

**TINJAUAN YURIDIS PENANGGUHAN PELAKSANAAN  
LELANG OLEH DEBITUR TERHADAP OBJEK  
HAK TANGGUNGAN  
(Studi Kasus Putusan Nomor : 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn)**

**SKRIPSI**

**Oleh :**

**CRISTIAN TRIOPUTRA PINEM**  
**NPM : 168400084**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2020**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 8/2/21

Access From (repository.uma.ac.id)8/2/21

## HALAMAN PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI** : TINJAUAN YURIDIS PENANGGUHAN  
PELAKSANAAN LELANG OLEH DEBITUR  
TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi  
Kasus Putusan Nomor : 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn)

**NAMA** : CRISTIAN TRIOPUTRA PINEM

**NPM** : 168400084

**BIDANG** : ILMU HUKUM KEPERDATAAN

Disetujui oleh :

**DOSEN PEMBIMBING I**

**DOSEN PEMBIMBING II**

Dr. H. Maswandi, SH. M.Hum

Marsella, SH. M.Kn

DIKETAHUI :

DEKAN FAKULTAS HUKUM



(DR. Rizkan Zulyadi, SH, MH)

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2020**

**Tanggal Lulus : 3 Desember 2020**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 8/2/21

Access From (repository.uma.ac.id)8/2/21

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bilamana dikemudian hari ditemukan kesalahan yang berakibat skripsi ini tidak dianggap sah dan menyalahi sistematika penulisan, maka penulis bersiap untuk mendapatkan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Medan, Desember 2020



**CRISTIAN TRIOPUTA PINEM**  
168400084



## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Cristian Trioputra pinem

NPM : 168400084

Program Studi : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-Exclusive Royaltit-free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Tinjauan Yuridis Penanggulangan Pelaksanaan Lelang Oleh Debitur Terhadap Objek Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor : 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn)”

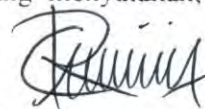
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan memublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada tanggal : Desember 2020

Yang menyatakan,



(Cristian Trioputra Pinem)



## ABSTRAK

### TINJAUAN YURIDIS PENANGGUHAN PELAKSANAAN LELANG OLEH DEBITUR TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan Nomor : 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn)

Oleh :

**CRISTIAN TRIOPUTRA PINEM**  
**NPM : 168400084**  
**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Asas yang terdapat dalam lelang adalah asas keterbukaan yaitu menghendaki seluruh masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang..

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan tentang lelang dan hak tanggungan, Bagaimana prosedur gugatan oleh debitur terhadap objek hak tanggungan, Bagaimana akibat atas gugatan pembatalan lelang.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dan sifat penelitian ini adalah bersifat penelitian deskriptif analisis sedangkan analisis data yang dipergunakan adalah analisis kualitatif.

Pengaturan tentang lelang dan hak tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang kemudian telah dirubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai sarana untuk mempercepat pelunasan piutang debitur wanprestasi. Prosedur gugatan oleh debitur terhadap objek hak tanggungan jika dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan merasa dirugikan dapat menempuh jalur hukum yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan keadilan. Akibat hukum gugatan penangguhan pelaksanaan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan pada prinsipnya tidak menunda pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, tetapi ternyata memberikan dampak yuridis dan ekonomis yang besar. Tujuan gugatan penangguhan terhadap pelaksanaan lelang semata-mata bertujuan untuk mempersulit pemegang Hak Tanggungan dalam menyelesaikan piutangnya secara cepat. Putusan atas gugatan dan perlawanan dapat mengakibatkan penundaan lelang yang akan dilaksanakan.

**Kata Kunci : Penangguhan Lelang, Debitur, Hak Tanggungan.**

## ABSTRACT

### ***JURIDICAL REVIEW OF THE DEBTOR'S SUSPENSION OF AUCTION ON OBJECT OF LIABILITY RIGHTS (case study decision number : 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn)***

**By:**

**CRISTIAN TRIOPUTRA PINEM  
NPM: 168400084  
FIELD OF CIVIL LAW**

*An auction is the sale of goods open to the public with increasing written or oral price bids to reach the highest price preceded by an auction announcement. The principle contained in the auction is the principle of openness, which means that all people are aware of the auction plan and have the same opportunity to participate in the auction as long as it is not prohibited by law.*

*The formulation of the problem in this research is how the arrangement of the auction and mortgage rights, how the procedure of a lawsuit by the debtor against the object of mortgage rights, what are the consequences of the auction cancellation lawsuit.*

*The type of research used in this research is normative legal research and the nature of this research is descriptive analysis research, while the data analysis used is qualitative analysis.*

*The regulation regarding auction and security rights is regulated in the Minister of Finance Regulation Number 93 / PMK.06 / 2010 which has subsequently been amended to the Minister of Finance Regulation Number 27 / PMK.06 / 2016 and Article 6 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights as a means to speed up settlement of default debtor receivables. The procedure for a lawsuit by the debtor against the object of the mortgage right if in the auction process the execution of the mortgage right feels aggrieved can take legal action, namely to file a lawsuit to the District Court to get justice. The legal consequence of a lawsuit against execution of the auction for execution of mortgage rights in principle does not delay the execution of mortgage rights, but in fact has a large juridical and economic impact. The purpose of the postponement lawsuit against the auction is solely aimed at making it difficult for Mortgage holders to settle their receivables quickly. Decisions on lawsuits and challenges may result in postponement of the auction that will be held.*

***Keywords: Suspension of Auction, Debtor, Mortgage.***

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kita kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan kesehatan dan kesempatan, dan didorong dengan cita-cita, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna melengkapi tugas-tugas yang diwajibkan kepada Mahasiswa Universitas Medan Area pada Fakultas Ilmu Hukum untuk memperoleh gelar kesarjanaan.

Dalam penulisan skripsi ini penulis mengalami banyak kesulitan seperti keterbatasan waktu, kurangnya literatur yang diperlukan, keterbatasan kemampuan menulis sendiri dan sebagainya, namun demikian dengan kemauan keras yang didorong oleh rasa tanggung-jawab dan dilandasi itikad baik, akhirnya kesulitan tersebut dapat diatasi. Adapun judul yang diajukan sehubungan dengan penyusunan skripsi ini adalah berikut **TINJAUAN YURIDIS PENANGGUHAN PELAKSANAAN LELANG OLEH DEBITUR TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan Nomor : 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn)**

Dalam penulisan skripsi ini banyak pihak telah membantu, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih kepada pihak-pihak tersebut, terutama kepada :

- Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
- Bapak Dr. Rizkan Zulyadi Amri, SH, M.H, selaku Dekan di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
- Zaini Munawir SH. M.Hum Wakil Dekan bagian Akademik
- Bapak Ridho Mubarak, SH, MH, Wakil Dekan bagian Kemahasiswaan

- Ibu Ika Khairunnisa Simanjuntak, SH. MH, selaku Kepala Program Studi Hukum Perdata
- Ibu Dr. Utary Maharany Barus, SH. M.Hum selaku Ketua di Kepanitiaan Skripsi Penulis
- Ibu Mahalia Nola Pohan, SH. M.Kn selaku Sekretaris di Kepanitiaan Skripsi Penulis
- Bapak Dr. H. Maswandi, SH. M.Hum sebagai Pembimbing I saya
- Ibu Marsella, SH. M.Kn sebagai Pembimbing II saya
- Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Ilmu Hukum serta semua unsur staff administrasi Universitas Medan Area.
- Teman dan sahabat-sahabat di Universitas Medan Area

Penulis juga mengucapkan rasa terima-kasih yang sedalam-dalamnya kepada Kedua orang tua yang tercinta, yang banyak mendukung serta kepada seluruh keluarga atas doa dan dukungannya. Juga kepada teman-teman khususnya stambuk 16 yang telah memberikan dorongan dan motivasi kepada penulis sehingga akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan. Demikianlah penulis sampaikan, dan semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, 27 November 2020

Penulis

**CRISTIAN TRIOPUTRA PINEM**

**NPM : 168400084**



## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Hipotesis .....	9
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>10</b>
A. Uraian Tentang Lelang .....	10
B. Uraian Tentang Debitur .....	17
C. Uraian Tentang Hak Tanggungan.....	18
<b>BAB III : METODE PENELITIAN</b> .....	<b>32</b>
A. Waktu dan Tempat Penelitian.....	32
B. Metodologi Penelitian.....	32
1. Jenis .....	32
2. Sifat.....	33
3. Teknik Pengumpulan Data .....	33
4. Analisis Data.....	34

<b>BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>35</b>
A. Hasil Penelitian .....	35
1. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan .....	35
2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan .....	39
3. Perlindungan Hukum dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungun .....	44
B. Hasil Pembahasan .....	47
1. Pengaturan Tentang Lelang Dan Hak Tanggungan .....	47
2. Prosedur Gugatan Oleh Debitur Terhadap Objek Hak Tanggungun .....	53
3. Akibat Hukum Gugatan Penangguhan Pelaksanaan Lelang .....	58
<b>BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>62</b>
A. Kesimpulan .....	62
B. Saran .....	63
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pemberian kredit terdapat dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak yang memberikan kredit (kreditur) dan pihak yang membutuhkan uang yang disebut penerima kredit (debitur).

Terjadinya pemberian kredit berarti pihak yang mempunyai dana memberikan uangnya (prestasi) kepada pihak yang memerlukan uang dan pihak yang memerlukan uang berjanji akan mengembalikan uang tersebut dalam suatu waktu tertentu dimasa yang akan datang dengan kontra prestasi berupa bunga. Kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk uang, barang ataupun jasa.<sup>1</sup>

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet dan bank sebagai kreditur tentu tidak mau dirugikan dengan adanya kredit macet. Upaya menghindari kredit macet dilakukan mengambil langkah antisipasi berupa adanya mekanisme jaminan untuk pelunasan hutang. Mekanisme ini menjadi sebuah langkah antisipatif apabila terjadi kredit macet oleh debitur, jaminan tersebut dapat digunakan untuk pelunasan hutang debitur.

Upaya mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur memerlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus. Jaminan khusus yang banyak digunakan dalam praktik kegiatan perbankan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah karena dinilai paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Jaminan menggunakan tanah ini disebut dengan jaminan hak tanggungan.

---

<sup>1</sup> Rahmat Hasanuddin. 2015. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 16.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi para kreditur pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

1. *Parate executie*;
2. *Title executorial*;
3. Penjualan dibawah tangan.

Ketiga eksekusi hak tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya, seperti dimaksud untuk *parate executie* karena wanprestasi biasanya melakukan eksekusi sendiri melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Negara Lelang (KPKNL) tersebut dan pelaksanaannya lebih singkat, *title executorial* atau berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang tunduk pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg, dalam pelaksanaannya harus melalui penetapan Ketua Pengadilan maka memerlukan waktu yang tidak singkat, sedangkan eksekusi penjualan dibawah tangan pelaksanaan harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara



lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan (debitur) dengan pemegang hak tanggungan (kreditur).

Klausula yang terdapat pada akta pemberian hak tanggungan menyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, kreditur selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur untuk :

1. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
2. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
3. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
4. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
5. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi, "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."<sup>2</sup>

Praktek dalam pelaksanaan di lapangan sebelum mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pihak Bank telah melakukan peringatan secara patut kepada debitur yang mengalami kredit macet yang dibuktikan dengan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga. Surat peringatan tersebut harus sudah dilampirkan pada saat pengajuan permohonan lelang. Setelah dilakukan pemanggilan dan ternyata tidak ada itikad baik dari debitur untuk memenuhi kewajiban serta tidak ada alasan yang dapat dijadikan pertimbangan (misalkan keadaan *overmacht*) maka debitur tersebut dinyatakan wanprestasi (suatu kondisi dimana debitur berada dalam keadaan lalai). Atas dasar

---

<sup>2</sup> Salim HS. 2015. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.41.

tersebut Bank mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL untuk ditetapkan pelaksanaan lelang.

Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kekuatan mengikatnya sama seperti putusan pengadilan, sehingga apabila dikemudian hari kredit yang dicairkan tersebut bermasalah hingga akhirnya macet, maka kreditur dapat mengeksekusi jaminan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Akan tetapi dengan diajukannya gugatan perlawanan (*verzet*) terhadap eksekusi hak tanggungan, pada waktu proses eksekusi sedang berjalan, maka eksekusi dapat tertunda sehingga pihak bank tidak dapat langsung menyelesaikan eksekusi guna pelunasan utang tersebut.<sup>3</sup>

Pelaksanaan lelang meskipun telah sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang namun tidak menutup kemungkinan adanya gugatan yang diajukan ke Pengadilan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh KPKNL sering mendapat gugatan dari pihak debitur maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang. Timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitur atas pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan kepada KPKNL.

Pada dasarnya tidak semua gugatan yang diajukan ke KPKNL sebelum pelaksanaan lelang dapat secara langsung membatalkan pelaksanaan lelang, hanya gugatan yang diajukan pihak ketiga dan berkaitan dengan barang jaminan saja yang dapat menunda pelaksanaan lelang. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan yang disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh pejabat lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Mariam Darus Badruzaman. 2016. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Madju, hlm.23

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 45.

Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan terkait gugatan pelaksanaan lelang yaitu “Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan.”

Hal yang tidak kalah pentingnya adalah alasan diajukannya gugatan oleh debitur maupun pihak ketiga. Bagi debitur alasan tersebut berkaitan dengan adanya unsur perbuatan melawan hukum antara kreditur dan debitur atau alasan yang sifatnya hanya untuk mengganggu atau menunda dilaksanakannya lelang maupun eksekusi barang jaminan lelang sedangkan pada perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga, alasan diajukannya perlawanan harus dapat dibuktikan dan cukup beralasan misalkan pihak ketiga adalah orang yang menyewa rumah yang akan dieksekusi selama lima tahun namun baru berjalan satu tahun yang digunakan untuk menjalankan usaha.

Pelaksanaan eksekusi riil ini diawali dengan permohonan grosse yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat oleh pemenang lelang selaku pemilik hak. Berdasarkan permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri menindaklanjutinya dengan melakukan *aanmaning*. Dalam hal tereksekusi tersebut tidak mengosongkan barang lelang secara sukarela maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan berupa perintah kepada Juru Sita untuk mengeksekusi secara paksa dan bila perlu dengan bantuan polisi dengan disaksikan oleh dua orang saksi. Atas pelaksanaan eksekusi tersebut Juru Sita

wajib membuat berita acara eksekusi yang ditandatangani oleh Juru Sita dan dua orang saksi.

Berdasarkan hal di atas, maka yang dapat membatalkan pelaksanaan lelang sebagai berikut:

1. Permintaan penjual, paling lambat surat permintaan pembatalan diterima sebelum pelaksanaan lelang di mulai;
2. Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;
3. Adanya gugatan dari pihak ketiga terkait dengan barang jaminan, dengan ketentuan apabila ia sebagai pemegang hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, termasuk penanggungan hak tanggungan dan hak sewa;
4. Adanya gugatan pihak ketiga sebagai penyewa yang obyeknya bukan tanah (dibuktikan dengan dokumen-dokumen pendukung yang memperkuat gugatan).<sup>5</sup>

Cara penjualan objek hak tanggungan secara lelang yang mempunyai keunggulan dibandingkan dengan cara penjualan lainnya ada kalanya tidak berfungsi dengan baik, penjualan secara lelang masih menghadapi kendala dan masalah yang bervariasi.

Permasalahan tersebut di atas timbul baik sebelum pelaksanaan lelang, dalam pelaksanaan lelang, maupun setelah pelaksanaan lelang. Masalah yang disebabkan oleh faktor intern biasanya menyangkut permasalahan tertib administrasi yang berkaitan dengan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan secara lelang, sedangkan faktor ekstern adalah permasalahan yang diakibatkan antara lain adanya bantahan atau gugatan terhadap pelaksanaan objek hak tanggungan secara lelang.

Contoh kasus penanguhan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang mengalami kendala adalah kasus antara Debby Sisilia (penggugat) melawan PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Medan, PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Putri Hijau Medan, Kantor

---

<sup>5</sup> Widjanarto. 2018. *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Grafiti, hlm.79.



Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai para tergugat. Menurut penggugat bahwasanya lelang hak tanggungan seharusnya tidak boleh dilaksanakan tanpa terlebih dahulu adanya pemberitahuan penetapan jadwal lelang tersebut. Tergugat I ataupun Tergugat II tidak pernah memberitahukan secara tertulis kepada penggugat selaku debitur. Tergugat I ataupun Tergugat II telah melakukan pengumuman lelang pertama dan kedua serta telah melimpahkan atau meminta kepada Tergugat III untuk melakukan jual lelang terhadap Agunan SHM No. 426 guna menyelesaikan kredit atas nama penggugat.

Pihak penggugat dalam hal ini mempermasalahkan bahwa eksekusi lelang yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 10 Nopember 2016 tersebut telah melanggar beberapa hal yaitu tidak adanya pengumuman lelang dan hak subjektif penggugat dimana objek jaminan milik penggugat dijual dengan nilai limit yang dibawah nilai jual objek pajak (NJOP) objek jaminan tersebut, sehingga penggugat dalam hal ini mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri MEDAN dengan nomor register perkara Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

Berdasarkan pada uraian di atas menjadi penting mengenai penelitian perlawanan dari tersita terhadap sita eksekusi sebidang tanah miliknya yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian utang piutang. Aturan hukum yang dijadikan dasar lelang eksekusi tanah yang mendapatkan perlawanan dari tersita dan dasar pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Medan dalam memutus perkara perlawanan tersita penting untuk diketahui. Perlu juga diketahui dampak dari perlawanan yang dilakukan oleh sang tersita. Putusan perlawanan dalam perkara perdata yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah Perkara Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn di Pengadilan Negeri Medan dan berdasarkan pemikiran

di atas, dianggap perlu melakukan penelitian yang berjudul “**Tinjauan Yuridis Penangguhan Pelaksanaan Lelang Oleh Debitur Terhadap Objek Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn)**”.

## **B. Perumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah “

1. Bagaimana pengaturan tentang lelang dan hak tanggungan ?
2. Bagaimana prosedur gugatan oleh debitur terhadap objek hak tanggungan ?
3. Bagaimana akibat atas penangguhan pelaksanaan lelang ?.

## **C. Tujuan Penelitian**

Sehubungan dengan penulisan skripsi ini, adapun tujuan penulis adalah :

1. Untuk mengetahui pengaturan tentang lelang dan hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui prosedur gugatan oleh debitur terhadap objek hak tanggungan.
3. Untuk mengetahui akibat atas penangguhan pelaksanaan lelang.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini memiliki manfaat teoritis dan praktis. Adapun kedua kegunaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata mengenai pembatalan lelang oleh debitur terhadap objek hak tanggungan.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat digunakan dalam mengembangkan wawasan, ilmu, serta penerapannya di bidang Hukum Perdata dan diharapkan dapat bermanfaat bagi kehidupan masyarakat pada era

modern seperti sekarang, mengingat dewasa ini kehidupan masyarakat tidak jauh dari perilaku usaha, dan tidak sedikit pula masyarakat yang tidak mengetahui sebuah eksekusi lelang tanah sehingga ketika masyarakat melakukan transaksi yang berkaitan dengan tanah tidak akan salah langkah dalam melaksanakannya..

## **E. Hipotesis**

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai dan masalah yang akan diteliti, maka dalam penelitian ini dirumuskan suatu hipotesis sebagai langkah dalam pemecahan masalah yang masih perlu dibuktikan kebenarannya. Untuk itu dirumuskan hipotesis dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Pengaturan tentang lelang diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang merumuskan yang dimaksud dengan Lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.
2. Prosedur gugatan oleh debitur terhadap objek hak tanggungan adalah dengan adanya perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan keadaan pada waktu pembuatan perjanjian utang-piutang, sebagai perjanjian pokoknya.
3. Akibat atas penangguhan pelaksanaan lelang adalah akan kembalinya obyek lelang ke status semula yaitu sebagai obyek jaminan yang dipegang oleh pemegang sertifikat hak tanggungan. Hak pemenang lelang atas barang lelang yang telah dimenangkan olehnya akan hilang dan barangnya akan kembali kepada status semula yang ada pada penjual lelang.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Uraian Tentang Lelang

Lelang atau penjualan dimuka umum adalah “suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat”.<sup>6</sup>

Penjualan umum adalah pelelangan atau penjualan benda-benda yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang mengikat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.<sup>7</sup>

Pengertian lelang menurut Rochmat Soemitro, menyatakan penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk sipenjual dengan cara menghimpun para peminat.. Syarat utama lelang adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual. Dengan demikian syaratnya ada 3 (tiga) yaitu:

- a. Penjualan umum harus selengkap mungkin (*volledigheid*).
- b. Ada kehendak untuk mengikat diri.
- c. Bahwa pihak lainnya yang akan mengadakan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Salim HS. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 239

<sup>7</sup>Purnama Tioria Sianturi. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, hlm..44

<sup>8</sup> Rochmat Soemitro. 2017. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: Eresco, hlm. 106



Berdasarkan dari pengertian di atas, maka lelang adalah penjualan barang di muka umum yang didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman yang dilakukan oleh dan atau di hadapan pejabat lelang dengan pencapaian harga yang optimal melalui cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis. Lelang harus memenuhi unsur-unsur, yaitu penjualan barang di muka umum, didahului dengan upaya pengumpulan peminat melalui pengumuman, dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat lelang, harga terbentuk dengan cara penawaran lisan naik-naik atau turun-turun dan atau tertulis.

Fungsi Lelang dibedakan atas fungsi privat dan fungsi publik adalah:

- a. Fungsi privat: karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli, maka lelang berfungsi memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang. Fungsi ini dimanfaatkan untuk memberikan pelayanan penjualan barang kepada masyarakat/pengusaha yang menginginkan barangnya dilelang, maupun kepada peserta lelang.
- b. Fungsi publik:
  - 1) Memberikan pelayanan penjualan dalam rangka pengamanan terhadap asset yang dimiliki/dikuasai oleh negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaannya;
  - 2) Memberikan pelayanan penjualan barang yang bersifat cepat, aman tertib dan mewujudkan harga yang wajar;
  - 3) Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin.<sup>9</sup>

Kebaikan penjualan secara lelang merupakan suatu cara penjualan barang yang dipilih dan dimanfaatkan dalam berbagai sistem hukum mengingat adanya kebaikan-kebaikan yang dapat dipetik dari lelang tersebut, yaitu sebagai berikut:

- a. Adil; karena lelang bersifat terbuka (umum) dan obyektif.
- b. Aman; lelang disaksikan, dipimpin, dilaksanakan oleh pejabat lelang dan cukup terlindungi oleh hukum, karena sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti terlebih dahulu tentang keabsahan dokumen penjualan dan barang yang akan dijual (subyek dan obyek) lelang. Pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan melalui surat kabar harian dan berselang 15 (lima belas) hari, sehingga memberikan

---

<sup>9</sup>S.Mantayborbir Dkk. 2012. *Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Medan: Pustaka Bangsa Press, hlm. 9

kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas penjualan melalui lelang tersebut. Penjualan secara lelang adalah penjualan yang sah dan aman.

- c. Cepat, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang sehingga peminat lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang yang ditentukan dan pembayarannya secara tunai.
- d. Mewujudkan harga yang wajar, karena sistem penawaran dalam lelang bersifat kompetitif dan transparan.
- e. Memberikan kepastian hukum, karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang dapat dibuat berita acara pelaksanaan lelang yang disebut risalah lelang sebagai akte otentik.<sup>10</sup>

Jenis Lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang, dibedakan antara lelang eksekusi dan lelang non eksekusi.

a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: 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 dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Hukum Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai.

b. Lelang Non Eksekusi

- 1) Lelang non eksekusi wajib

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 10.

Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara atau barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.

## 2) Lelang non eksekusi sukarela

Lelang lelang non eksekusi sukarela adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero.

Sebelum kreditur mengajukan permohonan lelang, maka Kantor Lelang terlebih dahulu wajib memberitahukan kepada debitur mengenai adanya permohonan lelang dari kreditur agar debitur tahu bahwa objek Hak Tanggungan miliknya telah didaftarkan di Kantor Lelang.

Sebelum dilakukan pelelangan berdasarkan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kreditur wajib mengumumkannya sebanyak 2 (dua) kali melalui surat kabar harian, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan tidak jatuh pada hari libur/hari besar. Kemudian pengumuman lelang kedua harus dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang. Hal ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap debitur dalam Lelang Eksekusi karena pengumuman tersebut digunakan sebagai cara yang efektif agar khalayak mengetahui bahwa akan diadakan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan milik debitur, sehingga semakin banyak peserta lelang yang mengikuti pelelangan.<sup>11</sup>

Pihak yang berwenang menentukan nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan adalah penjual, ketentuan mengenai hal ini diatur pada Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 7.

Lelang sehingga kewenangan untuk menetapkan nilai limit ada pada kreditur selaku penjual tetapi untuk memberikan perlindungan hukum bagi debitur kewenangan tersebut dibatasi oleh Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan: “Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal :

- a. Lelang noneksekusi sukarela atas barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 000. 000. 000,00 (satu miliar rupiah)
- c. Bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada Lelang.<sup>12</sup>

Ketentuan di atas sangat memperhatikan perlindungan hukum bagi debitur. Ayat (5) jika kreditur ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi dapat terjadi persekongkolan dengan penaksir/tim penaksir yang memiliki hubungan kerja dengan kreditur untuk menetapkan Nilai Limit yang tidak wajar sehingga dapat merugikan debitur. Nilai Limit harus ditentukan berdasarkan penilaian oleh penilai yang independen. Kemudian pada ayat (6) jika objek lelang nilainya besar maka penilaian harus dilakukan oleh penilai independen, tidak boleh dilakukan oleh penaksir/tim penaksir intern bank. Kedua ketentuan di atas menjamin tercapainya harga lelang yang wajar dan tidak merugikan debitur.

Nilai limit yang telah ditentukan oleh kreditur selanjutnya harus dimuat dalam pengumuman lelang. Pemuatan harga limit dalam pengumuman, akan membatasi ketidak wajarannya harga yang mungkin terjadi, karena pemilik barang, pihak tereksekusi maupun masyarakat sudah mengetahui harga limit dari awal dan dengan sendirinya terkandung pertanggungjawaban atas besarnya harga limit pada penjual, sudah lebih melindungi hak-hak dari pemilik barang terutama dalam lelang eksekusi untuk memperoleh harga atas barangnya dibuat dengan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 8.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm.42



Kewenangan kreditur untuk menentukan nilai limit dibatasi juga oleh pengaturan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama (kreditur) dilarang melakukan pembelian langsung melalui lelang eksekusi. Kreditur yang diperbolehkan untuk menjadi pembeli lelang maka kewenangan kreditur untuk menentukan nilai limit tersebut dapat disalahgunakan dengan menentukan nilai limit secara sewenang-wenang dan kemudian nantinya akan dibeli sendiri.

Pasal 70 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang, namun ketentuan tersebut tidak berlaku bagi bank kreditur dengan posisi pemegang Hak Tanggungan pertama, karena pembelian agunan sendiri oleh kreditur bank pemerintah dilakukan atas lelang yang nilai limit tidak ditentukannya sendiri melainkan dengan campur tangan pengadilan.

Setelah harga lelang dibayarkan oleh pembeli objek lelang, maka Balai Lelang akan menyetorkan hasil bersih lelang kepada kreditur selaku penjual paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah pembayaran diterima, ketentuan mengenai hal ini diatur pada Pasal 74 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Hasil lelang tersebut lebih besar dari jumlah piutang kreditur, maka kreditur wajib mengembalikan sisanya pada debitur, hal ini disebutkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan: " Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.

Keberadaan lelang sebagai fungsi publik maupun privat sangat dibutuhkan. Pelaksanaan lelang sendiri berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 telah memberikan kewenangan kepada KPKNL dalam melaksanakan yang sangat luas termasuk diantaranya lelang eksekusi. Prakteknya dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi terjadinya gugatan. Gugatan/bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pasca lelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang dan gugatan/bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatarbelakanginya.

Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang karena merasa hak-haknya terlanggar, sehingga mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum. Purnama Sianturi mengemukakan ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain :

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, hak tanggungan;
3. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditur meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/SP3N/Pemblokiran;
4. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
5. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Purnama Tioria Sianturi. *Op.Cit*, hlm. 34.

Pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya :

1. Debitur yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
2. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitur yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;
3. Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah
4. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah;
5. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.
6. Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditur, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitur yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dhukumen persyaratan lelang, antara lain, kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.<sup>15</sup>

## **B. Uraian Tentang Debitur**

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyebutkan bahwa pengertian debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan. Menurut kamus istilah perbankan bahwa yang dimaksud dengan debitur adalah orang atau badan usaha yang

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 35.

memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.<sup>16</sup>

Debitur adalah seseorang atau sebuah perusahaan yang berhutang uang, barang atau jasa pelayanan dari orang atau perusahaan lain.<sup>17</sup> Pengertian lain menyebutkan bahwa debitur adalah pihak yang berhutang ke pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari pihak pemberi pinjaman (kreditur) yang dijanjikan ke pihak penerima pinjaman (debitur) untuk dibayar kembali pada masa yang akan datang. Pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau agunan dari pihak debitur. Jika seorang debitur gagal membayar pada tenggat waktu yang dijanjikan, suatu proses koleksi formal dapat dilakukan yang kadang mengizinkan penyitaan harta milik debitur untuk memaksa pembayaran.<sup>18</sup>

Pihak debitur atau yang sering disebut dengan pihak yang menerima pinjaman utang (pihak yang berhutang) yang mempunyai kewajiban untuk mengembalikan utang dalam jumlah yang sama sesuai yang di berikan oleh kreditur, disertai dengan pembayaran sejumlah bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan pula.

### **C. Uraian Tentang Hak Tanggungan**

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memberikan definisi hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,

---

<sup>16</sup> Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, 2013. *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco, hlm.118

<sup>17</sup>Roger Bel Air, 2018, *Cara Meminjam Uang dari Bank*, Solo: Dabara Bengawan, hlm.3.

<sup>18</sup> Widjanarto, *Op.Cit*, hlm. 31.



untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa hak tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah hak milik, tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditur-kreditur tertentu yang akan menggeser kreditur lain dalam hal si berhutang (debitur) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih *preferent* terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan “apabila debitur cidera janji (wanprestasi), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.”

Hutang yang dapat dijamin hak tanggungan adalah :

- a. Hutang yang telah ada.
- b. Utang yang belum/baru aka nada tetapi sudah diperjanjikan:
  - 1) Dengan jumlah tertentu.
  - 2) Jumlah yang ditentukan kemudian pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan, ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan.

Dalam kaitan ini perlu diperhatikan bahwa perjanjian pinjam uang itu bersifat riel artinya hutang ada jika uang telah diserahkan oleh kreditur kepada debitur. Jika penyerahan belum terlaksana, maka hutang beum lagi lahir walaupun sudah diperjanjikan.<sup>19</sup>

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang

---

<sup>19</sup> Mariam Darus Badruzaman. *Op.Cit*, hlm.23.

pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.<sup>20</sup>

Hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, kenyataannya sering terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin.

Bank berkepentingan sekali dalam masalah pertanahan, oleh karena dalam tugas dan tanggungjawabnya mengembangkan perekonomian bangsa dan Negara banyak sekali berhubungan dengan jaminan yang disebut hak pertanggungan yaitu jaminan kredit dengan tanah sebagai agunan, sungguhpun bukan hanya tanah saja dapat sebagai agunan.<sup>21</sup>

Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 10.

<sup>21</sup> AP. Parlindungan. 2013. *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 4

tanggungan.<sup>22</sup> Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan yaitu:

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- e. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

Hak atas tanah pada dasarnya tidak semuanya dapat dijadikan jaminan hutang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang.
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan hutang akan dijual di muka umum.
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Selain hak-hak atas tanah tersebut di atas, yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah hak, atas tanah berikut bangunan (baik yang berada di atas maupun di bawah tanah), tanaman, dan hasil karya (misalnya candi, patung, gapura, dan relief) yang telah ada atau akan ada, yang merupakan satu kesatuan

---

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hlm. 48.

dengan tanah tersebut. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya harus dinyatakan dengan tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan 2 (dua) unsur dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan, yaitu:

- a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum yang terdapat pada kantor pertanahan.
- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan.

Berdasarkan hal tersebut yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Sedangkan bagi Hak Pakai atas tanah hak milik dibuka kemungkinannya untuk dikemudian hari dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan jika dipenuhi persyaratannya.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai asas, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas sistem tertutup (*gesloten system*) yaitu bahwa selain dari hak jaminan kebendaan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat diadakan hak jaminan kebendaan lain berdasarkan kesepakatan antara para pihak. Hak kebendaan ini bersifat absolute, karena itu bersifat limitatif.
- b. Asas hak didahulukan (*preference*). Kreditur hak tanggungan mempunyai hak yang diutamakan (*droit de preference*) untuk dipenuhi piutangnya.
- c. Asas hak kebendaan yaitu hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*).
- d. Asas spesialisitas. Asas spesialisitas terwujud dalam uraian mengenai objek hak tanggungan.
- e. Asas publisitas yaitu pencatatan dari pembebanan objek hak tanggungan, sehingga terbuka dan dapat dibaca dan diketahui umum.
- f. Asas mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi dari pemegang hak tanggungan dengan



- mencantumkan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” pada sertifikat hak tanggungan.
- g. Asas *accessoir*. Hak tanggungan adalah perjanjian ikutan (*accessoir*) dan tidak merupakan hak yang berdiri sendiri (*selfstandigrecht*). Adanya dan hapusnya perjanjian ikutan (*accessoirium*) tergantung pada perjanjian pokok.
  - h. Asas pemisahan horizontal. Asas ini mengajarkan bahwa hak atas tanah terpisah dari benda-benda yang melekat di atasnya.
  - i. Asas perlekatan (*accessie*). Benda-benda yang melekat sebagai satu kesatuan dengan tanah, karena hukum mengikuti hukum benda pokok.
  - j. Asas itikad baik. Di dalam pelaksanaan hak tanggungan para pihak harus jujur. Pengertian itikad baik di dalam hak kebendaan mempunyai arti subjektif berbeda dengan hukum perjanjian, dimana itikad baik bersifat objektif yaitu kepatutan yang berlaku di dalam lalu lintas masyarakat.<sup>23</sup>

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam akta pembebanan hak tanggungan. Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam akta pembebanan hak tanggungan yang bersangkutan.

Pendaftaran objek hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pendaftaran Tanah Kota/Kabupaten setempat. Pendaftaran hak tanggungan merupakan perwujudan asas publisitas yaitu pengumuman kepada masyarakat mengenai status pemilikan.<sup>24</sup> Pendaftaran tanah merupakan salah satu pilar di dalam sistem pendaftaran hak atas tanah (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 11-15.

<sup>24</sup> AP. Parlindungan. 2015. *Aneka Hukum Agraria*. Bandung: Alumni, hlm. 103

Tanpa pendaftaran, hak tanggungan dianggap tidak pernah ada. Jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pendaftaran Tanah, menurut Pasal 13 ayat (1) UUPA begitu juga halnya dengan Hipotek menurut Pasal 1179 ayat (2) KUH Perdata, maka hak tanggungan itu belum ada.

Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ke kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menegaskan pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Hak tanggungan sebagai hak kebendaan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.<sup>25</sup>

Penjelasan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut:

- a. Salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.
- b. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke kantor pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat.
- c. Warkah lain yang dimaksud adalah meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai objek hak tanggungan.
- d. PPAT wajib melaksanakan ketentuan ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.<sup>26</sup>

Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan,

---

<sup>25</sup> Mariam Darus Badruzaman. *Op.Cit*, hlm73.

<sup>26</sup> *Ibid.* hlm 72-73

Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditur dapat memperjanjikan lain di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditur.

Setelah sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh kantor pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh kantor pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Hak tanggungan menurut Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan akan hapus jika:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan (*accessoir*).
- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh kreditur pemegangnya, yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis, mengenai dilepaskannya hak tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Pemberian hak tanggungan yang bersangkutan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli tanah yang dijadikan jaminan.
- d. Hapusnya hak tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan objek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Pitlo dalam Mariani Darus Badruzaman menyebutkan bahwa hak tanggungan hapus dalam hal-hal:

- a. Berakhirnya perikatan.
- b. Hak tanggungan dilepaskan kreditur.
- c. Musnahnya objek hak tanggungan.
- d. Kedudukan pemegang dan pemberi hak tanggungan jatuh dalam satu tangan.
- e. Berakhirnya perjanjian pemberian hak tanggungan.
- f. Berakhirnya hak pemberi hak tanggungan.
- g. Syarat batal dalam perjanjian pemberian hak tanggungan.
- h. Pemerintah mencabut hak atas tanah.
- i. Penetapan peringkat oleh hakim.
- j. Jika eksekusi telah dilaksanakan.<sup>27</sup>

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diatur tata cara pemberian hak tanggungan jika hasil penjualan objek hak tanggungan ternyata tidak cukup untuk melunasi piutangnya yang dijamin tanpa diadakan pembersihan hak tanggungan yang menjamin piutang tersebut akan tetap membebani objek yang dibeli. Bahwa dalam melakukan *roya partial* hapusnya hak tanggungan pada bagian objek yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang telah bebas dari hak tanggungan yang semula membebani.

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm 92.



Hak Tanggungan bersifat *accessoir* pada suatu hubungan hutang piutang tertentu, maka proses Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan diadakannya perjanjian hutang piutang antara debitur dan kreditur, yang merupakan perjanjian pokoknya, seperti perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditur dengan debitur.

Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditandatangani Kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan pemilih hak atas tanah yang dijaminan (debitur atau pemilik jaminan tetapi bukan debitur).

Unsur jaminan kredit ada yang berupa barang atau bila ditetapkan oleh bank perlu adanya agunan tambahan berupa barang, harus dilakukan pengikatan hukum yang kuat atas jaminan kredit atau agunan tambahan tersebut. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta PPAT merupakan bentuk standar yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dipergunakan oleh PPAT. Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menegaskan Pembebanan Hak Tanggungan

dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan berisi:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- 2) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- 3) Penunjukan secara jelas hutang-hutang yang dijamin.
- 4) Nilai Hak Tanggungan.
- 5) Uraian jelas mengenai objek Hak Tanggungan yaitu uraian rinci mengenai hak atas tanah yang dijamin meliputi jenis hak atas tanah, luas tanah, batas-batas, letaknya, yang mencerminkan asas spesialisasi.

Penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak, Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji.
- 4) Janji yang memberikan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji.
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- 8) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- 9) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan.
- 10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
- 11) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4). Janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan itu bersifat fakultatif dan tidak limitatif. Bersifat fakultatif karena janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya. Bersifat tidak limitatif karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain dari janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum.

Pemberi Hak Tanggungan dalam praktek Bank yang ditandai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak



Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Untuk mengantisipasi kemungkinan tidak dapat hadirnya pemberi hak tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) telah mengatur tentang adanya kuasa membebaskan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 yang mengandung muatan wajib terpenuhinya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), karena dengan tidak dipenuhinya persyaratan wajib tersebut akan mengakibatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) batal demi hukum.<sup>28</sup>

Selesai dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan, kantor Pertahanan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang merupakan bukti adanya Hak Tanggungan. Sertifikat ini berisikan buku tanah Hak Tanggungan dan akta pemberian Hak Tanggungan. Oleh kantor pertanahan sertifikat Hak Tanggungan diserahkan pada pemegang Hak Tanggungan penyerahan kepada pihak tersebut dipandang tepat sekali, sebab sebagai pemegang Hak Tanggungan sudah semestinya memegang sertifikat dimaksud, dibandingkan apabila diserahkan pada pemberi Hak Tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan harus berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse* akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

Maksudnya dengan sertifikat hak tanggungan, maka apabila debitur wanprestasi kreditur dapat melakukan eksekusi pelelangan objek hak tanggungan tanpa perlu mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan.

---

<sup>28</sup> Muhammad Yamin. 2013. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press, hlm.84-85,

**BAB III**  
**METODE PENELITIAN**

**A. Waktu dan Tempat Penelitian**

Penelitian direncanakan selama sekitar 5 bulan dengan perincian :

**Tabel I**  
**Jadwal Penelitian**

NO	KEGIATAN	WAKTU											
		Juni 2020				Juli 2020				Agustus 2020			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul												
2	Acc Judul												
3	Bimbingan Proposal												
4	Perbaikan Proposal												
4	Seminar Proposal												

Penelitian dalam penulisan skripsi ini dilaksanakan di Pengadilan Negeri Kelas I A Medan Jalan Pengadilan Nomor 8 Medan.

**B. Metodologi Penelitian**

**1. Jenis**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau bahan data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya yang relevan dengan perumusan

penelitian.<sup>29</sup> Penelitian ini juga menggunakan pendekatan yuridis dengan melakukan eksaminasi artinya menguji dalam arti yang luas Putusan Pengadilan Negeri.

## 2. Sifat

Sifat penelitian penulisan skripsi ini adalah bersifat penelitian deskriptis analisis yaitu penelitian yang terdiri atas satu variabel atau lebih dari satu variable. Analisis data yang dapat dipergunakan adalah analisis secara pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif analisis yang mengarah penelitian hukum normatif, yaitu bentuk penulisan hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ini digunakan metode penelitian :

- a. Penelitian kepustakaan (*library research*). Data diperoleh melalui literatur berupa buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan dan dokumentasi lainnya seperti majalah, internet serta sumber-sumber teoritis lainnya yang berhubungan dengan pembatalan lelang oleh debitur terhadap objek hak tanggungan.
- b. Penelitian lapangan (*field research*) adalah data pendukung yang diperoleh melalui penelitian lapangan yaitu di Pengadilan Negeri Medan dengan cara menggunakan antara lain membahas kasus yang berkaitan dengan pembahasan judul tentang pembatalan lelang oleh debitur terhadap objek hak tanggungan.

---

<sup>29</sup> Ibrahim Johni. 2015. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayu Media Publishing, hlm. 336

#### 4. Analisis Data.

Data yang terkumpul tersebut akan dianalisa dengan seksama dengan menggunakan analisis kualitatif atau dijabarkan dengan kalimat. Analisis kualitatif adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara teori, konsep-konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan.





## BAB V

### SIMPULAN DAN SARAN

#### A. Simpulan

1. Pengaturan tentang lelang dan hak tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 yang kemudian telah dirubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai sarana untuk mempercepat pelunasan piutang debitur wanprestasi. Pelaksanaan Lelang harus dilakukan oleh pejabat lelang dan dapat dibantu pemandu lelang. Penawaran harga dilakukan secara terbuka atau lisan dan tertutup atau tertulis atau inklusif dan eksklusif, yang didahului dengan pengumuman, serta dalam pelelangan ditentukan adanya uang jaminan, bea lelang dan harga limit.
2. Prosedur gugatan oleh debitur terhadap objek hak tanggungan jika dalam proses lelang eksekusi hak tanggungan merasa dirugikan dapat menempuh jalur hukum yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan keadilan. Pihak yang dapat mem batalkan pelaksanaan lelang adalah permintaan penjual, paling lambat surat permintaan pembatalan diterima sebelum pelaksanaan lelang di mulai, penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, adanya gugatan dari pihak ketiga terkait dengan barang jaminan serta adanya gugatan pihak ketiga sebagai penyewa yang obyeknya bukan tanah (dibuktikan dengan dokumen-dokumen pendukung yang memperkuat gugatan).
3. Akibat hukum gugatan penangguhan pelaksanaan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan pada prinsipsinya tidak menunda pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, tetapi ternyata memberikan dampak yuridis dan ekonomis yang besar. Tujuan gugatan

penangguhan terhadap pelaksanaan lelang semata-mata bertujuan untuk mempersulit pemegang hak tanggungan dalam menyelesaikan piutangnya secara cepat, dan merugikan pembeli lelang yang beretika baik dalam menguasai obyek hak tanggungan yang sudah dibeli dalam pelelangan umum. Tetapi lamanya proses persidangan membuat ketidak pastian atas nilai objek lelang, dan jumlah utang debitur. Putusan atas gugatan dan perlawanan dapat mengakibatkan penundaan lelang yang akan dilaksanakan

## B. Saran

1. Agar terwujudnya prinsip perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur wanprestasi, maka diharapkan menggunakan eksekusi berdasarkan *paratee executie* sesuai yang dimaksudkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan agar tujuan untuk mempercepat pelunasan piutang kreditur, dalam pengembalian dana pinjaman tersebut berguna dan bermanfaat untuk mendukung pembangunan ekonomi Nasional.
2. Adanya upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan telah memberikan celah untuk adanya bantahan atau gugatan/keberatan meskipun risalah lelang seharusnya telah mempunyai kekuatan hukum tetap namun dalam prakteknya lelang eksekusi hak tanggungan dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan. Hal ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain yang merasa dirugikan atas penjualan lelang tersebut. Upaya hukum yang telah disediakan untuk kedua belah pihak telah disediakan dan jelas, hal ini untuk menunjang tercapainya tujuan hukum yaitu keadilan dan juga kepastian hukum tidak hanya pada sisi pembeli lelang namun juga untuk sisi penjual lelang yang dirugikan.
3. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan sasaran sertifikat hak tanggungan yang dilakukan melalui *parate eksekusi* maupun melalui *fiat eksekusi*

telah memberikan kepastian hukum tetapi dalam pelaksanaannya sering tertunda karena adanya gugatan perlawanan sehingga perlindungan hukum bagi para pihak terganggu seperti kreditur tidak mendapatkan pelunasan piutangnya, debitur belum bisa melunasi hutang kepada kreditur, serta penjamin masih ikut bertanggung jawab terhadap pelunasan hutang debitur sehingga disarankan agar pengaturan dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan perlu penyempurnaan lagi agar lelang tersebut efektif dan cepat.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Air, Roger Bel, 2018, *Cara Meminjam Uang dari Bank*, Solo: Dabara Bengawan.
- Anto, Mukti. 2014. *Praktek Perkara Perdata*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Badruzaman, Mariam Darus. 2016. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Madju.
- Bahsan, M, 2018. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Harsono. Boedi, 2014. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Djambatan
- Hasanuddin, Rahmat. 2015. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- HS, Salim. 2015. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- ; 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Johni, Ibrahim. 2015. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayu Media Publishing,
- Mantayborbir, S. Dkk. 2012. *Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Parlindungan, AP. 2013. *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan*. Bandung: Mandar Maju.
- ; 2015. *Aneka Hukum Agraria*. Bandung: Alumni, hlm. 103
- Sarwono, 2012. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio. J. 2018. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana mengatasi Kredit Macet*, Bandung : Citra Aditya Bhakti.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Dilingkungan Perbankan (Lembaga kajian Hukum Bisnis)*, Bandung : Citra Aditya Bhakti.
- ;2016, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Surabaya : Airlangga University Press.



Sianturi, Purnama Tioria. 2013. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju.

Soemitro, Rochmat. 2017. *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: Eresco.

Supramono, Gatot, 2013. *Hukum Pembuktian di Peradilan Agama*, Bandung: Alumni.

Tobink, Riduan dan Bill Nikholaus, 2013. *Kamus Istilah Perbankan*, Jakarta: Atalya Rileni Sudeco.

Usman, Rachmadi, 2016. *Hukum Lelang*, Jakarta : Sinar Grafika

Widjanarto. 2018. *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Grafiti.

Yamin, Muhammad. 2013. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

## **C. Jurnal**

Diana, Amanda Happy, *Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Dalam Putusan Nomor 113/PDT.G/201 4/PN.SMG)*, Diponegoro Law Journal Volume 6, Nomor 1, Tahun 2017.

Pangemanan, Alventura Bernard, *Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Akibat Hukumnya Terhadap Kreditur, Lex Et Societatis Vol. VI/No. 4/Jan/2018*.





## UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 8/2/21

Access From ([repository.uma.ac.id](http://repository.uma.ac.id))8/2/21



**P U T U S A N**

**Nomor:616/Pdt.G/2016/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Debby Sisilia**, perempuan, lahir tanggal 8 Desember 1982, warga negara Indonesia, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta (ex.Direktur PT.Karya Sumatera Property), beralamat di Jln. Abdullah Lubis No. 3 Kota Medan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada MINAR,SH, Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat Minar To & Associate, berkantor di Jln. Jend.A.Yani No. 102 B It.3 -Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

1. **PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Medan**, alamat Jln. Putri Hijau No. 2-A Kota Medan, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat- I**;
2. **PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Putri Hijau Medan**, alamat Jl.Putri Hijau No. 2 Medan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat- II**;
3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**, alamat Gedung Keuangan Negara Medan Unit II lantai 2 Jln.Diponegoro No. 30-A Medan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat- III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan Penggugat dan Tergugat-tergugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 Nopember 2016, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 1 Nopember 2016 dalam Register Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 37* Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Penggugat sejak semasa masih status pelajar SLTA atau masih remaja, tidak mempunyai keinginan untuk bekerja sebagai Pegawai Negeri, melainkan berkeinginan kuat untuk berwirausaha atau membuka usaha sendiri ;
2. Bahwa, setelah Penggugat menamatkan pendidikan S.1 keinginan Penggugat untuk berwirausaha semakin kuat, lalu Penggugat berencana membuka usaha perhotelan yang bernuansa agamais di Indonesia dan khususnya di Kota Medan boleh dikatakan hotel yang demikian adalah jarang;
3. Bahwa, keinginan Penggugat membuka usaha perhotelan bernuansa Agamais di kota Medan yang kala itu akan Penggugat beri nama AGRA HOTEL SYARIAH, programnya tentu dimulai dari tingkat dasar Hotel sederhana (belum berbintang);
4. Bahwa, selanjutnya untuk merealisasi keinginan Penggugat membuka usaha perhotelan dimaksud, sekitar tahun 2011 Penggugat ikut mendirikan Perusahaan/Perseroan Terbatas yang diberi nama PT. Karya Sumatera Property, yang selanjutnya Penggugat untuk dan atas nama PT. Karya Sumatera Property mengajukan permohonan kredit kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Putri Hijau Medan ic. Tergugat II dengan tujuan sebagai modal dasar untuk mendirikan Hotel di Jln. Abdullah Lubis No. 3 di Kota Medan, yang semula diberi nama AGRA HOTEL SYARIAH kemudian rubah namanta menjadi HOTEL syariah ANAYA atau disebut juga HOTEL ANAYA ;
5. Bahwa, pihak Tergugat II mengabulkan permohonan kredit Penggugat, akan tetapi tidak di dibat atas nama PT. Karya Sumatera Property melainkan atas nama pribadi Penggugat dengan fasilitas Kredit Inventasi (KI) sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) dengan jangka waktu 96 bulan (hingga 29-11-2019) dengan bunga kredit 12,5 % pertahun, dan sebagai salah satu agunannya adalah sebidang tanah seluas 1.059 m2 yang dikenal dengan SHM No. 426/Kel. Darat a/n Pemegang hak Irfan Mutyara (d/h an. Hajjah Hamidah Basyar) yang berlokasi/terletak di Jln. Abdullah Lubis No. 03 Kel. Darat-Kec. Medan Baru-Kota Medan, sebagaimana di ikat dengan Surat Perjanjian Kredit No.66 dan No. 67 masing-masing tanggal 29-12-2011 ;
6. Bahwa, dengan dasar modal tersebut ditambah uang dari Penggugat, terbangunlah hotel yang diberi nama HOTEL syariah ANAYA atau disebut juga HOTEL ANAYA berlantai 4 jumlah kamar 60 kamar ;
7. Bahwa, dengan harapan Hotel tersebut setiap harinya bayak tamu atau pelanggan atau relasi yang menginap, sehingga Hotel tersebut dapat berkembang dan Penggugat pun dapat menyelesaikan kewajiban membayar kredit kepada Tergugat II secara lancar ;
8. Bahwa, dalam perjalanan Hotel yang bernuansa Syariah yang baru Penggugat rintis tersebut, ternyata pendapatan setiap hari dan ataupun setiap bulannya belum memadai/belum mencukupi untuk biaya oprasional termasuk biaya gaji/upah para karyawan hotel dan membayar angsuran kredit kepada Tergugat II sehingga akibatnya kewajiban Penggugat membayar angsuran kredit kepada Tergugat II menjadi terhambat/tidak lancar ;
9. Bahwa, setelah dilakukan Restrukturisasi terhadap kredit Penggugat pada tanggal 22 – 05 -2014, Penggugat mulai lancar membayar angsuran kreditnya, akan tetapi perbulan Januari 2015 sudah tidak lancar lagi, mengingat pendapatan Hotel syariah Anaya tetap belum memadai atau tidak stabil, kemungkinan besar karena

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hotel tersebut masih baru maka belum dikenal dikalangan masyarakat luas atau calon tamu atau calon pelanggan atau relasi baik dalam maupun luar kota ;

10. Bahwa, hingga per tanggal 31 Maret 2016 sisa kewajiban kredit Penggugat kepada Tergugat II setelah dilakukan penghapusan bunga kredit oleh Tergugat I atau Tergugat II sisa sebesar Rp. 7.302.407.041,- (Tujuh milyar tiga ratus dua juta empat ratus tujuh ribu empat puluh satu rupiah) setelah dipotong penghapusan bunga kredit ;
11. Bahwa, Penggugat pernah menyampaikan surat permohonan kepada Tergugat I dan atau Tergugat II agar kredit atas nama pribadi Penggugat dialihkan menjadi kredit atas nama perusahaan PT. Karya Sumatera Property, namun hingga saat ini belum terrealisasikan menjadi kredit atas nama PT. Karya Sumatera Property ;
12. Bahwa, kemudian bulan April 2016 dilakukan Negoisasi/Kesepakatan Penyelesaian Kredit an. Penggugat dengan ketentuan diantaranya butir 2 huruf a, b dan c, yaitu :
  - a) Melakukan penjadwalan ulang pembayaran angsuran fasilitas KI IDC dan KI dengan penyelesaian kredit pola angsuran pokok dan BAP bertahap dalam jangka waktu penyelesaian kredit selama 6 (enam) bulan sejak akad penyelesaian kredit ;
  - b) Penebusan Agunan SHM No. 427 senilai Rp. 3.500.000.000,- dengan rincian penyetoran :
    - Penyetoran sebesar Rp. 413.298.264,- untuk melunasi Baki Debet pinjaman dengan no. Rekening 0053-01-034362-10-0 sebesar Rp. 413.298.264,- ;
    - Penyetoran sebesar Rp. 3.086.701.265,- untuk penurunan pokok pinjaman dengan no. Rekening 0053-01-034122-10-2 sebesar Rp. 3.086.701.265,- ;
  - c) Melunasi sisa kewajiban pinjaman no. rekening 0053-01-034122-10-2 paling lambat bulan ke 6 terhitung sejak akad penyelesaian kredit (enam) ;
13. Bahwa, kemudian ketentuan butir 2 huruf b tentang penyetoran sebesar Rp. 413.298.264,- telah Penggugat setor melalui rekening yang ditunjuk Tergugat I tersebut ;
14. Bahwa, sedangkan penyetoran Rp. 3.086.701.265,- untuk penebusan SHM No. 427 dan sekaligus untuk mengurangi lagi sisa kredit Penggugat belum dapat Penggugat lakukan, karena usaha Penggugat dengan cara mendapatkan pinjaman dana dari pihak lain dan dengan cara melakukan kerja sama dengan pihak lain untuk mengelola hotel Anaya belum terrealisasi walapun sudah ada pihak lain yang berminat untuk bekerjasama mengelola Hotel Anaya tersebut ;
15. Bahwa, dengan telah disetornya sebesar Rp. 413.298.264,- , maka sisa kewajiban kredit Penggugat kepada Tergugat II telah berkurang dari Rp. 7.302.407.041,- menjadi Rp. 6.889.108.776,- (enam milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta seratus delapan puluh tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah) ;
16. Bahwa, oleh karena itu Penggugat melalui surat telah menyampaikan permohonan kepada Tergugat II dan ataupun Tergugat I agar waktu untuk menyelesaikan butir 2 huruf b dan c tersebut diatas dapat diperpanjang ;
17. Bahwa, akan tetapi ternyata malah pihak Tergugat I melalui suratnya tertanggal 25 Oktober 2016 menyampaikan kepada Penggugat, bahwa dengan menunjuk surat

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) ic. Tergugat III tertanggal 11 Oktober 2016 (terlampir) mengenai penetapan jadwal Lelang terhadap sebidang tanah seluas 1.059 m<sup>2</sup> yang dikenal dengan SHM No. 426 a/n Pemegang hak Irfan Mutyara yang terletak di Jln. Abdullah Lubis No.3 Kel. Darat-Kec. Medan Baru-Kota Medan, akan dilaksanakan pada :

- Hari/tanggal : Kamis / 10 Nopember 2016
- Pukul : 15.00 WIB Waktu Server Aplikasi Lelang Internet (sesuai WIB);
- Penawaran : Close Bidding;
- Tempat : Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Medan Jln. Putri Hijau No. 2 A Medan ;

18. Bahwa, berkaitan dengan itu Tergugat I memberi kesempatan kepada Penggugat selambat-lambatnya tanggal 7 Nopember 2016 unuk mengambil kembali agunan tersebut pada pada BRI dengan cara memenuhi kewajiban kepada BRI ;

19. Bahwa, terhadap pemberitahuan penetapan jadwal lelang tersebut, tentu Penggugat merasa terkejut, karena sebelumnya Tergugat I ataupun Tergugat II tidak pernah memberitahukan secara tertulis kepada Penggugat selaku Debitur dan ataupun kepada PT. Karya Sumatera Property selaku pengelola/ yang mengoperasikan Hotel Anaya tersebut, bahwa Tergugat I ataupun Tergugat II telah melakukan Pengumuman Lelang Pertama dan Kedua serta telah melimpahkan atau meminta kepada Tergugat III untuk melakukan jual lelang terhadap Agunan SHM No. 426 guna menyelesaikan kredit an. Penggugat ;

20. Bahwa, selain itu untuk menebus agunan tersebut tentu sulit Penggugat lakukan, karena waktunya terlalu singkat ;

21. Bahwa, belakangan ada pihak lain yang memberi tahu kepada Penggugat, bahwa di Harian WASPADA terbitan tanggal 27 Oktober 2016 ada berita PENGUMUMAN KEDUA yang dilakukan Tergugat I Tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan diantaranya menyangkut tanah SHM No. 426 berikut bangunan Hotel Anaya diatasnya ;

22. Bahwa, lalu Penggugat membaca secara cermat Berita PEGUMUMAN KEDUA oleh Tergugat I tentang lelang tersebut yang dimuat pada Harian Umum WASPADA terbitan tanggal 27 Oktober 2016 tersebut, ternyata benar :

- Sebidang tanah seluas 1.059 M<sup>2</sup> yang dikenal dengan SHM No. 426 an. Irfan Mutyara yang terletak di Jln. Abdullah Lubis No. 3 Medan berikut bangunan Hotel beserta sarana dan prasarannya akan di jual Lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat III dengan Limit Harga sebesar Rp. 22.273.250.000,-
- Pelaksanaan Lelang akan dilakukan pada hari Kami tanggal 10 Nopember 2016 pada pukul 15.WIB , Tempat di Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Medan ic. Tergugat I Jln. Putri Hijau No. 2 A Medan ;

23. Bahwa, bahwa berhubungan dengan hal-hal tersebut diatas, nyatalah Sikap dan perbuatan Tergugat I dan atau Tergugat II sebagai Bank Pemerintah atau BUMN yang mendesak Penggugat untuk segera menyelesaikan kreditnya dan akan segera melakukan jual lelang terhadap Agunan SHM No. 426 dengan jadwal sebagaimana tersebut diatas adalah suatu sikap dan perbuatan yang kurang baik, tidak patut dan kurang membimbing Penggugat serta mematikan usaha Nasabahnya, padahal jangka waktu kreditnya belum berakhir dan Penggugat yang masih muda dan baru merintis membuka usaha perhotelan yang bernuansa agama tentu sangat memerlukan bimbingan dan arahan Tergugat I dan atau Tergugat II sebagai pemberi bantuan modal/ kredit kepada Penggugat, lagi pula

*Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn*



Hotel yang dibangun Penggugat masih tergolong baru sudah tentu belum dikenal banyak orang/calon tamu atau pelanggan. Karena itu patut dimohonkan berkenan Pengadilan/Majelis hakim menyatakan dalam hukum Tergugat I dan atau Tergugat II telah tidak melakukan perbuatan membimbing dan arahan secara patut dan layak kepada Penggugat sebagai Debitur/Nasabahnya ;

24. Bahwa, mengingat jangka waktu kredit Penggugat hingga tahun 2019 dan Hotel syariah Anaya masih tergolong baru dan kelak sudah dikenal orang banyak atau calon pelanggan/tamu/relasi yang menginap dihotel tersebut, sehingga pendapatannya akan memadai kelak untuk dapat menyelesaikan kredit secara tunai, serta mengingat usia Penggugat tergolong masih muda dan baru merintis usaha perhotelan tersebut, bila Penggugat dibimbing secara benar maka akan dapat membantu meningkat usaha Hotel Anaya tersebut, maka patut dimohonkan berkenan Pengadilan/Majelis hakim menyatakan dalam hukum, sisa pembayaran kredit Penggugat kepada Tergugat I sebesar **Rp. 6.889.108.776,-** (enam milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta seratus delapan juta tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah) **Rp. 6.889.108.776,-** (enam milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta seratus delapan juta tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah) ditanggihkan pembayarannya hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
25. Bahwa, nilai harga sebidang tanah SHM No. 426 seluas 1.059 M2 berikut bangunan hotel Anaya serta sarana prasarana di atasnya berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh Jasa Penilai Independen yaitu oleh Kantor Jasa Penilai Publik SYARIF, ENDANG & PARTNER pada bulan Mei 2016, dimana Nilai sebidang tanah yang dikenal dengan SHM 426 berikut bangunan di atasnya adalah sebesar Rp. 26.000.000.000,- (dua puluh enam milyar rupiah) lebih dan Nilai Secara Global semua bidang tanah berikut bangunan hotel serta sarana prasarannya yang diagunkan pada Tergugat I atau Tergugat II adalah sebesar Rp. 46.000.000.000,- (empat puluh enam milyar lebih), namun ternyata Tergugat I dan atau Tergugat II telah menentukan Limit harga jual lelang sebidang tanah SHM No. 426 tanah berikut bangunan hotel serta sarana prasarannya sebesar Rp. 22.273.250.000,- tanpa kordinasi atau mengikut sertakan Penggugat sebagai Debitur dan Ifan Mutyara sebagai penjamin/pemilik tanah SHM tersebut dan juga Tergugat I dan atau Tergugat II tidak terlebih dahulu memberitahukan secara patut kepada Penggugat tentang Pengumuman Lelang Pertama terhadap sebidang tanah SHM berikut bangunan di atas sebagaimana tersebut sehingga dapat merugikan Penggugat. Oleh karena patut dimohonkan berkenan Pengadilan/Majelis hakim menyatakan dalam hukum, Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
26. Bahwa, selanjutnya berhubungan dengan hal-hal tersebut di atas, patut dimohonkan berkenan Pengadilan/Majelis hakim menyatakan dalam hukum memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama atau sendiri-sendiri untuk menanggihkan pelaksanaan Lelang terhadap sebidang tanah seluas 1.059 m2 yang dikenal dengan SHM No. 426 a/n Pemegang hak Irfan Mutyara yang terletak di Jln. Abdullah Lubis No.3 Kel. Darat-Kec. Medan Baru-Kota Medan, yang akan dilaksanakan pada Hari Kamis tanggal 10 Nopember 2016, Pukul 15.00 WIB, Tempat di Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Medan ic Tergugat I Jln. Putri Hijau No. 2 A Medan atau setidak-tidaknya pada hari dan tanggal lain berikutnya hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
27. Bahwa, oleh karena permintaan penangguhan pelaksanaan lelang tersebut sifatnya sangat mendesak, maka patut dimohonkan berkenan Pengadilan/ Majelis

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hakim untuk mengambil sikap menjatuhkan putusan **PROVISI** terlebih dahulu dengan putusan :

- Mengabulkan permohonan/gugatan Provisi dari Penggugat ;
- Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama atau sendiri-sendiri untuk menanggukakan pelaksanaan Lelang terhadap sebidang tanah seluas 1.059 m<sup>2</sup> yang dikenal dengan SHM No. 426 a/n Pemegang hak Irfan Mutyara yang terletak di Jln. Abdullah Lubis No.3 Kel. Darat-Kec. Medan Baru-Kota Medan, yang akan dilaksanakan pada Hari Kamis tanggal 10 Nopember 2016, Pukul 15.00 WIB, Tempat di Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Medan ic Tergugat I Jln. Putri Hijau No. 2 A Medan atau setidaknya-tidaknya pada hari dan tanggal lain berikutnya hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

Berdasarkan uraian keseluruhan tersebut diatas patut dimohonkan kepada Pengadilan/Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil para pihak yang berperkara guna hadir bersidangan pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan/ditentukan, selanjutnya menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

- Mengukuhkan putusan Provisi yang telah dijatuhkan dalam perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan dalam hukum Tergugat I dan Tergugat II selaku Kreditur tidak melakukan perbuatan yang bersifat membimbing dan pengarahannya yang baik dan patut kepada Penggugat selaku Debetur/nasabahnya ;
3. Menyatakan dalam hukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama atau sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan dalam hukum sisa pembayaran kredit Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 6.889.108.776,- (enam milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta seratus delapan juta tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah) ditanggukakan pelunasan pembayarannya hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan dalam hukum memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama atau sendiri-sendiri untuk menanggukakan pelaksanaan Lelang terhadap sebidang tanah seluas 1.059 m<sup>2</sup> yang dikenal dengan SHM No. 426 a/n Pemegang hak Irfan Mutyara yang terletak di Jln. Abdullah Lubis No.3 Kel. Darat-Kec. Medan Baru-Kota Medan, yang akan dilaksanakan pada Hari Kamis tanggal 10 Nopember 2016, Pukul 15.00 WIB, Tempat di Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Medan ic Tergugat I Jln. Putri Hijau No. 2

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





A Medan atau setidaknya pada hari dan tanggal lain berikutnya, hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

6. Menyatakan dalam hukum membebaskan ongkos/biaya perkara yang timbul dalam perkara kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama atau sendiri-sendiri ;

**ATAU :**

— Memohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan kepatutan atau menurut hakim.-

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, dan Tergugat kuasanya;

Menimbang, bahwa telah diupayakan untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara, dengan cara mediasi dengan menunjuk mediator hakim **Sontan Marauke Sinaga,SH.,MH**, akan tetapi tidak berhasil sebagaimana laporan mediator tertanggal 13 Desember 2016;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I-II dan Tergugat III, telah mengajukan jawaban tertanggal 20 Nopember 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI :**

**A. GUGATAN SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN**

1. Bahwa Gugatan Penggugat diajukan pada bulan November 2016 tanpa tanggal dan diterima kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 1 November 2016. Penggugat mengajukan gugatan tidak hanya kepada BRI dalam hal ini sebagai Tergugat I dan Tergugat II melainkan juga kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan.

Dalil dalam gugatan Penggugat mempermasalahkan lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat III pada hari Kamis tanggal 10 November 2016. Hal ini dapat dilihat pada dalil angka 17 yang menyebutkan “akan tetapi ternyata malah pihak Tergugat I melalui suratnya tertanggal 25 Oktober 2016 menyampaikan kepada Penggugat, bahwa dengan menunjuk surat dari Kantor KPKNL Medan tertanggal 11 Oktober 2016...dst”

Selain itu dalam posita Penggugat nomor 26 gugatannya yang berbunyi “bahwa selanjutnya berhubungan dengan hal-hal tersebut di atas, patut dimohonkan berkenan Pengadilan/Majelis hakim menyatakan dalam hukum memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama sama atau sendiri sendiri untuk menanggukkan pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah seluas 1.059 m2 yang dikenal dengan SHM No.426 a/n

*Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn*



Pemegang hak Irfan Mutyara yang terletak di Jln. Abdullah Lubis No.3 Kel.Darat-Kec.Medan baru Kota Medan, yang akan dilaksanakan pada hari kamis tanggal 10 November 2016 pukul 15.00 WIB tempat di Kantor Wilayah PT.Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk ic Tergugat I Jln Putri Hijau No.2 A Medan atau setidaknya tidaknya pada hari dan tanggal lain berikutnya hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.

2. Bahwa Dalil dalam gugatan yang memperlmasalahkan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat III seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan bukan gugatan. Hal ini sesuai dengan Putusan MA RI tanggal 31-8-1977 No. 697/K/Sip/1974 serta sesuai juga dengan Putusan MA RI tanggal 24 Januari 1980 No.393K/Sip/1975 jo. Putusan MA RI tanggal 15 April 1981 No.1282 K/Sip/1979:

3. Bahwa Oleh karena gugatan diajukan pada tanggal 1 November 2016 sedangkan lelang baru akan dilaksanakan pada tanggal 20 November 2016 maka sangat jelas dan nyata Gugatan tersebut harus dinyatakan NO, selanjutnya sesuai Gugatan yang demikian sudah seharusnya dikesampingkan ;

Maka

**berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I dan II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima.**

## B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscul Libel)

**Gugatan Penggugat didasarkan pada dasar hukum (Rechtelijke Ground) yang tidak jelas serta gugatan Penggugat tidak didukung dengan fundamentum petendi yang jelas dan benar**

1. Bahwa Apabila dilihat dalam isi dasar gugatan dari Penggugat halaman 1 sampai dengan 6 peristiwa dalam perkara a quo didasarkan pada perjanjian kredit yang telah di buat oleh Penggugat dengan tergugat I dan Tergugat II. Bahwa perjanjian yang telah dibuat merupakan undang-undang bagi para pihak. Setiap pihak harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.

2. Bahwa Terhadap petitum Penggugat angka 3 yang menyatakan dalam hukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama sama atau sendiri-sendiri melakukan perbuatan melawan hukum merupakan hal yang tidak berdasar serta tidak didukung oleh fundamentum petendi yang jelas dan benar.

Penggugat sendiri tidak dapat menunjukkan dalam gugatannya perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Hukum atau perundang-undangan mana yang dilanggar. Anehnya lagi ketika Penggugat meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan melawan hukum dalam posisinya sendiri halaman 5 angka 25 kalimat terakhir menyatakan "oleh karena patut dimohonkan



berkenan Pengadilan/Majelis hakim menyatakan dalam hukum Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.” Jelas dengan demikian siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa Penggugat dengan tiba-tiba dalam dalil gugatannya halaman 5 nomor 27 meminta majelis hakim menjatuhkan putusan provisi. Berdasarkan hukum acara perdata yang berlaku fundamentum petendi/posita terkait dengan permohonan provisi harus ada. Sehingga jelas dengan tidak adanya fundamentum petendi /dasar gugatan/ dasar tuntutan dalam provisi mengakibatkan gugatan menjadi kabur tidak jelas atau obscur libel. Terlebih lagi permintaan dalam provisi sama persis dengan tuntutan yang ada dalam pokok perkara.
4. Bahwa Oleh karena syarat formal fundamentum petendi gugatan penggugat telah didasarkan pada :
  - a. dasar hukum (Rechtelijke Grond) yang TIDAK BENAR, **dan**
  - b. dasar fakta (Feitelijke Grond) yang TIDAK BENAR;

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

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

**Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, terhadap gugatan Penggugat yang Obscur Libel a quo, Tergugat I dan Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat a quo DITOLAK, atau SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ON VANTKELIJK VERKLAARD)**;

### III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat di dalam surat gugatannya kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Bahwa Semua jawaban yang telah diuraikan oleh Tergugat I dan Tergugat II di dalam jawaban dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap pula sebagai jawaban dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang

*Halaman 9 dari 37* Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I dan Tergugat II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:

4. Bahwa Nona Debby Sisilia dan Irfan Mutyara merupakan nasabah dari Tergugat II yang telah menikmati fasilitas kredit sebagai berikut:
  - a. Fasilitas kredit Investasi sejumlah Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) berdasarkan perjanjian kredit nomor 66 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat oleh Ihdina Nida Marbun, Notaris di Medan.
  - b. Fasilitas kredit Investasi sejumlah Rp.568.750.000,- (lima ratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh rupiah) berdasarkan perjanjian kredit nomor 67 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat oleh Ihdina Nida Marbun, Notaris di Medan.

Sehingga total fasilitas kreditnya adalah Rp.7.568.750.000,- (tujuh milyar lima ratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh rupiah)

5. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut di atas Penggugat telah menyerahkan agunan berupa:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 426 yang terletak Desa Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara an. Hajjah Hamidah Basyah dengan luas 1.059 M2 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Medan.  
  
Untuk Agunan SHM Nomor 426 tersebut kemudian dibalik nama menjadi an. Irfan Mutyara pada tahun 2014.
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 427 yang terletak Desa Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara an. Hajjah Hamidah Basyah dengan luas 816 M2 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Medan

Agunan SHM nomor 426/Darat tersebut telah dilakukan pengikatan hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 10125/2014 tanggal 29 September 2014 yang dibuat berdasar pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 219/2014 tanggal 11 September 2014 yang dibuat oleh Syafil Warman, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Medan

6. Bahwa Kemudian pada tahun 2014 Penggugat mengalami kesulitan dalam pembayaran sehingga Tergugat II dengan itikad baiknya melakukan restrukturisasi terhadap kredit yang diberikan kepada Penggugat. Adapun restrukturisasi tersebut dituangkan dalam perjanjian tersebut di bawah ini
  - a. Perjanjian Restrukturisasi Kredit Investasi IDC (interest During Construction) Nomor 57 tanggal 22 Mei 2014 yang dibuat oleh Syafil Warman, SH Notaris di kota Medan.

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



- b. Perjanjian Restrukturisasi Kredit Investasi II (Kedua) Nomor 58 tanggal 22 Mei 2014 yang dibuat oleh Syafil Warman, SH Notaris di kota Medan

Perjanjian restrukturisasi tersebut memberikan keringanan dalam pembayaran kredit berupa perpanjangan jangka waktu kredit dan pengurangan suku bunga kredit.

Meskipun telah dilakukan restrukturisasi kredit namun Penggugat tetap tidak dapat melaksanakan kewajiban yang tertuang pada perjanjian restrukturisasi tersebut diatas.

Niat baik dari Tergugat I dan Tergugat II tidak berhenti di situ saja pada hari Rabu tanggal 27 April 2016 kembali melakukan negosiasi terhadap Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya. Adapun hasil dari negosiasi tersebut adalah pihak kedua (Penggugat) menyanggupi/sepakat melakukan hal-hal pelaksanaan penyelesaian dengan ketentuan antara lain:

- a. Melakukan penjadwalan ulang pembayaran angsuran fasilitas KI IDC dan KI dengan penyelesaian kredit pola angsuran pokok dan BAP bertahap dalam jangka waktu penyelesaian kredit selama 6 (enam) bulan sejak akad penyelesaian kredit
- b. Penebusan agunan SHM 427 sebesar Rp.3.500.000.000,- dengan rincian penyetoran sebesar Rp.413.298.265 untuk melunasi baki debit pinjaman dengan no rekening 0053-01-034362-10-0 sebesar Rp.413.298.265 dan penyetoran sebesar Rp.3.086.701.735 untuk penurunan pokok pinjaman dengan no rekening 0053-01-034122-10-2 sebesar Rp.3.086.701.735
- c. Melunasi sisa kewajiban pinjaman no rekening 0053-01-034122-10-2 paling lambat bulan ke 6 terhitung sejak akad penyelesaian kredit.

Bahwa penyelesaian yang dijanjikan sendiri oleh Penggugat ternyata tidak dapat dilaksanakan dengan baik. Penggugat hanya melakukan penyetoran sebesar Rp.413.298.265,- sedangkan penebusan agunan senilai Rp.3.500.000.000,- tidak dilakukan.

7. Bahwa Selama pinjaman tidak dibayar oleh Debitur/Penggugat, Tergugat I telah memberikan surat peringatan yang berisi kewajiban yang harus diselesaikan oleh Penggugat.
  - a. Surat Kantor Wilayah BRI Medan nomor 2241/KW.II/ADK/03/2015 tanggal 26 Maret 2015 perihal Surat Peringatan I (pertama)
  - b. Surat Kantor Wilayah BRI Medan nomor 3270/KW.II/ADK/04/2015 tanggal 27 April 2015 perihal Surat Peringatan II (kedua)
  - c. Surat Kantor Wilayah BRI Medan nomor 4177/KW.II/ADK/05/2015 tanggal 22 Mei 2015 perihal Surat Peringatan III (ketiga)
  - d. Surat Kantor Wilayah BRI Medan nomor

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





5996/KW.II/RPK/07/2015 tanggal 3 Juli 2015 perihal  
Peringatan Default

e. Surat Kantor Wilayah BRI Medan nomor  
6807/KW.II/RPK/08/2015 tanggal 3 Agustus 2015 perihal  
Pernyataan default Debby Sisilia

8. Bahwa berhubung segala upaya dan itikad baik dari Tergugat I dan Tergugat II dalam menyelesaikan tunggakan Pinjaman (Kredit Macet) telah dilakukan namun tidak mendapat perhatian dan penyelesaian dari Penggugat maka melalui surat No.B.5223-KW.II/RPK/10/2016 tanggal 6 Oktober 2016 **Tergugat I mengajukan Permohonan Pelaksanaan Parate Eksekusi** kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Medan (Tergugat III) ;

atas Permohonan Pelaksanaan Parate Eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut di atas, selanjutnya melalui surat No.S.1954/WKN.02/KNL.01/2016 tanggal 11 Oktober 2016, **Tergugat III menetapkan Hari dan Tanggal Lelang**, yaitu: **hari Kamis tanggal 10 November 2016**, serta menyampaikan pula ketentuan (persyaratan) mengenai lelang kepada Tergugat I untuk dipenuhi ;

9. Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan (persyaratan) yang disampaikan oleh Tergugat III kepada Tergugat I dalam suratnya maka Tergugat I:

- **Membuat Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan** melalui Pengumuman Tempel / Selebaran No.B.5481/KW-II/RPK/10/2016 tanggal 13 Oktober 2016.
- **Memberitahukan rencana Lelang Eksekusi kepada Debitur (Penggugat)** melalui surat No.B.5485/KW-II/RPK/10/2016 tanggal 25 Oktober 2016.
- **Membuat Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan** No.B.5482/KW-II/RPK/10/2016 tanggal 27 Oktober 2016 melalui Harian surat kabar harian "Waspada" edisi Tanggal 27 Oktober 2015 ;

Lelang eksekusi hak tanggungan telah dilakukan namun tidak ada pembelinya.

- 10 Bahwa Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai dan dijamin dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan

*"apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil*

*Halaman 12 dari 37* Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



*pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*

Kewenangan Tergugat I juga telah tertuang di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dimana isi dari APHT Pasal 2 menyatakan:

*“Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (debitur) dan diterima oleh Pihak Kedua (Tergugat II) dengan Janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana di uraikan di bawah ini”.*

Dalam Point APHT lainnya secara tegas juga disebutkan :

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

Sedangkan mengenai prosedur pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan. Dalam peraturan menteri keuangan tersebut hal-hal apa saja yang dapat membatalkan lelang yaitu

#### Pasal 27

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

#### Pasal 28

1. Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
2. Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) , Penjual dan/ atau Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.

#### Pasal 29

1. Pembatalan sebelum lelang atas permintaan Penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi Penjual.
2. Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan, dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
3. Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana

*Halaman 13 dari 37* Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



dimaksud pada ayat (1), Penjual dan/atau Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.

4. Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan Penjual apabila:
  - a. Penjual tidak melakukan pengumuman lelang; atau
  - b. Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang dengan kehadiran Peserta Lelang.
5. Pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4), dikenakan Bea Lelang Batal Atas Permintaan Penjual sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan

#### Pasal 30

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT / SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Nonseksekusi;
- e. tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang se bagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ;
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
- h. keadaan memaksa (force majeure) atau kahar;
- i. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Sehingga sangat tidak beralasan Penggugat meminta Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membatalkan proses lelang tersebut.

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





11. Bahwa Perlu Tergugat I dan Tergugat II sampaikan sesuai dengan data terakhir yaitu posisi tanggal 20 Desember 2016 yang ada di Tergugat I atau Tergugat II sisa pinjaman terakhir Penggugat adalah
  - a. Fasilitas kredit Investasi sejumlah Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) berdasarkan perjanjian kredit nomor 66 tanggal 29 Desember 2011 sisa kreditnya (pokok kredit) adalah Rp.6.889.108.776,- dan masih ada tunggakan bunga berjalan, denda dan denda berjalan sebesar Rp.1.895.868.604,-
  - b. Fasilitas kredit Investasi sejumlah Rp.568.750.000,- (lima ratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh rupiah) berdasarkan perjanjian kredit nomor 67 tanggal 29 Desember 2011 sisa kreditnya adalah Rp.413.298.265,- (pokok kredit) dan masih ada tunggakan bunga berjalan, denda dan denda berjalan sebesar Rp.135.982.892,-. Untuk pokok kredit sebesar Rp.413.298.265,- sudah disetor oleh Penggugat.

Bahwa kemudian Penggugat menyatakan dalam dalil dari nomor 12 sampai dengan 16 gugatannya, Penggugat mengakui telah terdapat kesepakatan dengan Tergugat I dan Tergugat II terhadap penyelesaian kredit macet tersebut. Akan tetapi Penggugat sendiri yang tidak memenuhi janji-janji atau kesepakatan yang telah dibuat.

Terhadap dalil angka 17 dan 19 yang tiba-tiba Penggugat merasa terkejut agunan yang dijaminan kepada Tergugat II akan dilelang merupakan hal yang tidak relevan cenderung dibuat buat untuk mendramatisir sebuah gugatan. Padahal sejak awal penandatanganan perjanjian kredit sudah tahu bahwa agunan tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit apabila macet. Tergugat I dan Tergugat II pun sudah memberikan peringatan kepada Penggugat untuk melunasi hutang-hutangnya melalui surat peringatan pertama sampai dengan ketiga. Sebelum pelaksanaan lelang surat pemberitahuan lelang juga sudah diberikan kepada Penggugat sebagaimana tertulis dalam gugatan Penggugat nomor 17.

Mengenai tidak dibertahukannya pengumuman lelang I dan Lelang II secara tertulis kepada Penggugat dapat Tergugat I dan Tergugat II jelaskan memang tidak ada kewajiban yang harus dilakukan Tergugat I dan Tergugat II akan hal tersebut. Pengumuman lelang yang dilakukan Oleh Tergugat I sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan pada bagian ke sembilan peraturan tersebut.

Dalil angka 23 Penggugat yang menyatakan bahwa seolah-olah Tergugat I dan Tergugat II mendesak untuk menyelesaikan kreditnya dan akan segera melakukan jual lelang terhadap agunan SHM no.426 merupakan perbuatan yang kurang baik tidak patut dan kurang membimbing merupakan dalil yang tidak relevan.

*Halaman 15 dari 37* Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



Sampai dengan saat ini dengan macetnya kredit membuat Tergugat I dan Tergugat II rugi. Niat baik yang berulang-ulang dilakukan oleh Tergugat I dan II ternyata malah membuat Penggugat memanfaatkan hal tersebut dengan tidak melakukan pembayaran terhadap kredit yang saat ini dinikmatinya.

12. Bahwa Mengenai dalil nomor 25 gugatan seharusnya Penggugat membaca secara detail Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang. Sebagai penjual lelang mempunyai hak untuk menetapkan harga limit lelang dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan tersebut yaitu pada pasal berikut ini

Pasal 43

- 1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- 2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.
- 3) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.

Pasal 44

- 1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
  - a. penilaian oleh Penilai; atau
  - b. penaksiran oleh Penaksir.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.
- 4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ; atau
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.

Dengan demikian penentuan nilai limit lelang yang sebelumnya telah

*Halaman 16 dari 37* Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





dinilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar dan Rekans terhadap SHM No 426/Darat sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

13. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas nyata-nyata lelang eksekusi obyek sengketa yang dilaksanakan Tergugat III atas permohonan Tergugat I dan Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan sudah sesuai dengan Undang-undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk dan Pelaksanaan Lelang, selanjutnya selaku kreditur beritikad baik Tergugat I dan Tergugat II patut dilindungi kepentingannya.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut di atas, nyata-nyata gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasar hukum dan hanya didasari itikad tidak baik Penggugat. Oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk **menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat seluruhnya**, atau setidaknya menyatakan **Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima**.

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.

## DALAM EKSEPSI

### 2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

2.1. Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Wilayah Medan selaku Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat III telah membuat Surat Pernyataan Nomor : B.5228-KW-II/RPK/10/2016 tanggal 06 Oktober 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan dan membebaskan KPKNL Medan ic. Tergugat III terhadap segala gugatan yang diajukan oleh pihak manapun.

2.2. Bahwa selain itu, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang, dalam hal ini adalah Tergugat I. Hal ini sesuai dengan pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa :

(2) *“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual”*

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



2.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/kreditur ic. Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

### 3. Eksepsi *Obscuur Libel* (gugatan kabur)

3.1. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan apa saja yang dilakukan oleh Tergugat III yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan.

3.2. Bahwa dalam *posita* Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Tergugat III.

3.3. Bahwa tidak jelas apa yang dipermasalahkan Penggugat dalam gugatannya, apakah mengenai pelelangan atas jaminan Penggugat atau tentang keabsahan surat yang diterbitkan oleh Tergugat III.

3.4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

4. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

5. Bahwa kapasitas Tergugat III yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat III selaku perantara lelang objek jaminan kredit milik Penggugat. Oleh karena itu, pada Jawaban ini Tergugat III akan menguraikan tindakan Tergugat III terkait lelang yang telah sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Bahwa cara eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang).

7. Bahwa pelelangan atas objek jaminan kredit tersebut dilakukan sesuai permohonan dari Tergugat I kepada Tergugat III yang dilengkapi dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK Lelang yang menyebutkan "**Penjual yang akan melakukan penjualan barang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang**".



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa setelah menerima surat permohonan tersebut, Tergugat III menindaklanjuti dengan melakukan penelitian terhadap legalitas formal subjek dan objek lelang dokumen-dokumen persyaratan lelang dimaksud.
9. Bahwa berdasarkan hasil penelitian terhadap dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan Tergugat I diketahui bahwa Penggugat memperoleh kredit dari Tergugat II dengan menjaminkan SHM Nomor 426/Kel. Darat atas nama Irfan Mutyara.
10. Bahwa dari dokumen yang dilampirkan Tergugat I, diketahui pula bahwa Penggugat telah wanprestasi (tidak melunasi kewajibannya kepada Tergugat II). Hal ini terlihat dari adanya surat-surat peringatan yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat.
11. Bahwa permohonan pelelangan tersebut juga sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, selengkapnya berbunyi:  
*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan **untuk tanpa persetujuan lebih dahulu dari Pihak Pertama:***
  - a. **menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;**
  - b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
  - c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
  - d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
  - e. *mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan*
  - f. *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".*
12. Bahwa ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU HT, selengkapnya berbunyi:  
*"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*
  - a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
  - b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam 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."*
13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU HT, maka pemegang Hak Tanggungan pertama (*in casu* Tergugat II) mempunyai kewenangan berdasarkan undang-undang untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur, apabila debitur cidera janji melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang menyebutkan **"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen**

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





**persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.**

15. Bahwa sejalan dengan hal tersebut dan berdasarkan penjabaran Tergugat III di atas, dapat diketahui bahwa Tergugat III tidak boleh menolak untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan kepadanya sepanjang dokumen-dokumen kelengkapan persyaratan telah dinyatakan lengkap dan benar.
16. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sah menurut hukum maka tuntutan Penggugat sangat tidak berdasar hukum dan mengada-ada.
17. Bahwa Tergugat III menolak dalil dalam posita Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan.

M a k a : berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat kiranya memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan KPKNL Medan *in casu* Tergugat III dikeluarkan sebagai Para PIHAK dalam perkara ini;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan proses pelelangan yang dilakukan Tergugat III adalah sah secara hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara;
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab, dimana Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 27 Desember 2016 sedangkan Tergugat I-II dan Tergugat III, telah mengajukan Duplik tertanggal 3 Januari 2017;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai dan telah pula disesuaikan dengan aslinya berupa:

1. Fotocopy Surat PT.Karya Sumatera Property No. KSP/X/009XII/2011 tanggal 09 Desember 2011 perihal permohonan kredit, diberi tanda P – 1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Investasi No.66 tanggal 29-12-2011, diberi tanda P – 2;
3. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit Investasi No. 67 tanggal 29-12-2011, diberi tanda P – 3;
4. Fotocopy Sertifikat hak Milik (SHM) no. 426 atas nama Irfan Mutyara, diberi tanda P – 4;
5. Fotocopy bukti Pengeluaran Kas/Bank PT. Karya Sumatera Property tanggal 26 September 2012 sebesar Rp. 29.100.000,-untuk pembayaran angsuran BRI a.n. Debby Sisilia, diberi tanda P – 5;
6. Fotocopy Slip Setoran tanggal 28-09-2012 a/c No. rek. 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, diberi tanda P – 5A;
7. Fotocopy bukti Pengeluaran Kas/Bank PT.Karya Sumatera Property tanggal 30 Oktober 2012 sebesar Rp. 27.700.000,-untuk pembayaran angsuran a.n. Debby Sisilia, diberi tanda P – 6;
8. Fotocopy sip setoran tanggal 30 Oktober 2012 ke rekening a/c No. rek. 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, diberi tanda P – 6A;
9. Fotocopy bukti pengeluaran kas/Bank PT.Karya Sumatera Property tanggal 27 Nopember 2012 sebesar Rp. 30.200.000,-untuk pembayaran angsuran a.n Debby Sisilia, diberi tanda P – 7;
10. Fotocopy Slip setoran tanggal 27 Nopember 2012 ke rekening No.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, diberi tanda P – 7A;
11. Fotocopy bukti pengeluaran kas/Bank PT. Karya sumatera Property tanggal 17-12-2012 sebesar Rp. 31.260.000,- untuk pembayaran angsuran BRI a.n Debby Sisilia, diberi tanda P – 8;
12. Fotocopy Slip setoran tanggal 26 Desember 2012 ke rekening No.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, diberi tanda P – 8A;
13. Fotocopy bukti pengeluaran kas/Bank PT. Karya sumatera Property tanggal 31-01-2013 sebesar Rp. 87.777.000,- untuk pembayaran angsuran BRI a.n Debby Sisilia, diberi tanda P – 9;
14. Fotocopy Slip setoran tanggal 31-01-2013 ke rekening No.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar Rp. 8.100.000,-diberi tanda P – 9A;
15. Fotocopy Slip setoran tanggal 31-01-2013 ke rekening No.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar Rp. 75.677.000,-diberi tanda P – 9B;

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy bukti pengeluaran kas/Bank PT. Karya sumatera Property tanggal 12-02-2013 sebesar Rp. 80.000.000,- untuk pembayaran angsuran BRI a.n Debby Sisilia, diberi tanda P – 10;
17. Fotocopy bukti pengiriman uang dengan system RTGS mealui BNI kerekening a/c No. 005301002248306 a.n. DebbySisilia untuk angsuran pada PT.BRI sebesar Rp. 80.000.000,-, diberi tanda P – 10A;
18. Fotocopy cek kontan BNI No, 646846 tanggal 12 Februari 2013 senilai Rp. 80.000.000,-dikirim dengan system RTGS mealui BNI kerekening a/c No. 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada BRI, diberi tanda P – 10B;
19. Fotocopy bukti surat PT.Bank BRI (persero) Tbk Kantor Wilayah No. B5485 KW-IIRK/10/2016 tanggal 25 Oktober 2016 perihal surat pemberitahuan lelang, diberi tanda P – 11;
20. Fotocopy bukti surat dari KPKNL Medan No. 5-1954WKN.02/KNL.01/2016 tanggal 11 Oktober 2016 perihal penetapan jadwal lelang, dibero tanda P – 11A;
21. Fotocopy bukti slip penyetoran tanggal 31-04-2014 ke rekening No.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar Rp. 96.000.000,- untuk pembayaran angsuran BRI, diberi tanda P – 12;
22. Fotocopy bukti pengeluaran Kas/bank PT.KSP tanggal 2-5-2014 sebesar Rp. 96.000.000,- diberi tanda P – 12A;
23. Fotocopy bukti pengeluaran Kas/bank PT.KSP tanggal 30-5-2014 sebesar Rp. 96.000.000,- sebagai dana cicilan an. Debby Sisilia, diberi tanda P – 13;
24. Fotocopy bukti pengeluaran kas/Bank PT.KSP tanggal 25-7-2014 sebesar Rp. 96.000.000,- untuk dana cicilan an. Debby Sisilia, diberi tanda P – 14;
25. Fotocopy slip penyetoran tanggal 25-07-2014 ke rekening No. 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar Rp. 42.000.000,- diberi tanda P – 14A;
26. Fotocopy slip penyetoran tanggal 25-7-2014 ke.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar Rp. 54.000.000,- untuk pembayaran angsuran BRI, diberi tanda P – 14B;
27. Fotocopy bukti pengeluaran Kas/bank PT.KSP tanggal 30-9-2014 total sebesar Rp. 96.000.000,- untuk setoran cicilan an.Debby Sisilia, diberi tanda P – 15;
28. Fotocopy bukti penyetoran tanggal 30-09-2014 ke.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar Rp. 96.000.000,- untuk pembayaran angsuran, diberi tanda P – 15A;
29. Fotocopy bukti pengeluaran Kas/Bank PT.KSP tanggal 31-10-2014 total sebesar Rp. 96.000.000,- untuk dana cicilan an. Debby Sisilia, diberi tanda P – 16;

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Fotocopy bukti penyetoran tanggal 31-10-2014 ke.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar Rp. 74.000.000,- untuk pembayaran angsuran an.Debby Sisilia, diberi tanda P – 16A;
31. Fotocopy bukti slip penyetoran tanggal 31-10-2014 ke.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar Rp. 16.000.000,- untuk pembayaran angsuran an.Debby Sisilia, diberi tanda P – 16B;
32. Fotocopy bukti slip penyetoran tanggal 31-10-2014 ke.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar 2.600.000,- untuk pembayaran angsuran an. Debby sisilia, diberi tanda P – 16C;
33. Fotocopy bukti slip penyetoran tanggal 31-10-2014 ke.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar 3.400.000,- untuk pembayaran angsuran an.Debby Sisilia, diberi tanda P – 16D;
34. Fotocopy bukti pengeluaran Kas/Bank PT.KSP tanggal 05-11-2014 sebesar Rp. 2.300.000,- untuk dana kekurangan cicilan pada BRI an.Debby Sisilia, diberi tanda P – 17;
35. Fotocopy bukti slip penyetoran tanggal 05-11-2014 ke.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar Rp. 2/300.000,- untuk pembayaran angsuran an.Debby Sisilia, diberi tanda P- 17A;
36. Fotocopy bukti pengeluaran Kas/bank PT.KSP tanggal 28-11-2014 total sebesar Rp. 97.198.000,- untuk dana cicilan an.Debby Sisilia, diberi tanda P – 18;
37. Fotocopy bukti penyetoran tanggal 28-11-2014 ke.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar Rp. 98.000.000,- untuk pembayaran angsuran, diberi tanda P – 18A;
38. Fotocopy bukti pengeluaran Kas/bank PT.KSP tanggal 30-4-2015 sebesar Rp. 38.750.000,- untuk dana cicilan ke BRI an.Debby Sisilia, diberi tanda P – 19;
39. Fotocopy bilyet giro masing-masing no. GFP683846 tanggal 30-4-2015 senilai Rp. 13.750.000,- dan No. GFP683846 tanggal 29-04-2015 senilai 25.000.000,- dikliring ke.rek 005301002248306 a.n. DebbySisilia pada PT.BRI, sebesar Rp. 38.750.000,- untuk pembayaran angsuran, diberi tanda P – 19A;
40. Fotocopy bukti pengeluaran Kas/Bank PT.KSP tanggal 29-5-2015 sebesar 40.050.000,- untuk dana cicilan ke BRI an.Debby Sisilia, diberi tanda P – 20;
41. Fotocopy Berita Acara Negosiasi kesepakatan penyelesaian kredit an. Debby Sisilia bulan April 2016, diberi tanda P – 21;
42. Fotocopy surat Debby Sisilia tanggal 22 Juli 2016 kepada Bank BRI perihal permohonan perpanjangan waktu surat penawaran putusan kredit No. B,2624-KW/ADK/05/2016, diberi tanda P – 22;

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. Fotocopy surat BRI Kantor wilayah N.B.5301KW.II/ADK/10/2016 tanggal 11 Oktober 2016, perihal tindak lanjut penyelesaian kredit dengan penebusan agunan, diberi tanda P – 23;
44. Fotocopy PT.Supra Wahyu Sejati No. 171/SMTO-AM/SWJ-M/VI/2016 tanggal 24 Juni 2016, perihal surat minat take over Anaya Home, diberi tanda P – 24;
45. Fotocopy satu boedel laporan penilaian asset yang terletak diJI, Abdullah Lubis Medan, diberi tanda P – 25.

Menimbang, bahwa Penggugat, tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I-II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya berupa:

1. Fotocopy perjanjian kredit No. 66 tanggal 29 Desember 2011, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy perjanjian kredit No. 67 tanggal 29 Desember 2016, diberi tanda T-2;
3. Fotocopy sertifikat hak milik No. 426 an. Hajjah Hamidah Basyah yang telah dibalik nama an. Irfan Mutyara, diberi tanda T-3;
4. Fotocopy sertifikat hak milik No. 427 an. Hajjah Hamidah Basyah, diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Sertifikat hak tanggungan No. 10125/2014 tanggal 29 September 2014, yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian hak tanggungan No. 219/2014 tanggal 11 September 2014. diberi tanda T-5;
6. Fotocopy perjanjian restrukturisasi kredit investasi IDC (interest During Construction) No. 57 tanggal 22 Mei 2014, diberi tanda T-6;
7. Fotocopy restrukturisasi kredit investasi II No. 58 tanggal 22 Mei 2014, diberi tanda T-7;
8. Fotocopy surat Kantor Wilayah BRI Medan No. 2241/KW.II/ADK/03/2015 tanggal 26 maret 2015 perihal surat peringatan I, diberi tanda T-6;
9. Fotocopy surat kantor Wilayah BRI Medan No. 3270/KW.II/ADK/04/2015 tanggal 27 April 2015, diberi tanda T-9;
10. Fotocopy surat kantor Wilayah BRI Medan No. 4177/KW.II/ADK/05/2015 tanggal 22 Mei 2015, diberi tanda T-10;
11. Fotocopy surat kantor Wilayah BRI Medan No. 5996/KW.II/ADK/07/2015 tanggal 3 Juli 2015, perihal peringatan default, diberi tanda T-11;
12. Fotocopy surat kantor Wilayah BRI Medan No. 6807/KW.II/ADK/08/2015 tanggal 3 Agustus 2015 perihal pernyataan default Debby Sisilia, diberi tanda T-12;
13. Fotocopy Berita Acara Negosiasi/kesepakatan penyelesaian kredit an. Debby Sisilia tanggal 27 April 2016, diberi tanda T-13;

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotocopy surat kantor Wilayah BRI Medan No. 5301 KW/II/ADK/10/2016 tanggal 10 Oktober 2016, diberi tanda T-14;
15. Fotocopy surat kantor Wilayah BRI Medan No. B.5223-KW.II/RPK/10/2016 tanggal 6 Oktober 2016, diberi tanda T-15;
16. Fotocopy surat kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan tanggal 11 Oktober 2016 No. S.1954/WKN.02/KNL.01/2016, diberi tanda T-16;
17. Fotocopy pengumuman lelang pertama eksekusi hak tanggungan, tanggal 13 Oktober 2016, diberi tanda T-17;
18. Fotocopy surat kantor Wilayah BRI Medan No. B.5485/KW-II/RPK/10/2016 tanggal 25 Oktober 2016 perihal surat pemberitahuan lelang, diberi tanda T-18;
19. Fotocopy pengumuman lelang kedua eksekusi hak tanggungan tanggal 27 Oktober 2016, diberi tanda T-19;
20. Fotocopy surat dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Doli Siregar dan Rekan terhadap SHM No. 426/Darat, diberi tanda T-20;
21. Fotocopy rincian hutang/Pay off Debitur an. Debby Sisilia tanggal 20 Desember 2016, diberi tanda T-21.

Menimbang, bahwa Tergugat I – II, tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III, untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya berupa:

1. Fotocopy Surat PT.BRI (Persero) Tbk kantor Wilayah No. B.5223-KW.II/RPK/10/2016 tanggal 06 Oktober 2016 perihal permohonan lelang eksekusi objek hak tanggungan, diberi tanda T.III- 1;
2. Fotocopy surat PT.BRI (Persero) Tbk Kantor Wilayah tertanggal 26 Maret 2015, perihal surat peringatan I, diberi tanda T.III- 2a;
3. Fotocopy Surat PT.BRI (Persero) Tbk Kantor Wilayah tertanggal 27 April 2016, perihal surat peringatan II, diberi tanda T.III- 2b;
4. Fotocopy Surat PT.BRI (Persero) Tbk Kantor Wilayah tertanggal 22 Mei 2016, perihal surat peringatan III, diberi tanda T.III- 2c;
5. Fotocopy Surat PT.BRI (Persero) Tbk Kantor Wilayah tertanggal 3 Juli 2016, perihal peringatan default, diberi tanda T.III- 2d;
6. Fotocopy Surat PT.BRI (Persero) Tbk Kantor Wilayah tertanggal 03 Agustus 2016, perihal pernyataan default Debby Sisilia, diberi tanda T.III- 2e;
7. Fotocopy Surat PT.BRI (Persero) Tbk Kantor Wilayah tertanggal 25 Oktober 2016, perihal surat pemberitahuan lelang, diberi tanda T.III- 3;

*Halaman 25 dari 37* Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





8. Fotocopy surat KPKNL tertanggal 11 Oktober 2016 perihal penetapan jadwal lelang, diberi tanda T.III- 4;
9. Fotocopy surat PT.BRI (Persero) Tbk Kantor Wilayah tertanggal 06 Oktober 2016 perihal surat pernyataan, diberi tanda T.III- 5;
10. Fotocopy surat keterangan pendaftaran tanah No. 755/2016 tanggal 08 Nopember 2016, diberi tanda T.III- 6;
11. Fotocopy pengumuman lelang pertama eksekusi hak tanggungan tanggal 13 Oktober 2016, diberi tanda T.III- 7a;
12. Fotocopy pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 27 Oktober 2016, diberi tanda T.III- 7b;
13. Fotocopy Risalah lelang No. 1593/2016 tanggal 10 Nopember 2016, diberi tanda T.III- 8;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat , Tergugat I.II dan Tergugat III, telah menyerahkan kesimpulannya tertanggal 14 Februari 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana uraian di atas;

#### Dalam provisi:

Menimbang, bahwa sebagaimana hukum acara tuntutan provisi merupakan tuntutan yang dimintakan agar suatu perbuatan atau tindakan tidak dilakukan sebelum pokok perkara dipertimbangkan, hal tersebut bertujuan agar apabila pokok perkara telah diputus tidak akan menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini lelang sudah dilakukan se bagaimana risalah lelang (bukti TIII – 8), sehingga tuntutan provisi tersebut adalah tidak relevan lagi, sehingga harus ditolak;

#### Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat I. II dan Tergugat III, dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

*Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn*



Eksepsi Tergugat I, II, pada pokoknya:

1. Gugatan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan;  
Bahwa gugatan yang mempermasalahkan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat III seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan bukan gugatan. Hal ini sesuai Putusan MA RI tanggal 31 Agustus 1977 No. 697/K/Sip/1974 serta sesuai dengan Putusan MA RI tanggal 24 Januari 1980 No. 393K/Sip/1975 jo Putusan MA RI tanggal 15 April 1981 No 1282 K/Sip/1979;  
Bahwa oleh karena gugatan diajukan pada tanggal 1 Nopember 2016 sedangkan lelang baru akan dilaksanakan pada tanggal 20 Nopember 2016, maka sangat jelas dan nyata gugatan tersebut harus dinyatakan NO;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel).  
Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada dasar hukum (rechtelijke ground) yang tidak jelas serta gugatan Penggugat tidak didukung dengan fundamentum petendi yang jelas dan benar.

Eksepsi Tergugat III, pada pokoknya:

1. Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak.  
Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.05/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggungjawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang. Sehingga Tergugat III harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini;
2. Eksepsi obscuur libel (gugatan kabur).  
Bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III ketika melakukan pelelangan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I,II dan tergugat III tersebut Penggugat telah menyangkalnya dengan alasan sebagai berikut:

1. Terhadap eksepsi gugatan harus diajukan dalam bentuk perlawanan menurut Penggugat adalah tidak beralasan, karena lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I, II bukanlah dalam rangka melaksanakan eksekusi putusan pengadilan;
2. Terhadap eksepsi gugatan kabur, Penggugat menyatakan gugatan Penggugat yang menyangkut permohonan provisi sudah diuraikan secara jelas dan cermat;

*Halaman 27 dari 37* Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I. II dan Tergugat III tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Mengenai eksepsi Tergugat I. II yang menyatakan gugatan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan.

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati putusan MA RI yang menjadi acuan Tergugat I. II dalam eksepsinya, maka majelis berpendapat Tergugat I.II telah salah menafsirkan pertimbangan putusan MA RI dimaksud, karena jelas di dalam putusan tersebut dinyatakan pada pokoknya, bantahan terhadap pelaksanaan eksekusi, dan apabila dilihat secara cermat yang dimaksud dalam eksekusi tersebut adalah eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan dalam pelaksanaan lelang sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat III, apalagi sebagaimana bukti Tergugat III- 8, pelelangan sudah dilakukan walaupun pada akhirnya tidak ada penawaran terhadap lelang tersebut, hal ini berarti menurut Majelis gugatan Penggugat tidak dapat dikatakan salah;

2. Mengenai gugatan kabur.

Menimbang, bahwa alasan Tergugat I.II menyatakan gugatan kabur, karena tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dimana Penggugat memohonkan provisi tanpa menyebutkan alasan, dan Penggugat tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh Tergugat I. II dan Tergugat III. Menurut majelis eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut, karenanya eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa demikianpun terhadap keberatan Tergugat III dijadikan pihak dalam gugatan ini dengan mendasarkan pada Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan, Majelis berpendapat alasan Tergugat III tersebut tidak beralasan, karena Penggugat telah benar memasukkan Tergugat III selaku pihak, karena Tergugat III adalah sebagai pelaksana terhadap eksekusi hak tanggungan tersebut, dengan demikian eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut maka Majelis berkesimpulan eksepsi Tergugat I. II dan Tergugat III harus ditolak;

**Dalam pokok perkara:**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya:

- Bahwa Penggugat telah mengajukan kredit investasi kepada Tergugat I. II sebesar Rp. 7.000.000.000,- dengan jangka waktu 96 bulan (berakhir 29 Nopember 2019) dengan bunga 12,5 % pertahun, dengan jaminan sebidang

*Halaman 28 dari 37* Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah luas 1.059 m2 dengan SHM No. 426/Kel.Darat an. Irfan Mutyara yang terletak di Jl. Abdullah Lubis No. 03 Kel.Darat Kec.Medan Baru Kota Medan, yang di atasnya sekarang telah berdiri Hotel ANAYA;

- Bahwa dengan berjalannya waktu, karena hotel INAYA merupakan hotel baru dan Penggugat juga merupakan orang baru menggeluti dunia bisnis perhotelan, maka pendapatan hotel tidak stabil dan tersendat dalam melakukan cicilan kredit sebagaimana yang dijadwalkan, maka karena alasan tersebut BRI melalui Tergugat III telah melakukan pengumuman lelang terhadap agunan yang Penggugat serahkan sebagaimana uraian di atas;
- Bahwa telah diadakan kesepakatan baru pada bulan April 2016, akan tetapi Penggugat juga belum bias melaksanakan apa yang telah disepakati tersebut, akhirnya Tergugat I. II dan Tergugat III membuat jadwal pelelangan terhadap agunan yaitu tanggal 10 Nopember 2016 untuk dilakukan pelelangan;
- Bahwa Penggugat keberatan atas penetapan harga limit agunan yang diberikan yaitu sebesar Rp. 22.273.250.000,- tanpa persetujuan Penggugat, hal tersebut dikarenakan sebagaimana hasil penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Syarif, Endang & Partner pada bulan Mei 2016, nilai agunan beserta seluruh sarana prasarana yang ada adalah ditaksir seharga Rp. 46.000.000.000,- sehingga Penggugat menganggap perbuatan Tergugat I. II dan Tergugat III, yang hanya menetapkan harga limit pada agunan tersebut yaitu sebesar Rp. 22.273.250.000,- adalah termasuk perbuatan melawan hukum;
- Bahwa berdasarkan alasan tersebut Penggugat memohon putusan provisi, agar pelaksanaan lelang ditangguhkan sampai adanya putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut pernggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P – 1 s/d P – 25, dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I. II, telah membantah dalil gugatan Penggugat tersebut dengan mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya:

- Bahwa Nona Debby Sisilia dan Irfan Mutyara adalah nasabah dari Tergugat II yang telah menikmati fasilitas kredit sebagai berikut:
  - a. Fasilitas kredit investasi sejumlah Rp. 7.000.000.000,- berdasarkan perjanjian kredit nomor 66 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat oleh Ihdina Nida Marbun, Notaris di Medan;

*Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn*





- b. Fasilitas kredit Investasi sejumlah Rp. 568.750.000,- berdasarkan perjanjian kredit nomor 67 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat oleh Ihdina Nida marbun, Notaris di Medan;

Sehingga total fasilitas kredit adalah Rp. 7.568.750.000,-(tujuh miyar lima ratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

- Bahwa untuk penjaminan kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan agunan berupa:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 426 yang terletak di Desa Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, an. Hajjah Hamidah Basyah dengan uas 1.059 M2, dan telah dibalik nama menjadi an. Irfan Mutyara pada tahun 2014.
- b. Sertifikat Hak Milik No. 427 yang terletak di Desa Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara an. Hajjah Hamidah Basyah dengan uas 816 M2 .

Terhadap Sertifikat Hak Milik No. 426 tersebut telah dilakukan pengikatan hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 10125/2014 tanggal 29 September 2014 yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 219/2014 tanggal 11 September 2014 yang dibuat oleh Syafil Warman,SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Medan.

- Bahwa pada tahun 2014 Penggugat mengalami kesulitan dalam pembayaran cicilan, sehingga Tergugat melakukan restrukturisasi terhadap kredit yang diberikan kepada Penggugat;
- Bahwa telah pula dilakukian Negosiasi dengan kesepakatan sebagai berikut:
  - a. Melakukan penjadwalan ulang pembayaran angsuran fasilitas KI IDC dan KI dengan penyelesaian kredit pola angsuran pokok dan BAP bertahap dalam jangka waktu penyelesaian kredit selama 6 (enam) bulan sejak akad penyelesaian kredit.
  - b. Penebusan agunan SHM no. 427 sebesar Rp. 3.500.000.000,- dengan rincian penyetoran sebesar Rp. 413.298.265,- untuk melunasi baki debit pinjaman dengan rekening 0053-01-034362-10-0 sebesar Rp. 413.298.265,- dan penyetoran sebesar Rp. 3.086.701.735,- untuk penurunan pokok pinjaman dengan no rekening 0053-01-034122-10-2 sebesar Rp. 3.086.701.735,-.
  - c. Melunasi sisa kewajiban pinjaman no rekenin g 0053-01-034122-10-2 paling lambat bulan ke 6 terhitung sejak akad penyelesaian kredit.
- Bahwa penyelesaian yang dijanjikan sendiri oleh Penggugat ternyata tidak dapat dilaksanakan dengan baik. Penggugat hanya melakukan penyetoran



sebesar Rp. 413.298.265,- sedangkan penebusan agunan sebesar Rp. 3.500.000.000,- tidak dilakukan;

- Bahwa Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Penggugat terhadap kewajiban Penggugat tersebut;
- Bahwa oleh karena Penggugat telah tidak dapat menyelesaikan kewajibannya tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan parate eksekusi kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Medan (Tergugat III), melalui surat tertanggal 6 Oktober 2016 No. B.5223-KW.II/RPK/10/2016, dan telah dilakukan penjadwalan pelaksanaan lelang pada tanggal 10 Nopember 2016 sebagaimana surat dari Tergugat III No. S.1954/WKN.02/KNL.01/2016 tanggal 11 Oktober 2011;
- Bahwa mengenai harga limit telah dilakukan penghitungan sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya tersebut Tergugat I, II, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T- 1 s/d T- 21, dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III, telah pula menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa kapasitas Tergugat III yang bersinggungan dengan perkara a quo adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat III selaku perantara lelang objek jaminan kredit milik Penggugat;
- Bahwa dalam pelaksanaan tugas tersebut Tergugat III berpedoman pada Undang-Undang Lelang (vendu reglement, Ordonantie 28 Pebruari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatblad 1941: 3) jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Bahwa sebagaimana hal di atas, maka Tergugat III telah melakukan tugas sebagaimana peraturan tersebut, sehingga pelaksanaan lelang telah sah dilakukan terhadap agunan sebagaimana SHM Nomor 426/Kel.Darat atas nama Irfan Mutyara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya tersebut Tergugat III, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.III-1 s/d T.III-8, dan Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



Menimbang, bahwa mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I. II telah dapat dibuktikan dengan adanya bukti P- 1, P- 2, P- 3, bukti yang sama T- 1 dan T- 2, sehingga hal tersebut tidak perlu untuk di pertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa hal yang masih perlu dibuktikan dalam perkara ini adalah:

- a. Apakah Penggugat telah melakukan wanprestasi sehingga Tergugat I. II telah melakukan upaya parate eksekusi dengan mengajukan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat III?;
- b. Apakah pelaksanaan lelang telah sesuai dengan hukum yang berlaku?

a. Apakah Penggugat telah melakukan wanprestasi sehingga Tergugat I. II telah melakukan upaya parate eksekusi dengan mengajukan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat III?;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P- 2 yang sama dengan bukti T- 1 dalam Pasal 4 dinyatakan, kredit wajib dilunasi oleh Pengambil Kredit (Penggugat) dalam jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan atau 8 (delapan) tahun terhitung sejak tanggal akta ini ditanda tangani, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka kredit harus dilunasi oleh Pengambil Kredit (Penggugat) pada tanggal 28 Desember 2019;

Menimbang, bahwa hal tersebut jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 13 yang memberikan beberapa ketentuan yang diantaranya yang relevan dengan pokok perkara adalah :

- Pelanggaran (*event of default*), BRI berhak menghentikan fasilitas kredit yang diberikan dan seluruh hutang debitur seketika atau pada waktu yang telah ditentukan oleh BRI dapat ditagih dengan tidak perlu minta dihentikan atau diancam lagi dalam hal-hal yang disebut dalam Pasal 11 dan 12 syarat-syarat model SU BRI dan yang berikut ini namun tidak terbatas pada:
  - a. Jika Debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan/ atau peraturan yang lazim digunakan atau kemudian akan diperukan oleh kreditur (Bank);
  - b. Jika Debitur lalai membayar lunas kepada Bank sesuatu jumlah uang yang wajib dibayarnya baik berupa pokok pinjaman dan atau lain-lain jumlah uang yang wajib dibayar pada tanggal yang telah ditetapkan;
  - c. Jika Debitur lalai melanggar sesuatu ketentuan atau lalai melaksanakan suatu kewajiban dalam perjanjian kredit atau perjanjian jaminan dan

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



kelalaian itu tidak diperbaiki dalam waktu 15 hari kerja setelah tanggal pemberitahuan yang dikirim oleh Bank kepada Debitur atau penjamin untuk memperbaiki kelalaian/ pelanggaran tersebut;

Maka dengan memperhatikan pula bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P- 5, P- 6, P- 7, P- 8, P- 9, P- 10, P- 12, P- 13, P- 14, P- 15, P- 16, P- 17, P- 18, P- 19 dan P- 20, dapat disimpulkan jika Penggugat telah melakukan cicilan pembayaran hingga bulan Mei 2015, sehingga setelah bulan Mei 2015 tersebut ternyata Penggugat telah tidak mampu lagi melakukan pembayaran cicilan sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian kredit, sehingga disepakati untuk melakukan Negosiasi sebagaimana bukti P- 21, bukti P- 22 dan bukti P- 23, sebagaimana pula bukti T- 13 dan T- 14, dan telah pula dilakukan restrukturisasi sebagaimana bukti T- 6 dan T- 7, akan tetapi Penggugat tidak dapat memenuhi apa yang telah disepakati sebagaimana bukti tersebut sehingga Penggugat mencari partner agar dapat meng-take over usaha Penggugat, sebagaimana bukti P- 24, akan tetapi hal tersebutpun belum dapat dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan melihat pada keadaan/ kondisi keuangan Penggugat tersebut, maka Tergugat I. II telah melakukan peringatan terhadap Penggugat sebagaimana bukti T- 8, T- 9, T- 10, T- 11 dan T- 12, akan tetapi hal tersebut tidak dapat ditindak lanjuti oleh Penggugat, sehingga Tergugat melakukan permohonan lelang eksekusi objek hak tanggungan (bukti T- 15) jo bukti T- 5, dan telah ditindak lanjuti oleh Tergugat III, dengan surat (bukti T- 16), dan Tergugat I. II telah melakukan pengumuman tentang adanya lelang eksekusi tersebut (bukti T- 17 dan T- 19), dan telah pula diberitahukan kepada Penggugat (bukti T- 18),

Menimbang, bahwa dari bukti dan pertimbangan di atas, maka dapat disimpulkan Penggugat telah dianggap melakukan wanprestasi oleh Tergugat I. II, karena telah tidak dapat melaksanakan pembayaran cicilan sebagaimana yang telah disepakati, dengan demikian masalah pada huruf (a) ini telah terbukti;

b. Apakah pelaksanaan lelang telah sesuai dengan hukum yang berlaku?

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti yang diajukan oleh Tergugat III, yaitu bukti TIII- 1 s/d TIII- 8, maka dapat disimpulkan jika dalam pelaksanaan lelang yang di mohonkan oleh Tergugat I. II, dan yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III, telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan no 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga masalah inipun telah terbukti;

*Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn*





Menimbang, bahwa dari apa yang telah diuraikan tersebut, majelis berpendapat hal tersebut jika semata-mata dilihat dari apa yang telah diperjanjikan dan yang menjadi kewajiban dari Penggugat sebagai Debitur dari Bank Rakyat Indonesia (Tergugat I. II). Akan tetapi sebagai bentuk perjanjian yang mengkedepankan adanya keseimbangan hak dan kewajiban kedua belah pihak sebagaimana asas proporsionalitas dan larangan penggunaan *misbruik van omstandigheden* (pemanfaatan keadaan) dimana antara debitur dan kreditur tidak mempunyai *bargaining power* yang sama, maka hal tersebut harus dapat dinilai adanya kewajiban yang harus pula dipatuhi dan dilaksanakan oleh Tergugat I. II selaku kreditur;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P- 2 yang sama dengan bukti T- 1, dalam ketentuan Pasal 11 huruf (b) (c) (d) (e) (f) (j) dan (k), dapat disimpulkan adanya kewajiban monitoring dan pendampingan yang harus dilakukan oleh Tergugat I. II terhadap kondisi usaha yang dilakukan oleh Penggugat, sehingga dengan adanya monitoring dan pendampingan dalam usaha Penggugat tersebut dapat diminimalisir keadaan yang dapat membuat terjadinya kredit macet sebagaimana yang terjadi pada Penggugat;

Menimbang, bahwa hal di atas jika dihubungkan dengan Pasal 16 bukti P-2 = T- 1 tersebut, maka jelas adanya hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat I. II berupa ikut dalam manajemen usaha Debitur atau melalui badan lainnya yang ditunjuk Bank rakyat Indonesia, apabila terjadi *even of default*, dan dinyatakan pula: kelalaian atau keterlambatan dari pihak Bank untuk menggunakan hak / kekuasaannya sesuai dengan isi perjanjian kredit tidak berarti sebagai *waiver* (pelepasan hak) dari Bank Rakyat Indonesia, sehingga Majelis berpendapat Tergugat I. II juga telah lalai melakukan kewajibannya untuk mengawasi kegiatan usaha yang dilakukan oleh Penggugat dalam rangka mengawal kredit investasi yang diberikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa majelis berpendapat tindakan Tergugat I, II, yang secara kaku menerapkan isi perjanjian baku yang dibuat sepihak oleh Bank BRI yang disetujui oleh Penggugat, adalah suatu bentuk pemanfaatan keadaan, sehingga langkah yang terburu-buru mengajukan permohonan lelang agunan yang diberikan oleh Penggugat adalah suatu bentuk kezoliman yang bertentangan dengan program pemerintah dalam rangka menggalakkan kredit investasi untuk membuka peluang usaha. Seharusnya Tergugat I, II memberikan kemudahan dan waktu sampai jangka waktu kredit selesai sebagaimana yang telah ditetapkan yaitu hingga 28 Desember 2019, dengan perhitungan sisa kredit yang pasti dan bukan malah menghitung bunga berbunga yang semakin memberatkan debitur;

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



Menimbang, bahwa dengan pertimbangan di atas, maka majelis berpendapat seharusnya Tergugat I. II tidak hanya terpaku pada kewajiban yang harus dipenuhi oleh Penggugat, tetapi juga melaksanakan kewajiban sebagai pemberi dana yang baik, agar debitur (Penggugat) dapat memanfaatkan kredit investasi yang diterima sekaligus agar Penggugat dapat berusaha dan meningkatkan apa yang menjadi kegiatan usahanya atas pengawasan dan pendampingan dari Tergugat I. II, dari hal tersebut maka majelis berpendapat petitum nomor 2 gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam era pembangunan dunia usaha dengan memberikan kredit investasi, Tergugat I. II seharusnya tidak cepat mengambil suatu kesimpulan dan langsung melakukan parate eksekusi atas agunan yang diberikan, tetapi tetap berpegang pada masa kredit sebagaimana yang diberikan yaitu hingga 28 Desember 2019, sehingga majelis berpendapat petitum nomor 5 gugatan Penggugat yang memohon penundaan lelang eksekusi dapat dikabulkan sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3 menurut majelis tidak beralasan, karena apa yang dilakukan oleh Tergugat I. II dan Tergugat III, adalah masih dalam kewenangan yang ada padanya, maka petitum no 3 harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum no 4 sepanjang menyangkut penundaan pembayaran sudah inheren termaktub dalam penundaan lelang eksekusi, sedangkan terhadap jumlah yang harus dibayar tidak dapat ditentukan oleh majelis hakim, karena masa kredit masih berjalan dan harus ada penghitungan akhir dari pihak Bank (Tergugat I, II), karenanya sepanjang penundaan pembayaran kredit dapat dikabulkan tanpa menetapkan besarnya hutang yang masih harus dibayar oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I. II dan Tergugat III dalam perkara ini adalah pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 178 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

*Halaman 35 dari 37* Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **M E N G A D I L I :**

## Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

## Dalam eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I. II dan Tergugat III;

## Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah tidak melakukan perbuatan yang bersifat membimbing dan pengarahan yang baik dan patut kepada Penggugat selaku Debitur;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menunda penagihan pelunasan sisa kredit Penggugat sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat I. II dan Tergugat III, untuk menanggukkan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap sebidang tanah seluas 1.059 M2, SHM No. 426 a/n. Irfan Mutyara yang terletak di Jln.Abdullah Lubis No. 3 Kel.Darat Kec. Medan Baru Kota Medan, sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat I. II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 539.000.,(lima ratus tiga puluh Sembilan ribu rupiah) ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Kamis, tanggal 26 Pebruari 2017, oleh kami, H.Ahmad Yunus,S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, M.Ali Tarigan,S.H,dan Aimafni, SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 7 Maret 2017 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh M.Ali Tarigan,SH dan Aimafni.SH.MH,Hakim- Hakim Anggota, Yusman Harefa,S.H.MH, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I. II dan Kuasa Tergugat III.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Muhd Ali Tarigan, SH**

**H.Ahmad Yunus, SH.MH**

**Aimafni Arli, SH.MH**

Panitera Pengganti,

**Yusman Harefa, SH.MH**

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran : Rp. 30.000.,
  - Biaya Proses : Rp. 75.000.,
  - Leges : Rp. 3.000.,
  - Ongkos Panggil : Rp. 400.000.,
  - Materai/Redaksi : Rp. 11.000,-
- Jumlah..... Rp. 539.000,-**

Halaman 37 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor616/Pdt.G/2016/PN.Mdn

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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 fungsinya. 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.

Dilarang menyalin sebagian atau seluruh isi dokumen ini tanpa mencantumkan sumber.

Dilarang mempublikasikan dokumen ini di media massa elektronik atau cetak tanpa izin Universitas Medan Area.

Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh isi dokumen ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 8/2/21