex Factie tingkat pertama dalam memutus perkara telah keliru dalam pertimbangan hukumnya sebab salah dan keliru dalam menentukan apa yang harus dibuktikan;
2. Bahwa TERBANDING/Semula TERGUGAT berpendapat bahwa Judex Factie tingkat Pertama telah memutus perkara sesuai dengan hukum secara adil dan telah mempertimbangkan bukti-bukti, saksi-saksi secara seksama;
3. Bahwa adapun PEMBANDING dalam memori Bandingnya menyatakan Judex Factie tingkat pertama telah salah dalam pertimbangan hukumnya;
4. Bahwa dalil PEMBANDING tersebut selain tidak berdasar hukum juga mengada-ada karena pertimbangan Judex Factie telah tepat dan memenuhi rasa keadilan sebagaimana dalam pertimbangan pada halaman 37 pada tanggal 13 April 2021, menyatakan:

*"Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, majelis hakim berpendapat tindakan Tergugat yang akan melakukan*

Halaman 34 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



*pelelangan dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan dimuka umum atas fasilitas pinjaman kredit yang diberikan Tergugat kepada Penggugat dengan cara melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kisaran merupakan konsekuensi hukum yang harus diterima dan ditaati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian pembiayaan No.49 tanggal 30 November 2018, dengan demikian tindakan Tergugat tersebut bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan Hak Penggugat selaku debitur dalam perjanjian pembiayaan No.49 tanggal 30 November 2018, oleh karenanya tindakan Tergugat tersebut tidak dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum."*

5. Bahwa pertimbangan Judex factie yang demikian telah tepat, karena PEMBANDING semula PENGUGAT tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan tidak dapat menunjukan bukti-bukti yang relevan sehingga dapat menguatkan dalilnya, oleh karena itu apa yang didalilkan oleh PEMBANDING semula PENGUGAT tidak dapat dipertimbangkan sama sekali, sehingga Judex factie telah tepat menolak gugatan PEMBANDING semula PENGUGAT;
6. Bahwa mengenai dalil PEMBANDING sehubungan dengan pelaksanaan lelang melalui perantara kantor kekayaan dan lelang (KPKNL) bertentangan dengan pasal 258 Rbg/224 HIR dan pasal 215 (1) Rbg sangatlah tidak cermat dan tidak relevan lagi digunakan mengingat sudah ada peraturan perundang-undangan sebagai Lex Spesialis yang mengatur lebih spesifik tentang lelang Hak Tanggungan yaitu Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta peraturan pelaksana teknis lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/2010 Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
7. Bahwa adapun dasar-dasar hukum yang dipergunakan oleh TERBANDING, terkait dengan lelang eksekusi tersebut adalah:
  - a) Pasal 6 UU Hak Tanggungan:  
*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*



**b) Pasal 11 (2) e. UU Hak Tanggungan:**

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

**c) Pasal 14 ayat 2 dan 3 UU Hak Tanggungan:**

**2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat**

*(1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".*

**3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat**

*(2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

**d) Pasal 20 (1.a) dan (1.b) UU Hak Tanggungan:**

**1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:**

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

b) *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.*

Dan masih banyak Pasal-pasal lainnya dalam ketentuan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang terkait dan relevan mengatur tentang lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

**8. Bahwa selain daripada itu, fakta hukum juga telah sangat jelas dan terang benderang bahwa isi dan bunyi Penjelasan umum nomor 9 dan Pasal 26 UU Hak Tanggungan yang benar adalah sebagai berikut:**

Halaman 36 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



*Penjelasan umum nomor 9 UU Hak Tanggungan;*

*Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji.*

*Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).*

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

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

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

*Pasal 26 UU Hak Tanggungan:*

*Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan*

Halaman **37** dari **41** Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. PENGGUGAT/PEMBANDING juga mendalilkan Judex Factie tingkat pertama telah tidak mempertimbangkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 26 dan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3210 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986; hal mana semakin menunjukkan pemahaman PEMBANDING tentang peraturan perundang-undangan sangat dangkal dan mengutip Jurisprudensi yang sudah tidak relevan lagi karena putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3210 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 jauh sebelum adanya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
10. Bahwa dasar TERBANDING semula TERGUGAT melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:
  - *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.*
  - *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".*
11. Dengan demikian Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Jo.Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diakui sebagai peraturan perundang-undangan yang mengatur lebih lanjut mengenai pelaksanaan lelang. Karenanya segala dalil PEMBANDING/PENGGUGAT dalam memori bandingnya terkait dengan pelaksanaan lelang yang belum ada peraturan pelaksanaannya dan masih mengacu pada ketentuan Eksekusi Hak Tanggungan yang terdahulu menjadi tidak relevan, karenanya wajib dikesampingkan;
12. Bahwa alasan PEMBANDING dalam memori bandingnya semakin mempertegas bahwa PEMBANDINGnya ingin mencari keuntungan sepihak saja, sampai lupa bercermin diri dan seakan tindakan yang dilakukannya adalah benar dengan tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar kembali angsuran fasilitas pembiayaan yang telah dinikmatinya;
13. Bahwa PEMBANDING sama sekali tidak membaca atau terlalu larut dalam euforia saat menerima sejumlah uang dan pada saat bersamaan PEMBANDING lupa bahwa apa yang telah disepakati dan diperjanjikan

Halaman 38 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta dituangkan di dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) PERJANJIAN PEMBIAYAAN NO 49 tanggal 30 November 2018, yang dibuat dihadapan Notaris M Syahrizal, Sarjana Hukum, Notaris di Labuhan Batu, yang menyatakan:

- (1) *Jangka waktu pinjaman ditetapkan selama 48 (empat puluhdelapan) bulan terhitung sejak tanggal 30-11-2018 (Tiga Puluh November Dua Ribu Delapan Belas) dan berakhir 30-11-22 (Tiga Puluh November Dua Ribu Dua Pulu Dua);*
- (2) *Pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh nasabah dengan cara angsuran (installment) tiap-tiap tanggal 02 (dua) setiap bulannya sebagaimana tercantum pada jadwal angsuran....."*

14. Selanjutnya TERBANDING juga menolak seluruh dalil PEMBANDING yang masih dengan arogansinya PEMBANDING berkilah dan tidak merasa bersalah karena tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada TERGUGAT/TERBANDING dengan alasan perkenomian memburuk selama pandemi Covid -19, hal mana faktanya jauh sebelum pandemi PEMBANDING sudah lalai dan ingkar janji dan dinyatakan telah cidera janji (*wanprestasi*).
15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka tidak terbukti seluruh hal yang dikemukakan PEMBANDING, baik di dalam Memori Bandingnya maupun di dalam gugatannya. Dengan demikian adalah wajar dan berdasar hukum apabila Judex Factie tingkat banding yang memeriksa perkara a quo menolak Memori Banding PEMBANDING untuk seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, TERBANDING semula TERGUGAT memohon kepada Pengadilan Tinggi Medan untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding dari PEMBANDING;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat No. 96/Pdt.G/2020/PN.Rap4 Tanggal 13 April 2020;
3. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada PEMBANDING.

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

Menimbang bahwa terhadap alasan atau keberatan yang termuat dalam Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula

Halaman 39 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut setelah dibaca dan dicermati oleh Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ditemukan alasan-alasan yang dapat membatalkan putusan Pengadilan tingkat Pertama dan hanya merupakan pengulangan, oleh karena keberatan Kuasa Kukum Pembanding semula Penggugat tersebut telah dipertimbangkan secara tepat dan benar dalam putusan Hakim Pengadilan tingkat pertama, maka alasan atau keberatan yang termuat dalam memori banding tersebut tidak lagi dipertimbangkan secara khusus dalam putusan Majelis Hakim tingkat banding dan harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa, Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan meneliti turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 96/ Pdt.G/ 2020/ PN.Rap tanggal 13 April 2021 dan Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 96/ Pdt.G/ 2020/ PN.Rap tanggal 13 April 2021, dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan maka dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding besarnya seperti tersebut dalam amar putusan dibawah ini :

Mengingat, ketentuan undang-undang yang berkaitan dengan perkara ini khususnya Pasal-Pasal dari RBg :

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 96/ Pdt.G/ 2020/ PN.Rap tanggal 13 April 2021, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat Peradilan dan tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 40 dari 41 Putusan Nomor 446/Pdt /2021/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 23 Nopember 2021 oleh kami: SYAMSUL BAHRI, S.H.,M.H selaku Hakim Ketua Sidang, LELIWATY, S.H.,M.H dan JOHN DIAMONDTAMBUNAN, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk untuk mengadili perkara dalam tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 446 /Pdt/2021/PT MDN tanggal 14 Oktober 2021 putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 30 Nopember 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu : HERITHA JULIETTA, S.H.,M.H Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri Para Pihak yang berpekara dan atas kuasanya masing –masing;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Sidang,

LELIWATY, S.H.,M.H

SYAMSUL BAHRI , S.H.,M.H.

JOHN DIAMOND TAMBUNAN,S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

HERITHA JULIETTA , S.H.,M.H.

### Perincian Biaya :

1. Meterai Rp. 10.000,-
2. Redaksi Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan Rp 130.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,-