

**AKIBAT HUKUM ATAS PEMBATALAN LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS PERBUATAN
MELAWAN HUKUM OLEH BANK**

Studi Putusan No. 26/Pdt.G/2018/PN.Lbp

SKRIPSI

DI SUSUN OLEH :

HILMI MUHAMMAD SIHOMBING

NPM. 168400022



BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/12/22

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

Access From (repository.uma.ac.id)20/12/22

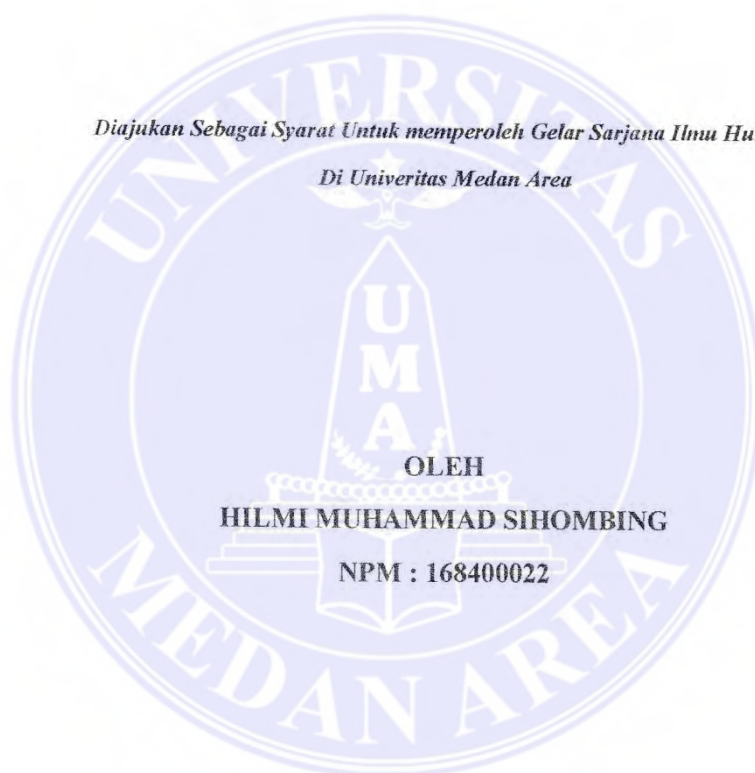
**AKIBAT HUKUM ATAS PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH BANK**

(Studi Putusan No. 26/Pdt.G/2018/PN.Lbp)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Untuk memperoleh Gelar Sarjana Ilmu Hukum

Di Universitas Medan Area



**OLEH
HILMI MUHAMMAD SIHOMBING
NPM : 168400022**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

MEDAN

2022

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 20/12/22

Access From (repository.uma.ac.id)20/12/22

.HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : **AKIBAT HUKUM ATAS PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM
OLEH BANK (Studi putusan No. 26/Pdt.G/2018/PN.Lbp)**

NAMA : HILMI MUHAMMAD SIHOMBING

NPM : 168400022

PRODI : HUKUM KEPERDATAAN

KOMISI PEMBIMBING

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II


Dr. H. MASWANDI, S.H, M.Hum


WINDY SRI WAHYUNI, S.H,M.H

DEKAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA



Dr. M. CITRA RAMADHAN, S.H, M.H

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 sayajuga 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 di kemudian 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, 24 Oktober 2022



Hilmi Muhammad Sihombing

NPM: 168400022

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Hilmi Muhammad Sihombing
NPM : 168400022
Prodi : Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tugas Akhir/Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Fee Right*) atas karya saya yang berjudul **AKIBAT HUKUM ATAS PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH BANK** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (data base) merawat dan mempublikasikan tugas akhir Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan Oktober 2022



Hilmi Muhammad Sihombing

ABSTRAK
AKIBAT HUKUM ATAS PEMBATALAN LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM
OLEH BANK
(Surat Putusan No. 26/Pdt.G/2018/PN.Lbp)
OLEH
HILMI MUHAMMAD SIHOMBING
NPM : 168400022
HUKUM KEPERDATAAN

Lelang diatur pada pasal 1 Vendu Reglement S.1908 No. 189, lelang merupakan penjualan barang-barang yang dilakukan pada depan generic menggunakan harga penawaran yang semakin tinggi atau menurun pada orang-orang yang diundang, diberitahukan tentang lelang atau penjualan itu, diijinkan buat ikut, dan diberikan kesempatan buat menawar harga. Pelaksanaan lelang sendiri dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana sudah diubah menggunakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 sudah menggunakan kewenangan pada KPKNL pada melaksanakan lelang eksekusi. Permasalahan penelitian ini adalah pengaturan terhadap lelang eksekusi atas perbuatan melawan hukum, mekanisme pembatalan lelang eksekusi atas perbuatan melawan hukum, dan akibat hukum atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah melawan hukum. Metode penelitian menggunakan metode yuridis normative, dan sifat penelitian deskriptif analitis, analisis terhadap perseteruan dilakukan menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian ini diperoleh: bank terbukti melanggar pengaturan pasal 224 HIR/258 Rbg yang mengatur aplikasi lelang eksekusi wajib melalui penetapan Pengadilan Negeri setempat, dan pasal 200 ayat (1) HIR/216 yang mengisyaratkan pelelangan eksekusi haruslah terlebih dahulu dilakukan sita eksekusi sang kepala Pengadilan Negeri setempat, sebagai akibatnya pihak kreditur sudah melanggar dua pasal tersebut dan wajib mengikuti prosedur pembatalan lelang eksekusi Peraturan Menteri Keuangan No 93/PMK.06/2010 pasal 26 yang mengisyaratkan pembatalan lelang dilakukan menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, penjual dan Pejabat Lelang wajib mengumumkan pada peserta lelang dalam pelaksanaan lelang. Dan dampak aturan berdasarkan pembatalan lelang eksekusi atas perbuatan melawan hukum artinya aset yang telah disita oleh kreditur tanpa melalui mekanisme perundang-undangan dikembalikan pada nasabah dan pihak kreditur wajib membayar porto persidangan. Maka berdasarkan penulis penelitian ini telah menerapkan kepastian Hukum dimana pihak debitur dan kreditur tidak ada yang merasa dirugikan. Disarankan supaya kedepannya pihak bank lebih teliti pada menjalankan lelang eksekusi agar tidak terjadi kerugian pada kedua belah pihak.

Kata Kunci: Lelang, Pembatalan Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan

ABSTRACT
LEGAL CONSEQUENCES FOR THE CANCELLATION OF THE
AUCTION OF EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS FOR
UNLAWFUL ACTS BY THE BANK
(Case Study of the Lubuk Pakam distric Court's Decision)
BY
HILMI MUHAMMAD SIHOMBING
NPM : 168400022
CIVIL LAW

The auction is regulated in Section 1 *Vendu Regulation* S.1908 No. 189, auction is a sale of goods made in public with an increasing or decreasing bid price to people who are invited, notified of the auction or sale, permitted to participate, and given the opportunity to bid price. The implementation of the auction itself based on the Regulation of the Minister of Finance Number 93/PMK.06/2010 as amended by the Regulation of the Minister of Finance Number 106/PMK.06/2013 has authorized the KPKNL in carrying out the execution auction. The problems of this study are the regulation of the auction of execution for unlawful acts, the mechanism for canceling the auction of executions for unlawful acts, and the legal consequences for the cancellation of the auction execution of dependent rights that have been unlawful. The research method uses normative juridical methods, and the nature of the research is descriptive analytical, the analysis of the problem is carried out by qualitative methods. The results of this study obtain: the bank is proven to have violated the provisions of Section 224 HIR/258 Rbg which stipulates that the execution auction must go through a local District Court decision, and Section 200 paragraph (1) HIR/216 which implies that the execution auction must first be confiscated by the head of the Court. local country, so that the creditor has violated the two articles and must follow the mechanism for canceling the auction execution of the Minister of Finance Regulation No. 93/PMK.06/2010 Section 26 which implies that the cancellation of the auction is carried out in accordance with the provisions of the applicable laws, and the seller and the Auction Officer must announce to the bidders at the time of the auction. And legal consequences of auction cancellation of mortgage right for unlawful action is that assets that have been confiscated by creditors without going through statutory procedures are returned to customers and the creditors must pay court fees. So according to the author of this study, it has implemented legal certainty in which neither the debtor nor the creditor feels aggrieved. It is recommended that in the future the bank will be more careful in carrying out the execution auction so that there is no loss for both parties.

Keywords: Auction, Cancellation Auction, Right Dependents.

KATA PENGANTAR

Assalamu Alaikum Wr.Wb.

Segala sesuatu ada waktunya. Ada waktu memulai, dan ada waktu untuk mengakhiri. Syukur Alhamdulillah Penulis kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan. Sekalipun penulis menyadari bahwa di dalamnya masih ada banyak kekurangan-kekurangan, karena keterbatasan penulisan. Oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan berbagai asukan atau saran dari para penguji untuk penyempurnannya.

Dalam masa studi sampai hari ini, Penulis sudah sampai tahapan akhir penyelesaian studi, begitu banyak halangan dan rintangan yang telah Penulis lalui. Banyak cerita yang Penulis alami, salah satunya terkadang jenuh dengan rutinitas kampus, namun berkat sebuah tekad dan cita-cita dan dengan harapan orang tua serta keluarga titipkan pada Penulis. Setelah sekian lama Penulis menempuh proses belajar di bangku perkuliahan guna mendapatkan ilmu yang berguna bagi masyarakat serta dapat menerapkan ilmu tersebut jika terjun ke masyarakat nanti.

Akhirnya penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi yang berjudul **“Akibat Hukum Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Perbuatan Melawan Hukum Oleh Bank . Surat Putusan No. 26/Pdt.G/2018/PN.Lbp”**. Sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Dalam kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan terima kasih yang sealam-dalamnya kepada Orang Tua penulis atas segala pengorbanan, kasih sayang serta jerih payahnya elama ini dalam membesarkan dan mendidikku, serta doa yang senantiasa dipanjatkan hanya semata-mata mengharapkan keberhasilan penulis, dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dari segi dukungan/support baik moral dan spiritual sehingga Penulisan Hukum (skripsi) ini dapat diselesaikan, terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc , selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M Citra Ramadhan, SH, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan, Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Fakultas Hukum Universtas Medan Area.
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, H, MH, selaku Wakil Dekan Bidang Inovasi, Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH, M.H, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Bapak Dr H. Maswandi, SH, M.HUM, selaku Dosen Pembimbing I saya, yang telah membimbing dan memberikan petunjuk arahan serta masukan kepada penulis.

7. Ibu Windy Sri Wahyuni, SH, M.H, selaku Dosen Pembimbing II saya, yang telah membimbing dan memberikan petunjuk arahan serta masukan kepada penulis.
8. Ibu Marsella, SH, MKn, selaku Sekretaris seminar outline penulis yang telah memberikan masukan dan saran.
9. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area, yang telah memberikan ilmunya kepada penulis dan Ibu Pinta Pane, selaku KTU dan seluruh jajaran staff Akademik yang memberikan bantuan sejak awal perkuliahaan hingga tahap penyelesaian skripsi.
10. Seluruh Staff Pengelola Perpustakaan Universitas Medan Area.
11. Ayahanda tercinta Riswan Sihombing dan Ibundaku tercinta Farida Hayati yang tak pernah henti memberikan semangat, dukungan, dan segala aksih sayang dan segala yang terbaik untuk penulis, an rasa terimakasih yang dalam telah memberikan pendidikan hingga penulis mendapat gelar sarjana.
12. Kakak pertamaku Fadlillah Husna Sihombing yang kebetulan alumni FH UMA, serta selaku pendukung semangat. Dan juga kepada kakak keduku Rusydina Sihombing yang kebetulan alumni Sastra Inggris USU, serta selaku pendukung semangat.
13. Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang telah memberikan waktu untuk kelancaran informasi dan kerjaama selama penelitian guna melengkapi penelitian hukum penulis.
14. Teman-teman seperjuangan se-almamater stambuk 2016 Kampus I mapun Kampus II, Fakultas Hukum Universitas Medan Area baik Jurusan Pidana

atau Perdata. Sukses untuk kita semua teman semoga kita kelak menjadi apa yang kita inginkan dan cita-citakan. Kalian akan selalu menjadi kenangan yang tidak terlupakan dari awal kita masuk dan berpisah.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu segala kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan skripsi ini akan diterima dengan senang hati.

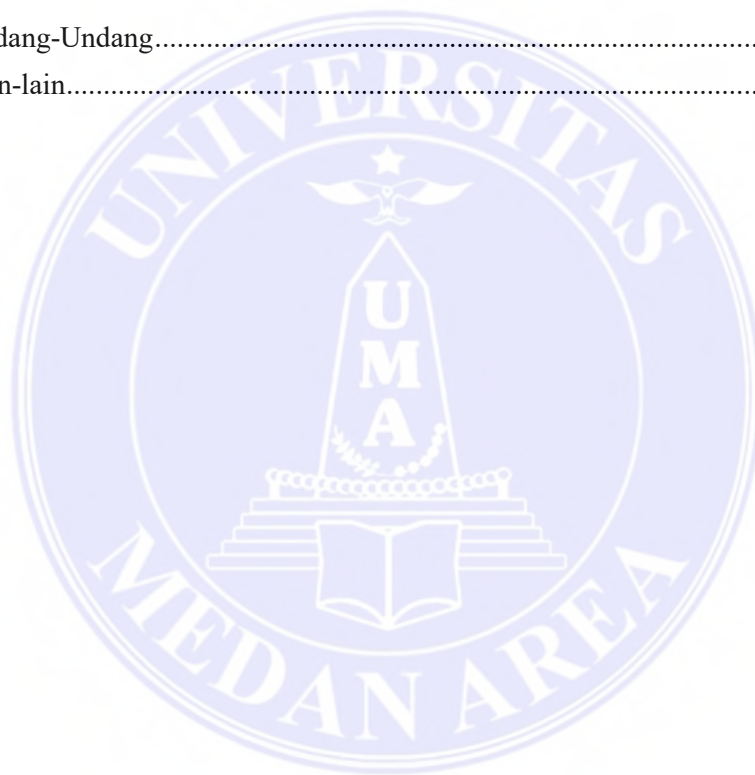
Akhir kata penulis berharap, agar karya tulis skripsi yang sangat sederhana ini dapat bermanfaat bagi Penulis pribadi, Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan para pembaca umumnya. Sekian dan Terima Kasih.

Medan, Maret 2021
Hilmi Muhammad Sihombing
Npm : 168400022

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Hipotesis	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum tentang Akibat hukum	17
B. Tinjauan Umum tentang Lelang Eksekusi	19
C. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....	23
D. Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum.....	30
E. Tinjauan Umum tentang Bank.....	34
BAB III METODE PENELITIAN	40
A. Waktu dan Tempat penelitian	40
1. Waktu Penelitian.....	40
2. Tempat Penelitian	41
B. Metodologi Penelitian.....	41
1. Jenis Penelitian.....	41
2. Sifat Penelitian	42
3. Teknik Pengumpulan Data	43
4. Analisis Data	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	45
A. Hasil Penelitian.....	45
1. Prosedur perikatan Oleh Nasabah di Perbankan	45
2. Penyelesaian Sengketa Alternatif di Perbankan	46
3. Pertimbangan Hukum Pututsan dalam Perkara No.26/Pdt. G/2018/ PN.Lbp.....	47
B. Pembahasan	48

1. Pengaturan tentang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, atas Perbuatan Melawan Hukum oleh Bank di Indonesia.....	48
2. Mekanisme Pembatalan Lelang Eksekusi atas Perbuatan Melawan Hukum. ...	53
3. Akibat Hukum atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Perbuatan Melawan Hukum oleh Bank.	63
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	68
A. KESIMPULAN.....	68
B. SARAN.....	69
DAFTAR PUSTAKA.....	71
A. Buku.....	71
B. Undang-Undang.....	72
C. Lain-lain.....	73



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penjualan umum atau lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan para peminat.¹²

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.³

Metode Lelang Eksekusi ialah melalui *Parate Eksekusi*, yaitu pemegang hak tanggungan, Parate Eksekusi tersebut dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat hak tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Seiring dengan tumbuh pesatnya perkembangan ekonomi berturut-turut dengan proses dari segi-segi hukum jaminan dimana banyak golongan masyarakat ingin modal dengan cara menjadikan jaminan hak atas tanahnya kepada krediturkreditur baik perseorangan maupun badan hukum yang salah satunya adalah Bank. Dalam hal ini yang menjadi titik perkara jaminannya adalah hak jaminan dimana hak jaminan disusun di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dimana sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Ketentuan umum dari Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 adalah:⁴:

¹ Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Online Book: Prenada Media, 2021, hal.60.

² Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal.30.

⁴ UU No 4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan*.

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain⁵.”

Dari pengertian tersebut, dapat kita ketahui bahwa sifat hak tanggungan adalah *accessoir*, yang pemberiannya merupakan “perjanjian ikutan” dari perjanjian pokoknya, misalnya perjanjian utang-piutang. Perjanjian utang-piutang tersebut dapat dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi dari perjanjian itu. Dengan demikian, tidak akan pernah ada hak tanggungan tanpa adanya perjanjian pokok yang mendahuluinya.

Seiring perkembangan perekonomian Indonesia yang semakin maju maka meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar bersumber dari fasilitas pinjaman atau kredit. Dalam pemberian kredit biasanya bank selaku kreditor mensyaratkan adanya jaminan yang dapat digunakan sebagai pengganti untuk melunasi utang jika ternyata dikemudian hari debitur cidera janji.

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet, usaha yang dilakukan untuk menghindari kredit macet adalah dengan mengambil langkah selanjutnya yaitu berupa adanya mekanisme jaminan untuk pelunasan hutang. Ini menjadi sebuah langkah antisipatif apabila terjadi kredit macet yang dibuat oleh debitur,

⁵ UU No 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

jaminan tersebut dapat digunakan untuk menjadi pelunasan hutang dari debitur. Dengan kata lain pihak kreditor pemegang hak tanggungan jika pihak kreditor mengalami kesulitan untuk mengambil pelunasan piutang dengan menggunakan mekanisme eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum dengan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Selanjutnya sebagai tanda bukti adanya suatu hak tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dasar hukum lelang objek Hak Tanggungan adalah Pasal 6 UUHT yang berbunyi :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut⁶”

Sementara dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 hak tanggungan. Gugatan/bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pasca lelang

Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. sebagai Negara hukum/*rechstaat*, setiap warga negara yang merasa haknya

⁶ UU RI nomor 4 tahun 1996 Pasal 6 Tentang *Objek Hak Tanggungan*.

terlanggar, maka setiap warga berhak untuk mengajukan gugatan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar terjadi karena perbuatan melawan hukum. Tuntutan/petitum yang diajukan oleh penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH)⁷.

Seorang debitur secara perseorangan bisa mengajukan gugatan perdata perihal jaminan yang sudah dilelang ke pengadilan, maka pada prinsipnya pengadilan tidak boleh menolak suatu perkara yang diajukan oleh seseorang. Namun demikian, perlu ditelaah lebih lanjut mengenai dalil apa yang menjadi dasar pengajuan gugatan tersebut oleh debitur, yaitu misalnya jika utangnya ternyata belum jatuh tempo, atau adakah perbuatan melawan hukum dalam pembuatan perjanjian pokok sebelum dilakukan pembebanan hak tanggungan.

Dalam praktek banyak terjadi ketidakterimaan debitur dalam keputusan lelang terhadap hak tanggungan yang menjadi jaminan kreditnya. Debitur yang tidak terima kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk membatalkan risalah lelang. Apalagi pelelangan terjadi dengan adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Bank perihal menyalahi aturan tentang perjanjian kredit.

Menurut Purnama Pianturi tahun 2008, ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:

⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, CV. Mundur Maju, Bandung, 2000, hal. 4.

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor sehubungan dengan kepemilikan debitor atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta Bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang dicatat/tidak sah, hak tanggungan;
3. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/Lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) 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.

Menurut kaidah hukum Jurisprudensi Mahkamah Agung No.1400/k/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003 dikatakan bahwa :

1. Barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang, bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijaminan ke bank tanpa seizin pemilik;
2. Pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak tidak diperbolehkan oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982, oleh karena itu perbuatan pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal demi hukum⁸.

⁸ Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 1400/k/Pdt/2001, hal. 74.

Jadi berdasarkan dasar hukum diatas, jelas bahwa bank tidak bisa/tidak berhak menjual sendiri objek jaminan milik debitur dengan surat kuasa mutlak menjual dari debitur bila debitur wanprestasi.

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 26/Pdt.G/2018/PN.Lbp, memutus perkara pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan . Awal perkara pihak penggugat (debitur) mengajukan permohonan kredit kepada pihak Bank yaitu PT. BANK CMB NIAGA Tbk sebesar Rp. 600.000.000 (Enam Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu pembayaran angsuran selama 7 tahun. Atas pinjaman diatas, penggugat juga telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah No. 89 atas nama pemegang Hak bapak Victor Maruli, S.sos yang terletak di Jl. Tengku Raa Muda No. 27 Lubuk Pakam Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara. Memasuki tahun ke-3 , debitur mengalami kesulitan dalam usahanya sehingga terjadi kredit macet disebabkan terjadinya kenaikan suku bunga tanpa adanya kesepakatan dengan pihak debitur. Pihak Bank tidak memberikan solusi kepada Penggugat dan malah melakukan pemutusan sepihak serta mengancam akan melakukan pelelangan terhadap aset penggugat.

Sebagaimana di atas apalagi berkaitan dengan Kredit Macet Bank Indonesia yang telah menerbitkan Surat Edaran No. 23/12/BPPP, Bertanggal 28 Februari 1991, yang mengatur tentang Upaya penyelamatan kredit macet melalui penjadwalan ulang (*Reschedule*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructure*) akan tetapi ketentuan-ketentuan tersebut tidak dijalankan oleh pihak Bank.

Lalu pihak Bank pun melakukan pelelangan terhadap aset debitur yang mana dari hasil lelang tersebut tidak pernah diberitahukan kepada debitur tentang siapa pemenang lelang, berapa hasil lelang dan berapa sisa uang dari hasil lelang tersebut. Pada tanggal 18 Februari 2016 penggugat menadapat surat dari pihak Bank perihal pengosogan tanah dan bangunan yang mana merupakan jaminan, telah berubah kepemilikannya menjadi SHGB No.0307 Lubuk Pakam atas nama PT. Bank CIMB Niaga, dengan surat keterangan tanah dari kantor pertanahan deli serdang, KPKNL No. 0360/2009 tanggal 23 Oktober 2009 (Objek lelang)⁹.

Sebagaimana ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR/216 Rbg mengisyaratkan bahwa pelelangan eksekusi adalah merupakan kelanjutan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR/216 Rbg haruslah terlebih dahulu dilakukan sita eksekusi oleh Ketua Pengadilan setempat dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, baru kemudian dilakukan lelang eksekusi. Tetapi 2 15 26 30 7 sebagaimana diatas, pelaksanaan lelang tidak melalui flat eksekusi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanpa didahului dengan penetapan sita eksekusi. Berkaitan dengan hal tersebut, terdapat Yurisprudensi yang membatalkan lelang eksekusi tanpa Flat Eksekusi dan penetapan sita eksekusi Pengadilan yakni Putusan Mahkamah Agung RI No.3210.K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menyatakan "Untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, maka sebelum lelang dilaksanakan terlebih dahulu kreditur di panggil oleh Ketua Pengadilan mencari jalan keluarnya¹⁰”.

⁹ Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 26/Pdt.G/2018/PN.Lbp, hal. 4.

¹⁰ Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 26/Pdt.G/2018/PN.Lbp, hal. 4.

Berdasarkan hal diatas, pihak bank telah melaksanakan lelang yang bertentangan dengan Pasal 224 HIR/258 Rbg yang mengatur bahwa pelaksanaan lelang eksekusi harus melalui penetapan Pengadilan Negeri setempat, dan pasal 200 ayat (1) HIR/216 Rbg yang mengisyaratkan bahwa pelelangan eksekusi adalah merupakan kelanjutan lelang eksekusi berdasarkan pasal 200 ayat(1) HIR/216 Rbg haruslah terlebih dahulu dilakukan sita eksekusi oleh ketua pengadilan setempat dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, baru kemudian dilakukan lelang eksekusi. Bahwa ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg maupun ketentuan pasal 200 ayat (1) HIR/216 Rbg tidak diterapkan dalam pelelangan yang dilakukan oleh tergugat I sebagaimana diatas, dimana pelaksanaan lelang tidak melalui flat eksekusi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanpa di dahului dengan penetapan sita eksekusi yang didahului Aan Maning (peringatan) dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam. Berkaitan dengan hal tersebut diatas telah terdapat Yurisprudensi yang membatalkan lelang eksekusi tanpa Flat Eksekusi dan penetapan sita eksekusi Pengadilan yakni Putusan Mahkamah Agung RI No. 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 januari 1986 yang menyatakan “ untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, maka sebelum lelang dilaksanakan terlebih dahulu kreditur dipanggil oleh Ketua Pengadilan untuk mencari jalan keluarnya. Bahwa berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan pada ayat (1) disebutkan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana terhadap ini pihak debitur telah melakukannya yakni bukti surat T.I.3, fotokopi sertipikat hak tanggungan peringkat I No.

1937/2005 tertanggal 23 Agustus 2005 dan pada ayat (2) disebutkan sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas yakni pada Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yakni pada ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, maka apabila dikaitkan dengan pasal 20 ayat (4) yang menyatakan bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.¹¹ Dengan tidak adanya tulisan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, didalam bukti surat T.I.3, yakni bukti surat tentang pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan, yang merupakan dasar dalam pihak tergugat (Bank) melakukan pelelangan aset para penggugat, maka terhadap pelelangan/eksekusi hak tanggungan tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum. Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor selaku pemegang hak tanggungan, Kantor lelang, PT. Baleman Mandiri Prasarana (Baleman), Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertipikat yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dokumen persyaratan lelang.

Sebagaimana didalam gugatan para penggugat yang menyatakan bahwa pihak Bank telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dianggap didalam melakukan penjualan aset milik para penggugat adalah tidak berdasarkan

¹¹ Undang- Undang Nomor. 4 Tahun 1996.

prosedur hukum yang berlaku. Ketua Pengadilan membatalkan eksekusi hak tanggungan milik penggugat karena pelelangan itu tidak memenuhi ketentuan hukum yang benar. Dan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian sebagaimana terlampir. Serta menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp. 3.141.000,- (Tiga juta seratus empat puluh satu ribu rupiah). Berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam kelas I-A Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp tanggal 19 Februari 2018, putusan tersebut pada hari kamis tanggal 08 November 2008 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut, penulis tertarik menjadikan masalah gugatan pembatalan lelang objek hak tanggungan untuk menjadi bahan penulisan hukum di dalam sebuah karya ilmiah dengan judul “ **Akibat Hukum Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Perbuatan Melawan Hukum Oleh Bank, Surat Putusan No. 26/Pdt.G/2018/PN.Lbp.**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah tersebut, maka pokok masalah yang coba penulis kaji disini ialah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan atas perbuatan melawan hukum oleh Bank di Indonesia?.
2. Bagaimana mekanisme pembatalan lelang eksekusi atas perbuatan melawan hukum?.

3. Bagaimana akibat hukum atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan atau perbuatan melawan hukum oleh Bank?.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang terdapat pada rumusan di atas maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami pengaturan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan, dan perbuatan melawan hukum oleh Bank di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan memahami mekanisme pembatalan lelang eksekusi atas perbuatan melawan hukum.
3. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan atas perbuatan melawan hukum oleh Bank.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis, Hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan untuk pertimbangan wawasan dan untuk memperkaya khasana ilmu pengetahuan, menambah, serta sebagai bahan referensi dan perbendaharaan perpustakaan yang diharapkan dapat berguna bagi mahasiswa dan mereka yang ingin mengetahui dan meneliti atau membahas lebih lanjut mengenai Tinjauan Yuridis pembatalan lelang

eksekusi hak tanggungan akibat perbuatan melawan hukum Oleh bank,
Surat Putusan Nomor: 26/Pdt.G/2018/PN Lbp.

2. Manfaat praktis untuk membawa wawasan penulis berkenaan dengan hukum perdata yang berlaku terhadap lelang eksekusi hak tanggungan. Dengan penelitian ini berharap lebih dapat memahami tinjauan Yuridis tindak perdatanya, khususnya dalam mengetahui tentang penyelesaian gugatan dan menganalisis aspek-aspek pasal yang terdapat didalamnya. Serta dapat memberikan sumbangan pikiran dan dapat memberikan informasi kepada pembaca atau masyarakat dalam perkembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas di dalam skripsi dan penelitian ini.

E. Hipotesis

Hipotesis berasal dari kata "*hypo*" dan "*Thesis*" yang masing-masing berarti "sebelum" dan "dalil". Jadi inti hipotesis adalah suatu dalil yang dianggap belum menjadi dalil yang sesungguhnya, oleh karena itu masih di uji atau dibuktikan dalam penelitian yang akan dilakukan kemudian.

Jadi hipotesis disapat diartikan sebagai jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya dalam pembahasan-pembahasan berikutnya, dengan demikian yang menjadi hipotesis penulis dalam skripsi ini adalah :

1. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas perbuatan melawan hukum oleh bank di Indonesia banyak pihak bank yang melanggar pasal 224 HIR/258 Rbg yang mengatur pelaksanaan lelang eksekusi

dan pasa 200 ayat (1) HIR/216 Rbg. Bank sebagai lembaga perbankan adalah lembaga yang mengandalkan kepercayaan masyarakat atau *fiduciary relationship*. Dengan demikian guna tetap mengekalkan kepercayaan masyarakat terhadap bank, pemerintah wajib melindungi masyarakat dari tindakan lembaga atau oknum yang tidak bertanggung jawab dan merusak sendi kepercayaan masyarakat tersebut. Bank dalam rangka menjalankan tujuannya tersebut wajib menjaga kepercayaan yang diberikan masyarakat. Ketika suatu kepercayaan masyarakat menjadi luntur terhadap bank, maka hal itu merupakan suatu bencana perekonomian negara, yang sangat sulit dipulihkan kembali. Dalam mengembangkan usahanya bank membuat berbagai produk perbankan yang ditawarkan pada nasabah-nasabahnya. Dengan kata lain, produk bank adalah seluruh fasilitas, layanan dan jasa yang ditawarkan oleh bank kepada masyarakat, baik pada sisi asset, misalnya kredit. Pemberian kredit pada hakekatnya merupakan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam pasal 1754 s/d 1769 KUH Perdata. Dengan dibuatnya suatu perjanjian kredit antara debitur dan bank, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak yang artinya semua para pihak dalam perjanjian harus dipenuhi agar tidak dinyatakan wanprestasi. Kewajiban bank adalah memberikan kredit pada debitur setelah sesuai dengan persyaratan bank sedangkan kewajiban debitur adalah mengembalikan dana yang telah dipinjam dari bank. Apabila upaya-upaya penyelamatan kredit yang dilakukan tidak

berhasil dan akhirnya kredit macet, maka yang dapat dilakukan oleh bank untuk mendapatkan haknya adalah dengan menjual agunan debitur melalui lelang. Namun dalam proses seringkali muncul permasalahan yaitu adanya gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak bank.

2. Mekanisme Pembatalan adalah proses, cara atau perbuatan akibat melawan hukum yang mengakibatkan batal. Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919 unsur melawan hukum diartikan dengan seluas-luasnya, yaitu terkait dengan pelaksanaan lelang perbuatan melawan hukum (PMH) dalam lelang mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas dan sempit. Gugatan kebanyakan didasarkan pada PMH karena melanggar suatu peraturan hukum. Setiap kegiatan dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan yang melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang, dapat diartikan perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit, karena langsung melanggar suatu peraturan hukum tertulis, sebagai akibat cacat hukum dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan perbuatan melawan hukum, dalam hal ini mengenai gugatan yang dilandaskan oleh perbuatan melawan hukum terhadap proses lelang yang dilaksanakan oleh pihak Bank serta pihak terkait lainnya. Dimana dalam hal ini gugatan dilakukan oleh pemilik

barang jaminan yang merasa bahwa ada terjadi kesalahan dalam proses pelelangan barang jaminan tersebut, sehingga timbul hubungan hukum yang dapat dijadikan dasar dalam menggugat ke pengadilan dengan dasar perbuatan melawan hukum. Sesuai dengan uraian diatas dapat menjadi dasar atas gugatan ke pengadilan dalam rangka pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan akibat perbuatan melawan hukum oleh Bank. Dimana terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata dengan unsur-unsur, perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, adanya kerugian yang ditimbulkan, adanya kesalahan, dan hubungan casual antara perbuatan dengan kerugian.

3. Akibat atas hukum pembatalan lelang adalah kembalinya objek lelang ke status semula yaitu sebagai objek 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. Pengadilan memiliki wewenang untuk membatalkan lelang, apabila pembatalan lelang yang diajukan ketika lelang tersebut telah dilaksanakan dan objek lelang telah terjual kepada pemenang lelang, lelang dapat dibatalkan tergantung dengan bagaimana hasil dari pertimbangan hakim. Lelang dapat dibatalkan apabila proses lelang tidak sesuai dengan prosedur yang benar, hal ini hanya dapat dibatalkan dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (*provisional*). Ketentuan tersebut sesuai dengan bunyi dalam Pasal 24

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013. Seperti dalam kasus yang dianalisis penulis, debitur yang melakukan gugatan pembatalan lelang tersebut karena debitur tidak merasa wanprestasi dan terdapat penyalahgunaan wewenang pihak kreditur mengenai proses pelelangan. Apabila hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan debitur selaku penggugat, maka lelang hak tanggungan tersebut akan dibatalkan dan akan berakibat hukum kepada para pihak yang terlibat. Dibatalkannya hak kepemilikan atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan akibat cara perolehan hak kepemilikan hak atas tanah yang bertentangan dengan hukum tentu saja akan merugikan kreditur pemegang hak tanggungan sebab ia akan kehilangan objek jaminan sehingga haknya sebagai kreditur preferen juga hilang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Akibat hukum

1. Pengertian Akibat Hukum

Akibat hukum merupakan suatu dampak yang disebabkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum adalah suatu dampak berdasarkan tindakan yang dilakukan, buat memperoleh suatu dampak yang dibutuhkan oleh pelaku umum. Akibat yang dimaksud merupakan dampak yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

Akibat hukum merupakan dampak yang disebabkan oleh suatu insiden hukum, yang dapat berwujud :

- a. Lahir, berupa atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contohnya, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun.
- b. Lahir, berupa atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subyek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan menggunakan hak dan kewajiban pihak lain.
- c. Lahirnya hukuman apabila dilakukan tindakan hukum.

Akibat hukum adalah insiden yang disebabkan oleh suatu sebab, yaitu perbuatan yang sinkron dengan hukum, baik perbuatan yang sinkron dengan hukum, atau perbuatan yang tidak sinkron dengan hukum.

Menurut A. Ridwan Halim, dampak hukum merupakan segala akibat yang terjadi berdasarkan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun dampak-dampak lain yang ditimbulkan karena peristiwa-peristiwa eksklusif yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri sudah dipengaruhi atau dipercaya menjadi dampak hukum.¹²

Berdasarkan uraian tersebut, buat bisa mengetahui sudah timbul atau tidaknya suatu dampak hukum, maka yang perlu diperhatikan merupakan hal-hal menjadi berikut :

- a. Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau terdapat dampak eksklusif berdasarkan suatu perbuatan, yang mana dampak itu sudah diatur oleh hukum.
- b. Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan menggunakan pengembanan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (Undang-Undang).

2. Akibat Hukum Suatu Perjanjian

Akibat berdasarkan aturan suatu perjanjian akan mengakibatkan :

- a. Perjanjian hanya berlaku pada antara pihak yang membuatnya, Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibentuk hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya Dengan demikian jelaslah bahwa prestasi yang dibebankan oleh KUH Perdata bersifat 2 2 2 20 18 personal dan tidak bisa dialihkan begitu saja. Jadi

¹² Dudu Duswara Machmuddin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2015, hal.50.

perjanjian tadi akan melahirkan perikatan pada antara para pihak pada perjanjian.

- b. Perjanjian mengikat menjadi undang-undang, dijelaskan pada Pasal 1338 KUH Perdata bahwa seluruh perjanjian yang sudah dibentuk secara absah berlaku menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Tidak bisa dibatalkan tanpa adanya persetujuan dari kedua belah pihak dan harus dilakukan menggunakan itikad baik. Perjanjian yang dibentuk secara absah mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa buat melaksanakan perjanjian dan memberikan kepastian hukum pada para pihak yang membuatnya.

Demikian juga berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata suatu perjanjian tidak hanya mengikat buat hal-hal yang menggunakan tegas dinyatakan pada perjanjian, namun pula buat segala sesuatu yang berdasarkan sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Akibat hukum perjanjian yang tidak memenuhi kondisi sahnya suatu perjanjian, bila suatu perjanjian tidak memenuhi persyaratan¹³.

B. Tinjauan Umum tentang Lelang Eksekusi

1. Pengertian Lelang

Pengertian lelang (penjualan dimuka umum) diatur pada pasal 1 vendu Reglement S.1908 No. 189, bahwa lelang merupakan penjualan barang-barang yang dilakukan pada depan umum menggunakan harga penawaran yang semakin tinggi atau menurun atau menggunakan pemasukan harga pada sampul tertutup,

¹³ Pasal 1339 KUH Perdata.

atau pada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan tentang lelang atau penjualan itu, atau diijinkan buat ikut serta, dan diberikan kesempatan buat menawar harga pada sampul tertutup¹⁴.

Menurut Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan :

“Lelang adalah 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”¹⁵.

Artinya, waktu ini lelang bisa dilakukan menggunakan memakai media elektronika melalui internet atau lelang online. Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud menggunakan lelang merupakan penjualan barang yang terbuka buat umum menggunakan penawaran harga secara tertulis dan/atau ekspresi yang semakin tinggi atau menurun buat mencapai harga tertinggi yang didahului menggunakan pengumuman lelang.

Peraturan lelang secara resmi masuk di dalam perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1908. Peraturan lelang yang pertama kali digunakan adalah *Vendu Reglement* yang berarti peraturan lelang. Peraturan lelang stb Tahun 1908 Nomor 189 yang saat ini masih berlaku berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945. Lembaga lelang diadakan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat melakukan penjualan secara lelang. Di dalam penegakan hukum juga diperlukan lembaga lelang dalam menyelesaikan sengketa di Pengadilan.

¹⁴ Pasal 1 Vendu Reglement S.1908 No. 189.

¹⁵ Kepmenkeu No.304/KMK.

Menurut PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Pelaksanaan lelang, jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, dapat di kelompokkan sebagai berikut :

A. Lelang Eksekusi

Menurut M. Yahya H (1991: 1), elang eksekusi adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan pada pihak yang kalah pada suatu perkara, adalah anggaran tatacara suatu proses pemeriksaan berkesinambungan berdasarkan holistic proses hukum acara perdata.¹⁶

B. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/wilayah pada rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau mempunyai suatu barang yang dari peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara merupakan barang yang pengadaannya bersumber berdasarkan dana yang berasal dari APBN, APBD, dan asal-asal lainnya atau barang yang konkret dimiliki negara dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

Lelang sukarela/swasta merupakan jenis pelayanan lelang atas permohonan warga secara sukarela. Jenis pelayanan ini sedang dikembangkan buat bisa bersaing menggunakan banyak sekali bentuk jual beli individual/jual beli biasa yang dikenal warga. Lelang sukarela

¹⁶ M Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1991, hal. 152.

yang waktu ini telah berjalan diantaranya lelang barang seni misalnya carpet dan lukisan, dan lelang sukarela yang diadakan Balai Lelang.

D. Lelang *Online*

Lelang secara online dilaksanakan menggunakan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE).

2. Lelang Eksekusi

Pengertian Lelang Eksekusi merupakan menjadi aplikasi putusan, dan masih ada beberapa aplikasi jenis putusan yaitu eksekusi pribadi dikenal menggunakan nama “Parate Executie” atau eksekusi pribadi. Pengertian Lelang Eksekusi pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 mengenai Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, merupakan lelang buat melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan menggunakan itu, dan atau melaksanakan ketentuan pada peraturan perundang-undangan¹⁷. Pada prinsipnya setiap hukuman wajib dilaksanakan menggunakan melalui pelelangan generik, lantaran menggunakan cara ini diharapkan bisa diperoleh harga yang paling tinggi buat obyek hak tanggungan. Kreditor berhak merogoh pelunasan piutang yang dijamin menurut output penjualan obyek hak tanggungan. Ketentuan mengenai lelang eksekusi hak tanggungan yang ditaur pada Pasal 20 UUHT adalah perwujudan menurut kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang hak tanggungan pada hal wajib dilakukan eksekusi.

¹⁷ PMK. 93/PMK.06/2010.

Lelang eksekusi adalah aplikasi penjualan lelang secara generic terhadap hak tanggungan waktu debitor sudah ingkar janji. Lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan berdasarkan dalam sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang kekuatannya sama menggunakan putusan yang sudah memiliki kekuatan aturan yang tetap. Lelang eksekusi yang dimaksud pada Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT termasuk ke padap parate eksekusi, lantaran debitor tidak melaksanakan kewajibannya maka eksekusi melalui lelang tanpa pengadilan. Eksekusi pribadi umumnya terkait menggunakan hak istimewa yang diperjanjikan terlebih dahulu dan memiliki kekuatan eksetutorial.

3. Dasar Hukum Lelang

- A. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Stbl.1846/23 antara lain Pasal 389, 295, 1139 (1), 1149 (1).
- B. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.
- C. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- D. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Pasal 6.
- E. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.
- F. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Membayar Utang.

4. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan sinkron menggunakan Pasal 1 ayat (1) UUHT, yaitu :

“Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan dalam hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang adalah satu kesatuan menggubakan tanah itu, buat pelunasan utang eksklusif terhadap kreditor-kreditor lain”. Tetapi bukan buat dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan buat menjualnya apabila debitur cedera janji, dan merogoh menurut output seluruhnya atau sebagian menjadi pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Adrian Sutedi membedakan agunan sebagai dua yaitu agunan yang lahir menurut Undang-Undang yaitu agunan generic dan agunan yang lahir lantaran perjanjian. Jaminan generic merupakan agunan yang adanya sudah dipengaruhi Undang-Undang, misalnya merupakan dalam pasal 1311 KUH Perdata, Pasal 1232 KUH Perdata dan Pasal 1311 KUH Perdata yang menyatakan bahwa kekayaan debitur, baik berupa benda berkiprah dan tidak berkiprah, yang sudah terdapat dan yang akan tiba dikemudian hari walaupun tidak diserahkan menjadi agunan, maka akan secara hukum sebagai agunan semua utang debitur. Sedangkan agunan khusus adalah agunan yang ada lantaran adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang terdapat antara debitur menggunakan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang debitur.

Perjanjian jamnan adalah perjanjian accesoir menurut perjanjian utang piutang. Menurut Frieda Husni Hasbullah, sifat accesoir berarti perjanjian agunan

2 6 24 adalah perjanjian tambahan yang tergantung dalam perjanjian pokoknya. Perjanjian utama merupakan perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang, yang diikuti menggunakan perjanjian tambahan menjadi agunan. Perjanjian tambahan tadi dimaksudkan supaya keamanan kreditur lebih terjamin.¹⁸

Sifat aksesoir hak tanggungan ditegaskan pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengenai Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan menggunakan Tanah (UUHT) yang berbunyi :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului menggunakan janji buat menaruh hak tanggungan menjadi agunan pelunasan utang eksklusif, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan menurut perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang mengakibatkan utang tadi.” Berlakunya UUHT, hak tanggungan sebagai satu-satunya hak agunan atas tanah yang diakui. Penegasan tadi bisa ditemukan pada alinea ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UUHT, yang berbunyi :

“ Hak tanggungan adalah satu-satunya forum hak agunan atas tanah, dan menggunakan demikian sebagai tuntaslah unifikasi Hukum tanah Nasional, yang adalah salah satu tujuan primer Undang-Undang Pokok Agraria.”

Per definisi, hak tanggungan merupakan hak agunan yang dibebankan dalam hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan menggunakan tanah itu,

¹⁸ Freida Husni Hasbullah, *Hukum kebendaan perdata jilid II: Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*, Ind-Hill Co, Jakarta, 2005, hal. 72.

buat 16 16 32 25 pelunasan utang eksklusif, yang menaruh kedudukan yang diutamakan pada kreditur-kreditur eksklusif terhadap kreditur-kreditur lain.¹⁹

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hukum pada pembebanan hak tanggungan merupakan pemberi hak tanggungan merupakan pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan bisa perorangan atau badan hukum, yang memiliki kenangan buat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap objek hak tanggungan. Umumnya pemberi hak tanggungan merupakan debitur sendiri. Namun dimungkinkan pula pihak lain, bila benda yang dijadikan agunan bukan milik debitur. Jika yang dijadikan agunan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitur dan pihak lain atau debitur beserta pihak lain, bila benda yang dijadikan agunan milik bersama. Juga mungkin bangunan milik suatu Perseroan Terbatas, sedang tanah milik direkturnya, sedangkan pemegang hak tanggungan terdiri menurut perorangan atau badan hukum yang berkedudukan menjadi pihak berpiutang atau sering dianggap sebagai kreditur.²⁰

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur pada Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, menurut ketentuan dua pasal tadi dapat bisa disimpulkan bahwa yang sebagai subjek hukum pada hak tanggungan merupakan subjek hukum yang terkait menggunakan perjanjian pemberi hak tanggungan . Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan terdapat dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut :

¹⁹ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

²⁰ H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hal.97.

- a. Pemberi hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur).
- b. Pemegang hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang mendapat hak tanggungan menjadi agunan menurut piutang yang diberikannya.²¹

Objek hak tanggungan dari Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan menjelaskan bahwa hak atas tanah yang bisa dibebani hak tanggungan adalah :²²

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

Hak atas tanah seperti ini adalah hak-hak yang telah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Tetapi selain hak-hak tadi, ternyata pada Pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak atas tanah yang bisa dijadikan agunan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan pada pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan bisa pula berupa :

- a. Hak guna atas tanah Negara. Hak guna atas tanah Negara yang dari ketentuan yang berlaku harus di daftarkan dan dari sifatnya bisa dipindahtangankan dan dibebani menggunakan hak tanggungan.

²¹ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal.54.

²² Munir Fuady, *Pengantar hukum Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal.146.

- b. Begitu juga dengan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) pula dimasukkan pada objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional menurut hukum adat memungkinkan bangunan yang terdapat diatasnya dalam suatu saat diangkat atau dipindahkan menurut tanah tadi.

UUHT tetapkan bahwa hak guna bangunan bisa dijadikan agunan hutang menggunakan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak menjelaskan secara rinci hak guna bangunan yang mana bisa dijadikan agunan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Hak guna bangunan dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terdapat tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengeolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik²³.

3. Mekanisme Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Lelang mempunyai peran yang relatif besar pada rangka memenuhi kebutuhan masyarakat, menggunakan asas keterbukaan, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas. Salah satu fungsi lelang merupakan menjadi instrumen pada penuntasan penegakan hukum

²³ Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan*.

misalnya yang diamanatkan pada aneka macam Undang-Undang, salah satunya Undang-Undang Hak Tanggungan.²⁴

Metode lelang eksekusi menurut UU Hak Tanggungan dan UU Fidusia artinya melalui Parate eksekusi, yaitu pemegang hak tanggungan, dalam hal ini Bank, menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta merogoh pelunasan piutang berdasarkan output pelelangan generic tadi.

Dalam praktek penyelesaian eksekusi lelang hak tanggungan menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, masih ada 2 (dua) pilihan prosedur 3 3 8 30 28 lelang Pasal 6 menurut hak pemegang hak tanggungan taraf pertama buat menjual obyek hak tanggungan atas wewenang sendiri, atau memakai prosedur Pasal 14 ayat (2) dan (3) menggunakan berdasar titel ekstatutorial pada dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang ber irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Kedua prosedur tadi adalah instrumen yuridis yang bersifat imperatif lantaran secara tegas sudah dipengaruhi Undang-Undang Hak Tanggungan dan prosedurnya wajib melalui pelelangan generik menggunakan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL.

Selain kedua prosedur tadi, pada Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan pula diatur masih ada prosedur hukuman pada luar lelang, yaitu penjualan dibawah tangan yang dilaksanakan berdasarkan konvinsi antara pemegang hak tanggungan dengan pemberi hak tanggungan²⁵.

²⁴ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, “*Naskah Akademis RUU Lelang*”, 2019, hal. 10.

²⁵ UUHT Pasal 20 ayat 2 dan 3.

Di dalam praktek, apabila masih ada debitur yang wanprestasi, umumnya bank akan mengirimkan surat peringatan pada debitur supaya melaksanakan kewajibannya pada pembayaran angsuran sinkron dengan yang diperjanjikan. Peringatan tadi umumnya diajukan paling sedikit sebesar 3 (tiga) kali buat memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Jika sudah diperingati secara patut namun debitur tidak pula melakukan pembayaran kewajibannya, maka bank melalui ketentuan hukum yang masih ada pada Pasal 6 dan Pasal 20 UU RI No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan, akan melakukan proses lelang terhadap agunan debitur. Hal tersebut adalah salah satu wewenang Badan Peradilan menjadi forum negara yang ditugaskan melaksanakan penerapan peraturan hukum.

D. Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum diatur pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUH Perdata, termasuk ke dalam perikatan yang telah timbul menurut undang-undang. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah²⁶ “Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.”

Pengertian perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUH Perdata tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 KUH Perdata hanya mengatur jika seorang mengalami kerugian lantaran perbuatan melawan hukum yang

²⁶ Munir Fuady, *Pengantar hukum Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal.149.

dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka beliau bisa mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri. Jadi pasal tadi bukan mengatur tentang onrechtmatigedaad, melainkan mengatur tentang kondisi-kondisi buat menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum.²⁷

Sebelum tahun 1919, Pengadilan menafsirkan perbuatan melawan hukum menjadi hanya pelanggaran berdasarkan pasal-pasal hukum tertulis semata (pelanggaran terhadap perundang-undangan yang berlaku). Sehingga bagi perbuatan-perbuatan yang pengaturannya belum masih ada pada suatu peraturan perundang-undangan maka tidak bisa dikatakan menjadi perbuatan melawan hukum, walaupun sudah konkret perbuatan tadi mengakibatkan kerugian orang lain, melanggar hak-hak orang lain. Dengan istilah lain pada masa tadi perbuatan melawan hukum diartikan menjadi suatu perbuatan yang bertentangan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang.

Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa “Orang yang berbuat pelanggaran terhadap hak orang lain atau sudah berbuat bertentangan menggunakan suatu kewajiban hukumnya sendiri”. Setelah adanya Arrest dan Hoge Raad 1919 Nomor 110 Tanggal 31 Januari 1919, maka perbuatan melawan hukum lebih luas, yaitu :

“Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai disini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan

²⁷ M.A. Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum* , Pradnya Paramita, Jakarta, 2002, hal. 18.

baik dengan kesusilaan maupun melawan kepantasan yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain”.²⁸

2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 B.W, somasi ganti rugi dari perbuatan melawan hukum wajib memenuhi kondisi-kondisi atau unsur-unsur menjadi berikut :

- a. Adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ;
Perbuatan melanggar hukum dalam hal ini ialah ketika adanya tindakan dari seseorang yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan yang berlaku di dalam masyarakat,
- b. Adanya kesalahan;
- c. Adanya kerugian;
- d. Adanya interaksi kausalitas (karena-dampak) antara perbuatan menggunakan kerugian;

Berbeda halnya menggunakan pendapat yang dikemukakan oleh R. Suryatin, yang mengatakan :

Pasal 1365 memuat beberapa unsur yang wajib dipenuhinya, suoaya agar bisa menentukan adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Unsur pertama merupakan perbuatan itu wajib melanggar undang-undangan. Perbuatan itu

²⁸ H.F.A. Volmar, *Pengantar Study Hukum Perdata (diterjemahkan oleh I.S. Adiwinata)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hal. 185.

menyebabkan kerugian (unsur kedua), sebagai akibatnya antara perbuatan dan damoaj sine qua non musabab. Unsur ketiga merupakan sine qua non kesalahan pada pihak yang berbuat.²⁹

3. Konsekuensi Yuridis dalam Hal Timbulnya Perbuatan Melawan Hukum

Akibat perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 hingga menggunakan 1367 KUH Perdata sebagai berikut :

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata dikutip bunyinya:

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

Sedangkan Pasal 1366 KUH Perdata, menyebutkan :

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

Lebih lanjut, Pasal 1367 KUH Perdata menyebutkan :

“Seorang tidak sengaja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada dibawah pengawasannya...dst”

Berdasarkan kutipan pasal tadi diatas, secara generic menaruh citra tentang batasan ruang lingkup dampak berdasarkan suatu perbuatan melawan hukum.

²⁹ R. Suryatin, *Hukum Perikatan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hal. 82.

Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis memiliki konsekuensi terhadap pelaku juga orang-orang yang mempunyaia interaksi hukum pada bentuk pekerjaan yang mengakibatkan timbulnya perbuatan melanggar hukum. Jadi, dampak yang muncul berdasarkan suatu perbuatan melanggar hukum akan diwujudkan pada bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.

Penggantian kerugian menjadi dampak adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana sudah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immateriil. Lajimnya, pada praktek penggantian kerugian dihitung menggunakan uang, atau disetarakan menggunakan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap sudah mengalami kerusakan/perampasan menjadi dampak adanya perbuatan melanggar hukum pelaku.

E. Tinjauan Umum tentang Bank

1. Pengertian Bank Pada Umumnya

Bank berasal dari kata italia banco yang memiliki arti bangku. Bangku inilah yang digunakan oleh bankir buat melayani kegiatan operasionalnya pada para nasabah.³⁰ Istilah bangku secara resmi dan populer sebagai bank. Bank merupakan forum keuangan yang sebagai lokasi bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan forum-fotum pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya.³¹ Dalam Kamus Besar bahasa Indonesia, bank merupakan bisnis dibidang keuangan yang menarik dan

³⁰ Fransisca Clausya Mewoh, dkk, E-Journal “*Analisis Kredit Macet*”,2016, hal.2.

³¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hal.7.

mengeluarkan uang pada masyarakat, terutama diberikannya kredit dan jasa pada lalu lintas pembayaran dan aliran uang.³²

Pengertian Bank pada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 mengenai Perbankan sebagaimana sudah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 selanjutnya diklaim Undang-Undang Perbankan 1998, disebutkan bahwa “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

“Secara sederhana Bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan lagi dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.”

Dari uraian diatas dapat dijelaskan bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya usaha perbankan selalu berkaitan dengan masalah bidang keuangan. Menurut Kasmir, kegiatan perbankan meliputi tiga keutamaan, yaitu :

- a. Menghimpun dana (uang) dari masyarakat dalam bentuk simpanan
- b. Menyalurkan dana ke masyarakat
- c. Memberikan jasa-jasa bank lainnya

2. Pengertian Perjanjian Kredit

³² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm.7-8.

Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan pihak nasabah. Perjanjian kredit sebenarnya dapat dipersamakan dengan perjanjian utang-piutang. Perbedaannya, istilah perjanjian kredit umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian utang-piutang umumnya dipakai oleh masyarakat.³³

Kredit diartikan sebagai “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”³⁴. Berdasarkan pengertian ini, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

3. Kredit Macet

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana debitur baik perorangan atau perusahaan tidak mampu membayar kredit bank tepat pada waktunya. Kredit macet merupakan kredit bermasalah dimana debitur tidak mampu melunasi utang-utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan sehingga kreditur tidak dapat mengambil pelunasan dari piutangnya. Kredit macet merupakan permasalahan yang besar bagi bank, mengingat bahwa fungsi bank adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk giro, deposito, dan

³³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal.12.

³⁴ Pasal 1 angka 11 UU Tentang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998.

kredit. Oleh karena itu harus melakukan analisa mendalam terhadap pemberian kredit.

Suatu pemberian kredit selalu didasarkan pada pertimbangan terhadap adanya jaminan yang dapat diberikan oleh pihak debitur, bank perlu mengkaji permohonan kredit, yaitu sebagai berikut :

- a. *Character* (kepribadian)
- b. *Capacity* (Kemampuan)
- c. *Capital* (Modal)
- d. *Condition of Economic* (Kondisi keuangan)

Di dalam pemberian kredit, bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat termasuk resiko yang harus dihadapi atas pengembalian kredit. Agunan merupakan salah satu unsur jaminan kredit agar bank dapat memperoleh tambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya. Menurut Rachmadi usman istilah jaminan yaitu :

“*Zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perhutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur. Jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan terhadap krediturnya.”³⁵

³⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal.66.

Jaminan berfungsi sebagai bukti keseriusan pihak debitur kepada pihak kreditur dan untuk menjaga apabila fasilitas kredit yang diberikan mengalami kemacetan sehingga pihak kreditur tidak mengalami kerugian. Jaminan dibedakan menjadi dua yakni :

a. Jaminan yang timbul karena undang-undang.

Jaminan yang timbul dari undang-undang maksudnya adalah bentuk-bentuk jaminan yang adanya telah ditentukan oleh suatu undang-undang. Jaminan yang lahir dari undang-undang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 pada intinya semua harta debitur baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, menurut hukum menjadi jaminan atas seluruh utang-utang debitur. Karena tidak ada pengikatan secara khusus dan meliputi seluruh harta debitur, hasil daripada penjualan harta debitur dibagi-bagi secara proporsional sesuai besar kecilnya piutang atau lazimnya disebut Konkuren.

b. Jaminan yang timbul karena perjanjian merupakan jaminan khusus,

Secara yuridis baru timbul karena adanya perjanjian antara bank dengan nasabah atau barang jamnan. Jaminan ini dibedakan menjadi 2 yakni;

1. Jaminan yang bersifat perorangan

Jaminan perorangan diatur dalam Pasal 1820 KUH Perdata, jaminan ini menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu dimana pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang (kreditur), mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang (debitur) manakala orang itu sendiri (debitur) tidak memenuhinya

(wanprestasi). Contoh dari jaminan perorangan yakni perjanjian penanggungan, perjanjian garansi, perjanjian tanggung-menanggung³⁶.

2. Jaminan yang bersifat kebendaan

Jaminan ini merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang berarti mempunyai hubungan langsung atas benda dari debitur, dapat dipertahankan, selalu mengikuti obyeknya dan dapat diperalihkan. Perjanjian jaminan timbul karena adanya perjanjian pokok, yaitu utang-piutang atau perjanjian kredit, jaminan digunakan untuk pengaman piutang atau jaminan. Jaminan kebendaan ini antara lain, Gadai yang diatur dalam Buku II Titel 20 Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1150 KUH Perdata. Fidusia yang diatur dalam UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Hak Tanggungan yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

³⁶ Pasal 1820 KUH Perdata.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat penelitian

1. Waktu Penelitian

Penelitian direncanakan selama sekitar 5 bulan dengan perician :

No	Kegiatan	Februari 2021				Maret 2021				April 2021				Mei 2021				Juni 2021			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
		1	Pengajuan Judul																		
2	Pembuatan Proposal																				
3	Pengambilan Data di PN Lb Pakam																				
4	Seminar Proposal Skripsi																				
5	Perbaikan Proposal																				
6	ACC																				

undangan dan putusan pengadilan.³⁹ Berdasarkan kegunaannya, jenis metode penelitian yuridis normatif berguna untuk mengetahui apakah dan bagaimanakah hukum positifnya mengenai suatu masalah tertentu dan juga dapat menjelaskan atau menerangkan kepada orang lain hukumnya mengenai peristiwa atau masalah tertentu.

Penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data primer dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Data primer diperoleh dari penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumen yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi serta undang-undang yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dan kemudian dilanjutkan dengan data sekunder.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penyelesaian proposal ini adalah deskriptif analistis. Bersikap deskriptif maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Penelitian ini pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu, mengenai sifat-sifat, karakteristik-karakteristik atau faktor-faktor tertentu.⁴⁰

Sifat penelitian ini secara deskriptif analistis ialah untuk menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang berkaitan dengan pembatalan

³⁹ Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Surabaya 2005, hal.46,

⁴⁰ Bambang sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal.35.

proses lelang. Analistis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan. Permasalahan penelitian terkait dengan Akibat Hukum Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Perbuatan Melawan Hukum Oleh Bank.

Penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus menggunakan putusan hakim sebagai sumber bahan hukum, yang mana sifat penelitian ini secara deskriptif analistis yaitu memberikan data yang seteliti mungkin dilakukan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan mengambil Putusan No.26/Pdt.G/2018/PN.Lbp, yang berkaitan dengan penulisan proposal ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Sebagai penelitian Ilmu Hukum dengan yuridis normatif, menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yaitu :

1. Bahan hukum primer, yang terdiri dari Undang-Undang Dasar 1945, KUH Perdata, Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 26/Pdt.G/201/PN.Lbp.
2. Bahan hukum sekunder, yang berupa perundang-undangan, buku-buku yang ditulis oleh para ahli hukum, doktrin-doktrin/pendapat/ajaran para ahli hukum dan hasil seminar, jurnal-jurnal hukum, karya ilmiah yang berkaitan dengan pembatalan lelang hak eksekusi tanggungan akibat perbuatan melawan hukum oleh bank.

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari Kamus Umum Bahasa Indonesia dan kamus istilah hukum.

4. Analisis Data

Pengolahan, analisis dan kontruksi data penelitian hukum normatif dapat dilakukan dengan cara melakukan analisa terhadap kaidah hukum dan kemudian kontruksi dilakukan dengan cara memasukan pasal-pasal ke dalam kategori-kategori atas dasar pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum tersebut. Data yang telah diolah kemudian dianalisis dengan menggunakan cara deskriptif analisis data yang dilakukan dengan menjabarkan secara rinci kenyataan atau keadaan suatu objek dalam bentuk kalimat guna memberikan gambaran lebih jelas terhadap permasalahan yang diajukan sehingga memudahkan untuk ditarik suatu kesimpulan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Setelah melakukan penelitian baik secara eksklusif juga melalui studi pustaka yang dilakukan penulis, maka penulis menarik konklusi bahwa:

1. Pengaturan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan atas perbuatan melawan hukum oleh bank di Indonesia sudah diatur didalam pasal 224 HIR/258Rbg yang mengatur bahwa lelang eksekusi wajib melalui penetapan pengadilan negeri setempat, dan pasal 200 ayat (1) HIR/216 Rbg yang mengisyaratkan bahwa pelelangan hukuman adalah kelanjutan lelang hukuman menurut pasal 200 ayat (1) HIR/216 Rbg haruslah terlebih dahulu dilakukan sita hukuman oleh kepala pengadilan setempat pada hal ini kepala pengadilan Negeri Lubuk Pakam.
2. Mekanisme pembatalan lelang eksekusi atas perbuatan melawan hukum sudah diatur pada Peraturan Menteri Keuangan PMK no 93/PMK.06/2010 pasal 26 yang sebagaimana telah diubah menjadi peraturan Menteri keuangan PMK no 106/PMK.06/2013 pasal 26 ayat (1-6), yang berisi (1) pembatalan 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 lama sebelum lelang dimulai;

(3) dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penjual dan Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang; (4) dihapus; (5) termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan penjual, apabila penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang yang menyebabkan lelang menjadi batal dilaksanakan; (6) pembatalan lelang atas permintaan penjual sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (5), dikenakan Bea Lelang Batal sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan

3. Akibat hukum yang ada menurut pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan mempunyai beberapa efek yang berpengaruh pada para pihak yang terlibat pada lelang. Akibat hukum yang ada terhadap obyek lelang merupakan akan kembalinya obyek lelang ke status semula, yaitu menjadi obyek agunan yang dipegang oleh pemegang sertifikat hak tanggungan. Hak pemenang lelang yang sudah dimenangkan olehnya akan hilang dan barangnya akan balik pada status semula yang terdapat dalam penjual lelang.

B. SARAN

1. Untuk menghindari terjadinya perbuatan melawan hukum oleh bank kepada nasabah, sebaiknya pihak Pengadilan Negeri melakukan sosialisasi kembali tentang pasal 224 HIR/258 Rbg dan pasal 200 ayat (1) HIR/216

- Rbg kepada pihak bank, dan juga kepada kuasa hukum tiap bank, dan pihak bank harus lebih memahami pengaturan tentang lelang hak eksekusi
2. Untuk menghindari terjadinya perbuatan melawan hukum, sebaiknya nasabah harus lebih memahami peraturan Menteri keuangan No. 93/PMK.06/2010 pasal 26 ayat yang telah diubah menjadi Peraturan Menteri Keuangan No 106/PMK.06/2013 pasal 26 ayat(1-6), dan memastikan seluruh mekanisme pembatalan lelang sesuai
 3. Akibat hukum yang seharusnya ditanggung oleh kreditur tidak hanya membayar uang pengadilan dan pembatalan lelang sepihak oleh kreditur. Tetapi, hendaknya pihak pengadilan memberikan sanksi berupa pengurangan biaya pinjaman yang diberikan kepada nasabah sebanyak 10-15% dari total pinjaman, agar pihak bank tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan nasabah

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, *Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Bahder Johan Nasution, *Negara hukum dan Hak Asasi Manusia*, cetakan kedua, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Bambang sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
- Dudu Duswara Machmuddin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2015.
- Frieda Husmi Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II : Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Ind-Hill co, Jakarta, 2005.
- H.F.A. Volmar, *Pengantar Study Hukum Perdata (diterjemahkan oleh I.S Adiwinata)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004.
- H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Surabaya, 2005.
- M.A Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Paradnya Paramita, Jakarta, 1979.
- M.A Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Paradnya Paramita, Jakarta, 2002.
- M Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1991.
- Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Munir Fuady, *Pengantar hukum Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum-Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Adutya Bakti, Bandung, 2013.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2007.
- Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2005.
- R. Suryatin, *Hukum Perikatan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan Cetakan ketiga*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Binacipta, Bandung, 1991.
- Rachmat Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung , 1999.
- Vide R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2015.
- Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000.

B. Undang-Undang

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, “Naskah Akademis RUU Lelang, 2019

Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 1400/k/Pdt/2001

Kepmenkeu No.304/KMK

Ketentuan Pasal 20 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 11 UU Tentang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998

Pasal 1 Vendu Reglement S.1908 No. 189

Pasal 1339 KUH Perdata

Pasal 1365 KUHPerdata

Pasal 1820 KUH Perdata

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

PMK. 93/PMK.06/2010

UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

UU RI nomor 4 tahun 1996 Pasal 6 Tentang Objek Hak Tanggungan

UUHT Pasal 20 ayat 2 dan 3

UUHT Ayat 1 Pasal 14

C. Lain-lain

Prof. Dr. H. Sudiarto, S.H., M.Hum, 2021 Pengantar Hukum Lelang Indonesia.

(Online Book), hal 60, diakses 5 maret 2022

Wahyu Pratama, 2015. Tinjauan Hukum tentang Sertifikat Hak Tanggungan

Menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1996. (Online), Volume 3 hal 6

diakses 10 maret 2022)

Jordy, C. 2019. Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Faktor

Pembatalan Lelang atas Objek Jamninan.(Online), Volume 3 No. 2, November,

hal 216, diakses 12 maret 2022).

Fransisca Clausya Mewoh, dkk, E-Journal “Analisis Kredit Macet”,2016,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN
Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan memutus perkara

perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

4. Sania Mustani, umur 45 Tahun, pekerjaan wiraswasta, Agama Kristen , Kewarganegaraan Indonesia, pendidikan SLTA, bertempat tinggal di Jl. Tengku Raja Muda No. 27 Lubuk Pakam Kab. Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
5. Victor Maruli, S.Sos, Umur 51 Tahun, pekerjaan PNS, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Tengku Raja Muda No. 27 Lubuk Pakam Kab. Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada SUJIATIK, SH., Advokat dari kantor ADVOKAT SUJIATIK, SH dan REKAN yang berkantor di Jl. Besar Desa Naga Timbul No. 12 Kec. Tanjung Morawa Kab. Deli Serdang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2017;

Lawan:

4. PT. Bank Cimb Niaga Tbk, bertempat tinggal di Jl. Bukit Barisan No. 5 Kesawan Medan Barat , sebagai Tergugat I;
5. Negara Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jendral Kekayaan Negara, cq Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan beralamat di Jl. Diponegoro No. 30 A Medan , selanjutnya di sebut sebagai Tergugat II;
6. PT. Balai Mandiri Prasarana (Baleman), Alamat di Jl. Setia Luhur Komplek Griya Millenium Blok B No. 7 Kel. Dwi Kora Kec. Medan Helvetia Kota Medan , selanjutnya di sebut sebagai Tergugat III;
7. Negara Republik Indonesia cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (BPN) cq Badan

Halaman 1 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Sumatera Utara, Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Deli Serdang, Alamat di Jl. Karya Utama Lubuk Pakam Kab. Deli

Serdang, selanjutnya di sebut sebagai Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Februari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 19 Februari 2018 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

4. Bahwa Penggugat adalah Debitur Tergugat I yaitu PT BANK CIMB NIAGA Tbk dan Telah Memberikan Pinjaman Fasilitas Kredit Kepada Penggugat Sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) Dengan Jangka waktu Pembayaran Angsuran Selama 7 Tahun.
5. Bahwa atas Pinjaman Penggugat Sebagaimana di atas dengan etikad baik penggugat juga telah Menyerahkan Sertifikat Hak milik (SHM) atas tanah No. 89 atas nama pemegang Hak VICTOR MARULI, S.Sos yg terletak di Jl. Tengku Raja Muda No. 27 lubuk Pakam Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara
6. Bahwa atas pinjaman Penggugat Sebagaimana diatas salah satu klausula dari Perjanjian Apabila Bank akan menaikkan suku bunga pihak bank akan memberitahukan terlebih dahulu kepada debitur.
7. Bahwa fasilitas Kredit adalah flat selama 7 tahun ; pembayaran Angsuran dengan cara Potongan langsung dari Rekening Debitur (Penggugat I).
8. Bahwa Debitur Selama \pm 22 bulan telah menyiapkan dana dalam tabungan untuk pembayaran pinjaman Debitur. Dan ada beberapa kali Debitur (Penggugat) membayar dengan Kontan (Tunai) Melalui titipan petugas penagih yang datang kerumah Debitur.
9. Bahwa akan tetapi setelah penggugat melakukan pembayaran sebagaimana di atas di luar dugaan dan Kehendak Penggugat. Memasuki tahun Ke 3, Penggugat Mengalami Kesulitan dalam

Halaman 2 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- usahnya. Sehingga dengan Sangat Ternaksa Penggugat Menghinggak Pembayaran Angsuran Kepada Tergugat I
10. Bahwa atas Segala Kondisi dalam Kemunduran usaha Sebagaimana di atas, maka Penggugat Memeriksa buku Tabungan, dan Meminta Print Out Urutan Pembayaran pada Tergugat I, Ternyata dari Hasil Print Out tersebut Penggugat Menemukan Kejanggalan Yaitu adanya Perbedaan besar Angsuran tanpa di sepakati terlebih dahulu Sebagaimana yang telah di Sepakati antara penggugat dan Tergugat I Sebelumnya.
 11. Bahwa Sejak terjadinya kenaikan Suku bunga tanpa adanya Kesepakatan dengan Penggugat terjadilah Kemacetan Pembayaran oleh Penggugat, dan utusan dari Pihak Tergugat I datang kerumah Penggugat untuk Mencari Solusi atas hal tersebut di atas namun tidak Mendapatkan hasil.
 12. Bahwa Tergugat I Sebagai Bank seharusnya memberikan Solusi Kepada Penggugat bukan malah Melakukan Pemutusan Sepihak dan Mengancam akan Melakukan Pelelangan terhadap Asset Penggugat sebagaimana di atas Apalagi berkaitan dengan Kredit Macet Bank Indonesia yang telah menerbitkan Surat Edaran No. 23/12/BPPP, Tanggal 28 Februari 1991, yang Mengatur tentang Upaya – upaya Penyelamatan Kredit Macet Melalui Penjadwalan Ulang (Reschedule), Persyaratan kembali (reconditioning) dan Penataan Kembali (restructure) akan tetapi Ketentuan – ketentuan tersebut tidak dijalankan Oleh Tergugat.
 13. Bahwa selanjutnya karena memang penggugat benar-benar dalam keadaan kesulitan ekonomi apalagi penggugat tidak dapat memenuhi permintaan Tergugat I, dimana selanjutnya Tergugat I melalui Tergugat II melakukan pelelangan terhadap tanah penggugat sbagai mana sertipikat hak milik (SHM) NO 89 Lubuk Pakam .
 14. Bahwa pelelangan yg di lakukan oleh Tergugat I sebagai mana di atas adalah tidak sah dan catat hukum serta tidak berkekuatan hukum, karena sebagai mana ketentuan pasal 26 UU No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan di sebutkan bahwa: ketentuan tentang pelelangan hypotik , berlaku terhadap hak tanggungan, sehingga berdasarkan hal tersebut artinya terhadap lelang eksekusi hak tanggungan harus mengacu pada pasal 224 HIR/258 Rbg yang

Halaman 3 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

megatur bahwa pelaksanaan lelang eksekusi harus melalui penetapan pengadilan negeri setempat (flat eksekusi) dalam hal ini pengadilan negeri lubuk pakam.

15. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Aset penggugat sebagaimana dalam sertipikat Hak milik (SHM) NO.89 Lubuk Pakam I-II tersebut yang mana dari hasil lelang tersebut tidak pernah di beritahukan kepada penggugat tentang siapa pemenang lelang, berapa hasil lelang dan berapa sisa uang dari hasil lelang tersebut hingga saat ini penggugat tidak pernah tahu.
16. Bahwa pada tanggal 18 febuari 2016 penggugat mendapat surat dari Tergugat I prihal pengosongan tanah dan bangunan,yang mana jaminan penggugat yaitu sertipikat hak milik (SHM) No.89 atas nama victor maruli yang terletak di jl. Tengku Raja No. 27 lubuk pakam seluas 1,059 m², telah berubah kepemilikannya menjadi SHGB No.0307 lububuk pakam atas nama Pt.Bank CIMB Niaga. Dengan surat keterangan tanah dari kantor pertanahan deli serdang. KPKNL No.0360/2009 tanggal 23October 2009 (Objek lelang).
17. Bahwa Tergugat I yang telah melakukan pelaksanaan pelelangan eksekusi melalui kantor kekayaan Negara dan lelang (KPKNL Medan melalui jasa pra lelang PT. Balai Mandiri Prasarana (BALEMAN) kembali memberitahukan kepada Penggugat prihal pemberitahuan pembelian asset kembali terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 89 Atas Nama Victor Maruli yang telah berubah menjadi SHGB No. 307 Lubuk Pakam I, II atas Nama PT. Bank CIMB Niaga Tbk tersebut.
18. Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 200 ayat (1) HIR / 216 Rbg mengisyaratkan bahwa pelelangan eksekusi adalah merupakan kelanjutan lelang eksekusi berdasarkan pasal 200 ayat (1) HIR / 216 Rbg haruslah terlebih dahulu dilakukan sita eksekusi oleh Ketua Pengadilan stempat dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, baru kemudian dilakukan lelang eksekusi.
19. Bahwa ketentuan Pasal 224 HIR / 258 Rb9 maupun ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR / 216 Rbg tidak diterapkan dalam pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana diatas, dimana pelaksanaan lelang tidak melalui flat eksekusi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanpa di dahului dengan penetapan sita eksekusi yang didahului

Halaman 4 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Aan Maning (Peringatan) dari Pengadilan negeri Lubuk Pakam. Berkaitan dengan hal tersebut diatas telah terdapat Yurisprudensi yang membatalkan lelang eksekusi tanpa Flat Eksekusi dan penetapan sita eksekusi Pengadilan yakni Putusan Mahkamah Agung RI No. 3210.K/PDT/1984 tanggal 30 januari 1986 yang menyatakan “ Untuk Menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, maka sebelum lelang dilaksanakan terlebih dahulu kreditur di panggil oleh Ketua Pengadilan untuk mencari jalan keluarnya.

- 20. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas dari rangkaian perbuatan Tergugat I yang hanya memikirkan kepentingan pribadinya dengan yang telah melaksanakan lelang yang bertentangan dengan pasal 224 HIR / 258 Rbg dan pasal 200 ayat (1) HIR / 216 Rbg sebagaimana diatas sehingga jelaslah berdasarkan hal tersebut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 21. Bahwa berdasarkan kepada hal tersebut di atas sebagai akibat perbuatan melawan hukum dari pelelangan yang tidak sah dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maka adalah wajar dan beralasan agar pengadilan menyatakan pelelangan yang di lakukan Tergugat I melalui jasa pra lelang PT.BALAI MANDIRI PRASARANA (BALEMAN) terhadap aset milik penggugat berupa sebidang tanah seluas 1.059m² sesuai dengan sertifikat hak milik (SHM) No.89. VICTOR MARULI, S.Sos. yang telah di ganti menjadi SHGB No.307 lubuk pakam I,II atas nama PT. BANK CIMB NIAGA TBK. adalah tidak sah dan batal demi hukum.
- 22. Bahwa karena gugatan ini dasari dalil-dalil yang kuat dan berdasar hukum serta di dukung oleh bukti-bukti yang cukup dan Outentik maka terhadap putusan dalam perkara ini i dapat di jalankan terus walaupun ada pertawanan ,banding maupun kasasi (uit vorbaar bij vooraads).

Berdasarkan kepada hal-hal tersebut di atas kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memanggil para pihak untuk diperiksa dalam suatu waktu yang di tentukan dan berkenan mengambil putusan yang dimaksud sebagai berikut:

PRIMAIR

- 4. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya

Halaman 5 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (on recht matige daad).
6. Menyatakan pelelangan yang di lakukan Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat II terhadap aset milik penggugat berupa sebidang tanah seluas 1.059M² sesuai dengan sertifikat hak milik (SHM) No.89 lubuk pakam I, II atas nama VICTOR MANULI, S.Sos adalah tidak sah dan batal demi hukum.
7. Menyatakan sertifikat hak milik No.89 lubuk pakam I,II yang berubah menjadi SHGB No.0307 lubuk pakam atas nama PT. BANK NIAGA dengan surat keterangan tanah dan kantor pertanahan Deli Serdang KPKNL No.0360/2009 tanggal 23 OKTOBER 2009 tidak berkekuatan hukum.
8. Menyetakan sertifikat hak milik (SHM) No.89 lubuk pakam I,II tetap atas nama VICTOR MARULI, S.Sos.
9. Menyatakan putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan banding ,maupun kasasi (uit vorbaar bij vooraads).
10. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Subsida

Atau apa bila majelis hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo ex bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya Sujatik, SH., sedangkan Tergugat I hadir kuasanya yaitu Dr. Burhan Sidabariba, S.H.,M.H. berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 09 Mei 2018, selanjutnya Tergugat IV hadir kuasanya Antonius Parulian Sidabutar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2018, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir ataupun tidak mengirimkan wakilnya yang sah, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Said Hamrizal Zulfi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sebagai Mediator;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Juli 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil,

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I, telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

c. Dalam Eksepsi

a. GUGATAN CACAT FORMIL

2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tertanggal 19 Februari 2018 kecuali hal-hal yang secara tegas-tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I dalam persidangan;-----

3. Bahwa dalam gugatannya tertanggal 19 Februari 2018 penulisan identitas pihak Penggugat I dan Penggugat II adalah salah, keliru dan tidak konsisten, diantaranya :

a. Hal. 1 angka 1 tertulis (kami kutip selengkapnya dengan cetak miring) :

4. *Nama : SANIA MUSTANI, Umur : 45 tahun, Pekerjaan :Wiraswasta, dst
Selanjutnya di sebut sebagai PENGGUGAT I*

5. *Nama : VICTOR MARULI S.Sos, Umur : 51 Tahun, Pekerjaan :Pegawai Negeri Sipil, dst
Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT II*

b. Hal. 7 angka 3 tertulis :

6. Menyatakan pelepasan yang di lakukan Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III terhadap asset milik penggugat berupa sebidang tanah..... atas nama VICTOR MANULI, S.Sos adalah tidak sah dan batal demi hukum;

5. Bahwa dalam perjanjian kredit data yang diberikan oleh Penggugat I selaku debitur adalah bernama "Sania Mustami" sesuai KTPnya Nomor : 0201026308720001 kepada Tergugat I selaku kreditor (PT. Bank CIMB Niaga, Tbk) sehingga jelas bahwa Penggugat I bukanlah pihak yang berhak menggugat dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan dalil pada angka 2 (dua) dan 3 (tiga) diatas, maka gugatan Para Penggugat terkesan asal-asalan yang mana seharusnya dan sebenarnya nama Penggugat I adalah Sania Mustami (sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk Nomor : 0201026308720001 yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara) bukan Sania Mustani dan mana Penggugat II adalah Victor Maruli S.Sos (sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk Nomor : 0201020712660001 yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara) bukan Victor Manuli S.Sos. Dengan demikian gugatan Para Penggugat tertanggal 19 Februari 2018 mengandung cacat formil sehingga patutlah gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);-

d. Dalam Pokok Perkara

6. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara (*eenheid*) sehingga secara mutatis mutandis tidak perlu diulangi lagi;-----

7. Bahwa Penggugat I adalah Debitur pada PT. Bank CIMB Niaga, Tbk (i.c. Tergugat I) dengan adanya penandatanganan bersama Perjanjian Kredit No. 841/IND/2005 tanggal 26 Juli 2005 jo. Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit tanggal 22 Oktober 2003 antara Tergugat I dan Penggugat I atas persetujuan Penggugat II (suami Penggugat I), yang mana Penggugat telah menerima fasilitas kredit sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 89 atas nama Victor Maruli, S.Sos (i.c. Penggugat II/suami Penggugat I dan Para Penggugat mendalilkan bahwa pembayaran angsuran hutang/ kewajibannya kepada Tergugat I adalah selama 7 (tujuh) tahun akan tetapi Para Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran/menunggak sejak memasuki tahun ke-3 dikarenakan Para Penggugat mengalami kesulitan dalam usahanya sehingga terbu kti den gan jelas dan nyata-nyata bahwa Para Penggugat mempunyai itikad tidak baik dan berusaha menghindar dari tanggungjawabnya serta mencari -cari alasan untuk tidak melunasi seluruh hutang/kewajibannya kepada Tergugat I. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat pada posita gugatannya hal. 2 poin 1 dan 2 s/d hal. 3 serta hal. 3 poin 6 dan hal. 4 poin 10 merupakan pengakuan resmi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Para Penggugat sehingga tidak perlu dibuktikan lagi (*Notaire feiten*) dan pernyataan ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No. 32 K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971, yang amar keputusannya berbunyi : *“suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti”* jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1055 K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974 yang amar putusannya berbunyi *“apa yang diakui oleh pihak lawan dianggap terbukti secara sah”* jo. Pasal 311 RBg jo. Pasal 1925 KUHPerduta;-----

8. Bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit No. 841/IND/2005 tanggal 26 Juli 2005, maka perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat, harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak serta merupakan Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya (vide Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerduta);-----
9. Bahwa dengan menunggaknya Para Penggugat melakukan pembayaran maupun pelunasan hutang/kewajibannya kepada Tergugat I, maka Tergugat I selaku Kreditor yang beritikad baik dan memenuhi amanat Pasal 1238 KUHPerduta telah memberikan surat peringatan (somasi) kepada Para Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing sebagai berikut:
 - 9.1. Surat No. 310/RL/RMLWG-SMT/VII/2009 tanggal 21 Juli 2009, perihal : Somasi I yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Sania Mustami, Jl. T. Raja Muda No. 27, Lubuk Pakam, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara;-----
 - 9.2. Surat No. 316/RL/RMLWG-SMT/VII/2009 tanggal 30 Juli 2009, perihal : Somasi II yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Sania Mustami, Jl. T. Raja Muda No. 27, Lubuk Pakam, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara;-----
 - 9.3. Surat No. 330/RL/RMLWG-SMT/VIII/2009 tanggal 10 Agustus 2009, perihal : Peringatan Terakhir yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Sania Mustami, Jl. T. Raja Muda No. 27, Lubuk Pakam, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara;-----
10. Bahwa adapun jumlah hutang/kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I pertanggal 31 Juli 2009 sesuai dengan Surat Peringatan Terakhir No. 330/RL/RMLWG-SMT/VIII/2009 tanggal 10 Agustus 2009 adalah sebesar Rp. 992.507.154,- dan jumlahnya akan berubah dan terus bertambah yang mana pada saat mengajukan Lelang Eksekusi adapun jumlah total hutang *Halaman 9 dari 39 Putusan Perdata Gugatan No. 26/Pdt.G/2018/PN Lbp*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat per tanggal 17 September 2009 adalah sebagai berikut :

- 5. Kewajiban Pokok = Rp. 537.254.861,-
 - 6. Tunggakan Bunga = Rp. 178.395.570,-
 - 7. Tunggakan Denda = Rp. 311.431.053,- +Total
- = Rp. 1.027.081.484,-

11. Bahwa dalam Perjanjian Kredit No. 841/IND/2005 tanggal 26 Juli 2005 tertulis dengan jelas bahwa fasilitas kredit yang diterima oleh Para Penggugat dengan jenis bunga (%) 13 % per Tahun; Mengambang, yang mana adapun dimaksud dengan bunga mengambang adalah tingkat suku bunga yang tidak tetap, tergantung suku bunga di pasar dan sesuai ketentuan Bank Indonesia serta ditegaskan lagi dalam Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit yang ditandatangani bersama pada Pasal 7 tentang Bunga, Denda Keterlambatan dan Biaya angka 1 huruf d, yang isinya :

"1. BUNGA

d. KREDITUR berhak mengubah besarnya Bunga dengan pemberitahuan tertulis dari KREDITUR, pemberitahuan mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit",

12. Bahwa berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian Kredit dan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit yang telah ditandatangani bersama antara Tergugat I dan Para Penggugat sebagaimana isinya telah mengatur tentang suku bunga sebagaimana disebutkan pada poin 6 (en am) diatas, maka dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa kenaikan su ku bunga harus mendapat kesepakatan terlebih dahulu dari Para Penggugat adalah salah dan keliru sehingga patutlah dalil Para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 19 Februari 2018 pada hal. 3 poin 7 dan 8 patutlah ditolak dikarenakan tidak mempunyai dasar hukum;-----

13. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang/kewajibannya kepada Tergugat I, maka Para Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 89 tanggal 5 Mei 1990 (sekarang SHGB No. 307/Kel. Lubuk Pakam I-II tercatat atas nama PT. Bank CIMB Niaga, Tbk) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tercatat atas nama Victor Maruli, S.Sos (i.c. Penggugat II) yang terletak di Jl. Tengku Raja Muda No. 27, Lubuk Pakam

Halaman 10 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas tanah ± 1.059 M² dan luas bangunan 218 M², objek jaminan tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 65/2005 tanggal 27 Juli 2005 yang diperbuat oleh dan dihadapan Nurleli Pulungan, SH, Notaris/PPAT di Lubuk Pakam jo. Sertifikat Hak Tanggungan No. 1937/2005 tanggal 23 Agustus 2005 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;.....

14. Bahwa dengan telah wanprestasinya Para Penggugat dalam melakukan pembayaran maupun pelunasan hutang/kewajibannya kepada Tergugat I, maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan telah mengajukan permohonan dan pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap milik Para Penggugat guna mendapatkan pembayaran dan pelunasan sebagaimana ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut:

7. Pasal 6 yang berbunyi :

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

15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan (i.c. Tergugat I) mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dimana pelaksanaan lelang tersebut dilaku kan bersama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan sebagai lembaga lelang yang sah menurut UU sehingga pelaksanaan Lelang Eksekusi tersebut tidak memerlukan Penetapan Ketua Pengadilan;.....

.....--

16. Bahwa dengan adanya somasi (surat peringatan) sebanyak 3 (tiga) kali dan Tergugat I telah mendatangi rumah Para Penggugat untuk mencari solusi dalam pembayaran hutang Para Penggugat, namun tidak mendapatkan hasil, hal tersebut menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai itikad baik dan tidak mempunyai prospek usaha yang baik untuk melunasi hutang/kewajibannya sehingga meskipun kredit Para Penggugat dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikategorikan macet, akan tetapi kredit macet tersebut tidak memenuhi syarat untuk dilakukan penjadwalan ulang (reschedule), persyaratan kembali (reconditioning) dan penataan ulang (restrukturisasi). Dengan demikian penerapan Surat Edaran No. 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 tentang Upaya-Upaya Penyelamatan Kredit Macet sebagaimana didalikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 19 Februari 2018 haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum;-----

17. Bahwa oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi harus melalui penetapan pengadilan negeri setempat (flat eksekusi) tidaklah tepat dan penerapan Pasal 26 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 224 HIR/258 Rbg, Pasal 200 ayat (1) HIR/216 Rbg dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3210. K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986 haruslah ditolak karena tidak berdasar hukum; -----

18. Bahwa dengan rendah hati izinkan kami Tergugat I menjelaskan kepada Para Penggugat bahwa sesuai ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, jika fasilitas kredit debitur telah macet maka pelelangan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu :

4. Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dimana objek Hak Tanggungan yang telah dibebani Hak Tanggungan dengan memenuhi syarat yang telah dipenuhi oleh Kreditor dapat melakukan penjualan lelang dengan bantuan KPKNL (Parate Executie), cara inilah yang ditempuh oleh Tergugat I;-----

5. Berdasarkan Pasal 14 UU Hak Tanggungan, pelelangan objek Hak Tanggungan dilakukan oleh Kreditor dengan memohon bantuan Pengadilan Negeri setempat dan bersama-sama dengan KPKNL (Fiat Executie); -----

19. Bahwa sebelum terjadinya pelaksanaan Lelang Eksekusi dengan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, maka Tergugat I telah melaksanakan tahapan pelaksanaan Lelang Eksekusi sesuai ketentuan hukum yang berlaku diantaranya :

1. Tergugat I telah memberitahukan kepada Para Penggugat selaku Debitor dan Pemilik Jaminan, sesuai dengan Surat Nomor :361/RL/RMLWG-SMT/VIII/2009 tanggal 31 Agustus 2009, perihal :Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Sania Mustami, Jl. T.R. Muda No. 27, Lubuk Pakam, Halaman 12 dari 39 Putusan

Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN L...



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara (surat diterima oleh Victor Maruli/Penggugat II);
2. Tergugat I telah mengirimkan surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan Nomor : 393/RL/RMLWG-SMT/IX/09 tanggal 17 September 2009 perihal : Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan surat pengantar SKPT/SKT dan selanjutnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan menerbitkan Surat Nomor : S-1613/WKN.02/KNL.01/2009 tanggal 29 September 2009, Hal : Jadwal Lelang;-----
 3. Tergugat I selanjutnya memberitahukan kembali kepada Para Penggugat tentang pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan milik Para Penggugat sesuai dengan Surat Nomor : 400/RL/RMLWG-SMT/X/2009 tanggal 8 Oktober 2009, perihal : Pemberitahuan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Sania Mustami, Jl. T.R. Muda No. 27, Lubuk Pakam, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara;-----
 4. Kemudian Tergugat I mengumumkan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada media massa melalui Surat Kabar Harian Mandiri tanggal 16 Oktober 2009 sebagai pengumuman lelang ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 16 September 2009, yang mana jadwal pelaksanaan Lelang Eksekusi pada hari Jumat tanggal 23 Oktober 2009 bertempat di Kantor Balai Lelang Mandiri, Jalan Bambu No. 48 Medan;-----
 5. Bahwa penjualan lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan tersebut sesuai dengan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908 : 189 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 : 3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 41/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I;-----
 6. Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap agunan milik ParaPenggugat dimenangkan oleh Saudara Agus Heriadi selaku kuasa dari PT. Bank CIMB Niaga dengan harga penawaran sebesar Rp.510.400.000,- (lima ratus sepuluh juta empat ratus ribu rupiah) dan *Halaman 13 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 89/Kel. Lubuk Pakam I-II tercatat atas nama Victor Maruli, S.Sos (i.c. Penggugat II) telah dibaliknamakan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 307/Kel. Lubuk Pakam I-II oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tercatat atas nama PT. Bank CIMB Niaga, Tbk (i.c. Tergugat I) berdasarkan risalah lelang Nomor : 368/2009 tanggal 23 Oktober 2009;-

20. Bahwa tidak benar telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilaku kan oleh Tergugat I. Bahwa dengan rendah hati Tergugat I tambahkan dan jelaskan disini, bahwa suatu perbuatan dikatakan memiliki unsur Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) dapat dijelaskan sebagaimana yang terdapat dalam :

20.1. Buku "Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer karangan DR.Munir Fuadi, SH.,MH.,LLM terbitan PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005 halaman 10 yang menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya suatu perbuatan.
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum.
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
- d. Adanya kerugian bagi korban.
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

20.2. Buku Dr.Rosa Agustina dalam bukunya : "Perbuatan Melawan Hukum", Dr.M.A.Moegni Djodirdjo dalam bukunya: "Het Nederlandsch Verbintenissenrecht" dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH- Perdata, maka pada hakekatnya anasir atau unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum mencakup :

- c. Harus adanya suatu perbuatan.
- d. Perbuatan itu harus melawan hukum.
- e. Adanya kesalahan dari pihak sipelaku.
- f. Ada kerugian.
- g. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.

Jadi jelas terlihat bahwa perbuatan Tergugat I sebagaimana telah diuraikan di atas tidak memenuhi unsur-unsur seperti tersebut di atas yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan Penggugat patut ditolak seluruhnya;-----

21. Bahwa dengan terpenuhinya seluruh syarat-syarat dalam pelaksanaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang eksekusi tersebut, maka Lelang Eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III adalah sah dan mengikat sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor : 368/2009 tanggal 23 Oktober 2009 serta dimenangkan oleh Saudara Agus Heriadi (kuasa dari PT. Bank CIMB Niaga, Tbk/i.c. Tergugat I) selaku Pemenang Lelang yang beritikad baik haruslah dilindungi sebagaimana amanat :

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 : *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah";*-----
- d. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975 : *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";*-----
- e. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976 : *"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum";*--
- f. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 : *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";*-----
- g. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3201 K/SIP/1991 tanggal 30 Januari 1996 : *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";*-----

22. Bahwa selanjutnya perbuatan Para Penggugat yang sampai saat ini masih menguasai dan menempati objek lelang secara melawan hukum, maka Para Penggugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu, Para Penggugat yang tidak mempunyai hak apapun lagi atas objek lelang dalam perkara a quo diminta dengan hormat dan dengan kesadaran tinggi untuk mengosongkan objek lelang tersebut sebagai man a telah dimohonkan oleh Tergugat I sesuai dengan surat No. 018/SK/MCCR -AD/II/2016 tanggal 18 Februari 2016 perihal : Pengosongan Tanah dan Bangunan yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Sania Mustami/Penghuni (i.c. Para Penggugat);

23. Bahwa permohonan yang dimohonkan oleh Para Penggugat agar putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta/uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi adalah tidak mempunyai dasar hukum dan lagipula bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 03 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan provisionil jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan provisionil sehingga patutlah permohonan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya karena tidak berdasar hukum

- 24. Bahwa berdasarkan argumentasi dan alasan-alasan hukum yang telah kami uraikan di atas, maka adalah patut dan adil apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini:-----

Menimbang bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat IV, telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa TERGUGAT IV menolak secara tegas seluruh dalil-dalil ParaPenggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;

- 1. Dalam Eksepsi:
c. Tentang Kompetensi Absolut (Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R.).
a. Bahwa berdasarkan Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R. dan di dalam dalil gugatan Para Penggugat antara lain menyatakan bahwa Penggugat adalah Debitur Tergugat I (ic. PT. Bank CIMB Niaga Tbk) dan telah memberikan pinjaman fasilitas kredit kepada Para Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pembayaran angsuran selama 7 tahun dan Penggugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 89/ Kelurahan Lubuk Pakam I-II sebagai jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit perbankan tersebut;
b. Bahwa didalam perjanjian fasilitas kredit disebutkan Penggugat harus melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran kreditnya dengan jangka waktu selama 7 tahun dan ternyata memasuki tahun ke 3 Penggugat mengalami kesulitan dalam usahanya sehingga men u nggak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pembayaran angsuran kepada Tergugat I (ic. PT. Bank CIMB Niaga Tbk);
- c. Bahwa kemudian Tergugat I (ic. PT. Bank CIMB Niaga Tbk) melakukan pelelangan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 89/ Kelurahan Lubuk Pakam I-1I yang terdaftar atas nama Victor Maruli, S.Sos (ic. Penggugat II) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan ;
 - d. Bahwa dari hal ini membuktikan yang menjadi dasar gugatan Penggugat (*fundamentum petendi*) dalam perkara ini adalah Peralihan/ membaliknamakan Sertipikat Hak Milik No. 89/ Kelurahan Lubuk Pakam I-II atas nama Victor maruli, S.Sos keatas nama pembeli Lelang dan atau pihak yang memperoleh hak tersebut, dimana dalam perkara *a quo* adalah kewenangan dari Tergugat IV (ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang) untuk melaksanakan pelayanan pertanahan berupa Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Pencatatan peralihan hak karena lelang dan berikut penerbitan nama pembeli lelang terhadap Sertipikat hak atas tanah atas obyek perkara *a quo*, dimana Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Vide Pasal 1 Ayat 3 Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang- Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ic TERGUGAT IV, sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim *a quo*, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim aquo berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
 - e. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 dijelaskan bahwa eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan

Halaman 17 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan.

Oleh karena dalam hal ini Tergugat ada mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Hakim untuk terlebih dahulu memeriksa, memutus dan menyelesaikan apakah sengketa *a quo* menjadi kewenangannya, dengan kata lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat dengan kata lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat.

d. Tentang gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)

- a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 89/ Kelurahan Lubuk Pakam I-II terdaftar atas nama Victor Maruli, S.Sos yang telah dirubah haknya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 307/ Kelurahan Lubuk Pakam I-II terdaftar atas nama Victor Maruli, S.sos berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 16 Tahun 1997 tanggal 22-06-1997;
- b. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 307/ Kelurahan Lubuk Pakam I-II terdaftar atas nama Victor Maruli, S.Sos telah beralih haknya kepada PT. Bank CIMB Niaga Tbk karena Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 368/2009 tanggal 23-10-2009 yang dibuat oleh Batiah Sinuraya, SE Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Medan;
- c. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas kedudukan, kapasitas dan kualitas serta dasar hukum pemilikan obyek perkara yang diajukan oleh Penggugat;
- d. Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat IV terhadap Penggugat;
- e. Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah Obscu u r Libels dan untuk mendukung argumen Tergugat IV diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang amar pertimbangan

Halaman 18 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN LL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

... Berdasarkan asas-asas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

e. Tentang Gugatan Penggugat Melakukan Kumulasi Subyek

- d. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* yang pada intinya menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV yang merugikan kepentingan dari pihak Penggugat;
- e. Bahwa menurut Hukum Acara Perdata (RBG/HIR) perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada subyek hukum privat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diajukan ke Pengadilan Umum sedangkan terhadap Tergugat IV selaku Pejabat Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi fakta hukum yang terjadi Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* telah melakukan penggabungan (kumulasi subyek) subyek hukum privat dan publik, sehingga tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan seperti yang dilakukan Penggugat dalam perkara *a quo*, sehingga menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku di Peradilan Indonesia harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
- f. Bahwa untuk mendukung dalil tersebut diatas TERGUGAT IV menghunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 343 K/Sip/1975 tanggal 17 Pebruari 1977, yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

“Karena antara Tergugat-Tergugat I s/d IV tidak ada hubungannya satu dengan yang lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan, seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dalam Pokok Perkara :
- Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat IV dalam perkara ini;
 - Bahwa keseluruhan yang tercantum dalam eksepsi diatas secara *mutatis-mutandis* mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi.
 - Bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang terdapat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (ic. Tergugat IV) terhadap Sertipikat Hak Milik No. 89/ Kelurahan Lubuk Pakam I-II yang terdaftar atas nama Victor Maruli, S.Sos yang dijadikan agunan oleh Penggugat telah beralih Haknya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 307/ Kelurahan Lubuk Pakam I-II terdaftar atas nama Victor Maruli, S.Sos berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor.16 Tahun 1997 tanggal 22-06-1997;
 - Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 307/ Kelurahan Lubuk Pakam I-II terdaftar atas nama Victor Maruli, S.Sos tersebut telah beralih haknya kepada PT. Bank CIMB Niaga Tbk karena Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 368/2009 tanggal 23-10-2009 yang dibuat oleh Batiah Sinuraya, SE Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Medan;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat IV (ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang) mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari TERGUGAT IV (ic. Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang) untuk seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang mengadili perkara ini dan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Medan ;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 20 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN L...



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TERGUGAT IV memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban kuasa Tergugat I dan Tergugat IV diatas, Kuasa Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tanggal 02 Agustus 2018, sedangkan Kuasa Tergugat I telah mengajukan Duplik tanggal 16 Agustus 2018 yang selanjutnya dilampirkan dalam Berkas perkara dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak ada mengajukan duplik di persidangan atas Gugatan Penggugat tersebut, walaupun telah diberikan kesempatan yang sah dan patut secara Undang-Undang;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat IV, yakni tentang adanya kompetensi Absolut, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 21 Agustus 2018, yang amar putusannya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- a. Menolak eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.
- b. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Lubuk Pakam berwenang untuk mengadili perkara tersebut.
- c. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut.
- d. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut :

- 4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 89 diberi tanda P.1 ;
- 5. Fotokopi Buku Rekening Bank Niaga Nomor 298877 An Sania Mustami diberi tanda P.2 ;
- 6. Fotokopi Surat Nomor 099/GA/MCCR-Surat/VIII/2017 tanggal 8 Agustus 2017 perihal Pembelian Kembali Asset diberi tanda P.3 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7. Asli dan Fotokopi Surat Nomor 400/RL/BMLWG-SMT/X/2009 tanggal 8 Oktober 2009 Perihal Pemberitahuan Lelang Uang Eksekusi Hak Tanggungan diberi tanda P.4 ;
- 8. Asli dan Fotokopi Surat Nomor 018/SK/MCCR-AD/II/2016 tanggal 18 Februari 2016 Perihal Pengosongan Tanah dan Bangunan diberi tanda P.5 ; Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Para Penggugat untuk mengajukan saksi, Kuasa Hukum Para Penggugat, mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yang memberikan keterangan yaitu :

- a. Saksi RUMONDANG PAULINA R GUKGUK, S.H, dibawah sumpah :
 - a. Bahwa setahu saksi masalah kenaikan kredit diberitahukan kepadanasabah;
 - b. Bahwa saksi bekerja dahulu di Bank Ekonomi kemudian di Bank HSBC;
 - c. Bahwa jabatan saksi sebagai HR;
 - d. Bahwa masalah kenaikan kredit diberitahukan kepada nasabah disampaikan secara tertulis, baik perubahan alamat, perubahan suku bunga, fluktuasi ;
 - e. Bahwa setahu saksi keseluruhan tunggakan yang naik dikoordinasi dengan nasabah, apa masalahnya karena Bank selalu ada solusinya ;
 - f. Bahwa apabila ada kendala ada tim khusus ;
 - g. Bahwa setahu saksi semua dokumen dijelaskan secara terang dan tidak disembunyikan;
 - h. Bahwa saksi tidak mengetahui masalah pelelangan;
 - i. Bahwa saksi tidak mengetahui apabila terjadi kredit macet;
 - j. Bahwa setahu saksi Penggugat hanya pernah bercerita bagaiman a carapinjam uang kepada saksi pada tahun 2005 ;
 - k. Bahwa saksi mengetahui hutang Penggugat sudah lunas;
 - l. Bahwa setahu saksi jika Debitur macet maka Debitur wajib membayar ;
 - m. Bahwa jika Debitur tidak sanggup membayar maka diibicarakan dahulusupaya karena Bank ada solusinya ;
 - n. Bahwa saksi pernah menjabat sebagai leader ;
 - o. Bahwa saksi tidak mengetahui tentang kredit macet secara khusus;
 - p. Bahwa saksi pernah dilibatkan dalam kredit macet;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Saksi JULHAM MASA PUTRA, tanpa disumpah :
 - a. Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah Penggugat ada pinjam uang Di Bank CIMB Niaga;
 - b. Bahwa setahu saksi Penggugat meminjam hutang tahun 2006;
 - c. Bahwa saksi tidak mengetahui kredit macet;
 - d. Bahwa secara rinci saksi tidak tahu hutang Penggugat;
 - e. Bahwa saksi mengetahui hutang Penggugat kebetulan sewaktu saksi membawa mobil, Penggugat bercerita kepada saksi baru mengambil kredit;
 - f. Bahwa saksi bekerja sebagai supir sejak tahun 2004 sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat I melalui kuasanya mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu :

- d. Asli dan Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 841/IND/2005 tanggal 26 Juli 2005 Sertipikat Hak Milik Nomor 89 diberi tanda T.1.1 ;
- e. Fotokopi Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit diberi tanda T.I.2 ;
- f. Fotokopi Sertipikat Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan No 1937/2005diberi tanda T.I.3 ;
- g. Asli dan Fotokopi Sertipikat Nomor 307 tanggal 30 April 1990 diberi tandaT.1-4. ;
- h. Asli dan Fotokopi Surat Pengiriman Tiki perihal Surat Somasi I tanggal 21Juli 2009 diberi tanda T.1-5 ;
- i. Asli dan Fotokopi Surat Pengiriman Tiki perihal Surat Somasi II tanggal 30Juli 2009 diberi tanda T.1-6 ;
- j. Asli dan Fotokopi Surat Pengiriman Tiki perihal Peringatan Terakhir tanggal 10 Agustus 2009 diberi tanda T.1-7 ;
- k. Asli dan Fotokopi Surat Nomor 361/RL/RMLWG-SMT/VIII/2009 tanggal 31 Agustus 2009 perihal Pemberitahuan lelang Eksekusi Hak Tanggungan diberi tanda T.1-8 ;
- l. Asli dan Fotokopi Surat Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan diberi tanda T.1-9. ;
- m. Fotokopi Lembaran Surat Waspada tanggal 9 September 2009 diberi tanda T.I.10 ;
- n. Fotokopi Surat Jadwal Lelang Nomor S-1613/WKN.02/KNL.01/2009 tanggal 29 September 2009 diberi tanda T.I.11 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 400/RL/RMLWG-SM/X/2009 tanggal 8 Oktober 2009 diberi tanda T.I.12 ;

p. Fotokopi Surat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Oktober 2009 diberi tanda T.I.13 ;

q. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 368/2009 tanggal 23 Oktober 2009 diberi tanda T.I.14 ;

r. Fotokopi Surat Perihal Pengosongan Tanah dan Bangunan Nomor 018/SK/MCCR-AD/II/2016 tanggal 18 Februari 2016 diberi tanda T.I.15 ;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat IV melalui Kuasanya mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu :

1. Asli dan Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 307 diberi tanda T.IV.1 ;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, lu as dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg, 211 Rv dan SEMA No.7 Tahun 2001 maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Jumat tanggal 31 Agustus 2018 yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang diketuai oleh Anggalanton B. Manalu, SH.,M.H., didampingi oleh Eduward, S.H., M.H., dan Rina Sulastri Jennywati, SH, masing- masing sebagai Hakim Anggota dan di bantu oleh Ronald Julius Tampubolon, SH., selaku Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, untuk selengkapny hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat IV telah masing - masing mengajukan Kesimpulan (Konklusi) pada persidangan tanggal 25 Oktober 2018, sedan gkan Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat IV mengajukan kesimpulan pada

Halaman 24 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan tanggal 11 Oktober 2018, dan pada akhirnya kedua belah pihak mohon dijatuhkan putusan dari Majelis Hakim;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat, yakni Tergugat I dan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi/jawaban sebagaimana termuat diatas, yakni :

Tergugat I yang pada pokoknya :
tentang Gugatan cacat formil, dan Tergugat IV yang
pada pokoknya :

3. Tentang Kompetensi Absolut
4. Tentang gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel) 3. Tentang Gugatan Penggugat melakukan kumulasi subyek

Menimbang, bahwa atas Eksepsi yang diajukan Tergugat-1 tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I yakni Gugatan cacat formil, dimana setelah Majelis Hakim menilai bahwa terhadap adanya perbedaan nama yakni adanya nama Sania Mustani yang seharusnya adalah Sania Mustami dan Viktor Maruli, yang tertulis adalah Victor Manuli, menurut Majelis Hakim bahwa didalam gugatan para Penggugat telah memuat nama- nama Para Penggugat tersebut secara jelas, dan apabila ada kesalahan nama dengan nama yang sebenarnya, tidak lain adalah pengetikan nama semata yang salah, karena nama-nama sebenarnya dari para Penggugat tersebut adalah nama-nama yang ada didalam perjanjian kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I yang nama-nama tersebut telah dibenarkan oleh Para Penggugat dan Tergugat I, yang dimana secara jelas telah memuat nama- nama Para Penggugat dan Tergugat I beserta dengan identitas pendukung lainnya yang menyatakan bahwa nama-nama yang ada didalam perjanjian kredit yang merupakan pokok permasalahan dalam perkara ini adalah nama-nama yang sama dengan yang ada didalam gugatan Penggugat, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I ini haruslah ditolak;

Halaman 25 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat IV pada angka 1 Majelis Hakim berpendapat, bahwa terhadap eksepsi angka 1 tersebut, telah dipertimbangkan dengan diatuhkan putusan sela tertanggal 16 Agustus 2018 yang amar putusannya pada intinya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Lubuk Pakam berwenang untuk mengadili perkara aquo, sehingga dengan demikian majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi pada angka 1 ini harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV nomor 2 dan 3, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mempelajari dengan seksama surat gugatan para Penggugat yang dimana Tergugat IV yang menyatakan Eksepsi Obscure Libel (Gugatan kabur) dan Eksepsi tentang Gugatan Penggugat melakukan kumulasi Subyek, menurut pendapat Majelis Hakim maka terhadap Eksepsi Tergugat IV ini, akan dibuktikan lebih lanjut lagi dalam pembuktian pokok perkara sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini haruslah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah seperti yang termuat dalam surat Gugatan;

Menimbang bahwa, terhadap pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tetap berpegang teguh pada asas *Audi Et Alteram Partem* yaitu mendengarkan pembuktian kedua belah pihak tanpa merugikan pihak lain;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini ada karena adanya Gugatan Penggugat dan Gugatan tersebut telah dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat IV, maka sesuai hukum yaitu Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 BW menentukan bahwa tentang pembuktian dibebankan kepada siapa yang mengajukan sesuatu hak, dan oleh karena yang mengajukan sesuatu hak adalah Penggugat maka tentang beban pembuktian dibebankan pertama-tama kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa benar Para Penggugat ada meminjam uang sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan angsuran pembayaran jangka waktu selama 7 (tujuh tahun) kepada Tergugat I yakni PT Bank CIMB, dimana atas pinjaman tersebut, Para Penggugat telah menyerahkan sertifikat Hak Milik No.89 atas nama pemegang hak Victor Maruli, S.Sos yang terletak di Jalan Tengku Raja Muda No.27 Lubuk Pakam Kab.Deli Serdang Sumatera Utara;

Halaman 26 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas pinjaman fasilitas kredit dari Tergugat I tersebut, sebagaimana dalam gugatan Para Penggugat, mengakui bahwa Para Penggugat mengalami kesusahan pembayaran sehingga menunggak pembayaran karena kesulitan dalam usahanya, dimana menurut Para Penggugat ada penunggakan pembayaran, dan kemudian disaat printout buku, Para Penggugat juga menilai ada perbedaan besar angsuran yang menurut Para Penggugat tanpa ada disepakati sebelumnya;

Menimbang, bahwa sejak kemacetan pembayaran tersebut dan adanya kredit macet yang dialami oleh para Penggugat, para Penggugat merasa ada kenaikan suku bunga yang tidak disepakati oleh para Penggugat, dimana menurut para Penggugat, saat kredit macet tersebut terjadi, seharusnya pihak Bank yakni Tergugat I, ada memberikan solusi terhadap persoalan tersebut, bukan dengan pemutusan sepihak dan mengancam akan melakukan pelelangan terhadap asset Para Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian sebagaimana gugatan para Penggugat, Tergugat I telah melakukan pelelangan terhadap asset rumah Para Penggugat yang merupakan jaminan dalam perjanjian kredit tersebut, yakni sertifikat hak milik No.89, dimana menurut para Penggugat, prosedur terhadap proses pelelangan asset milik para Penggugat tersebut, adalah cacat hukum karena tidak melalui prosedur hukum yang berlaku, yakni tentang harusnya adanya penetapan pengadilan dalam pelaksanaan lelang eksekusi, tidak adanya pemberitahuan kepada para Penggugat tentang siapa pemenang lelang, berapa hasil lelang dan sisa hasil lelang kepada para Penggugat, sehingga pada intinya sebagaimana dalam gugatan Para Penggugat bahwa terhadap asset milik para Penggugat yang telah beralih nama sertifikatnya menjadi milik Tergugat I, menurut para Penggugat adalah cacat hukum karena tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa sekarang Majelis Hakim akan meneliti dan mempertimbangkan petitum surat gugatan Para Penggugat secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti Surat yang diberi tanda P.1 s/d P.5 dan saksi-saksi yang di sumpah yaitu Rumondang Paulina Rajagukguk, SH dan Julham Masa Putra, sedangkan pihak Tergugat I mengajukan bukti Surat yang diberi tanda T.I.1 s/d T.I.15 dan tidak mengajukan saksi, sedangkan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV. mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.IV.1. dan tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan secara patut dan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Negeri mencermati isi Gugatan Para Penggugat, Jawaban Tergugat I dan Tergugat IV, Replik Para Penggugat, serta Duplik Para Tergugat I dan Tergugat IV berdasarkan bukti-bukti Surat dan keterangan para saksi baik yang diajukan oleh Para Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan apa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini yakni: tentang pelelangan asset milik para Penggugat yakni sertifikat Hak Milik No.89 atas nama Victor Maruli, S.Sos yang telah beralih kepemilikannya menjadi milik Tergugat I, yakni sertifikat atas nama Bank CIMB, apakah sudah memenuhi proses prosedur hukum yang berlaku, sehingga dianggap oleh Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam gugatan para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut Pengadilan Negeri, bahwa pokok masalah dalam perkara ini adalah Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian sudah sepatutnya menurut hukum perkara ini hanya akan diperiksa dan diputus menurut apa yang menurut dalil Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan terhadap hal lain diluar hal tersebut yang tidak ada kaitannya dengan Perbuatan Melawan Hukum tidak akan diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri akan meneliti Gugatan Para Penggugat dihubungkan dengan pembuktiannya apakah ada persesuaian, serta apakah dalil-dalil gugatan Para Penggugat dengan pembuktiannya tersebut adalah termasuk dalam pokok permasalahan perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mendalilkan bahwa para Tergugat, terutama Tergugat I dalam proses pelelangan asset milik para Penggugat yakni sertifikat no.89 milik para Penggugat adalah tidak sesuai dengan prosedur, dimana para Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1, yakni fotokopi surat Sertifikat Badan Pertanahan Nasional, yakni buku tanah Hak Milik No.89 atas nama Victor Maruli S.Sos, yang merupakan jaminan kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I, P-2, yakni buku tabungan atas nama Penggugat I Sania Mustami, dimana selama ini pembayaran hutang dilakukan melalui buku tabungan tersebut, bukti surat P-3, yakni bukti surat jawaban dari Tergugat I terhadap permohonan Para Penggugat untuk membeli kembali asset rumah tersebut, bukti surat P-4, yakni

Halaman 28 dari 39 Putusan Perdana Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat pemberitahuan dari Tergugat I kepada Para Penggugat tentang adanya pemberitahuan lelang ulang eksekusi hak tanggungan, tertanggal 08 Oktober 2009, yang menurut Para Penggugat hanya diterima satu kali saja, bukti surat P-5, yakni surat dari Tergugat I kepada Para Penggugat untuk pengosongan tanah dan bangunan tertanggal 18 Februari 2016, yang menurut Para Penggugat, bahwa para Penggugat tidak ada diberitahukan sebelumnya siapa pemenang lelang dan berapa hasil lelangnya ;

Menimbang, bahwa dipersidangan juga para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan saksi-saksi yakni saksi Rumondang Paulina Rajagukguk, Sh dan saksi Julham Masa Putra, yang pada pokoknya saksi Rumondang Paulina Rajagukguk menerangkan bahwa apabila ada masalah kenaikan kredit diberitahukan kepada nasabah, dimana saksi bekerja dahulu di Bank Ekonomi kemudian di Bank HSBC, begitu juga apabila ada masalah kenaikan kredit diberitahukan kepada nasabah disampaikan secara tertulis, baik perubahan alamat, perubahan suku bunga, fluktuasi dan setahu saksi keseluruhan tunggakan yang naik dikoordinasi dengan nasabah, apa masalahnya karena Bank selalu ada solusinya dan saksi Julham Masa Putra yang menerangkan bahwa saksi adalah supir Para Penggugat dari tahun 2004 sampai dengan sekarang, yang pada pokoknya pernah mendengar cerita dari Penggugat II bahwa Penggugat II ada mempunyai hutang/pinjam uang dari Bank CIMB Niaga/Tergugat I ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah membantahnya dan telah mengajukan bukti surat yakni T.I.1 s/d T.I.15, yakni T.I.1, yakni bukti surat yakni surat Perjanjian kredit No.841/IND/2005 antara para Penggugat dengan Tergugat I, tertanggal 26 Juli 2005, bukti surat T.I.2, yakni fotokopi surat ketentuan dan syarat umum pemberian kredit antara debitur dan kreditur, yakni antara Para Penggugat dan Tergugat I, bukti T.1.3, yakni fotokopi surat salinan buku tanah hak tanggungan dari Badan Pertanahan Nasional, yang telah membuktikan terhadap sertifikat Hak Milik No.89 atas nama Victor Maruli S,Sos telah dibebani dengan hak tanggungan sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 23 Agustus 2005, yang didalam bukti surat ini juga ada Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang dibuat dihadapan Nurleli Pulungan Pejabat at Pembuat Akta Tanah tertanggal 27 Juli 2005, bukti surat T.1.4, yakni bukti surat sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional, yakni sertifikat Hak Guna Bangunan No.307 atas nama Tergugat I, yang didapat melalui pelelangan umum, bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat T.I.5, yakni bukti surat Somasi I dari Tergugat I kepada Penggugat I terkait belum menerima penyelesaian pembayaran kewajiban Para Penggugat terkait perjanjian kredit tertanggal 21 Juli 2009, bukti surat T.I.6, yakni bukti surat Somasi II dari Tergugat I kepada Penggugat I terkait belum menerima penyelesaian pembayaran kewajiban Para Penggugat terkait perjanjian kredit tertanggal 30 Juli 2009, bukti surat T.I.7, yakni bukti surat peringatan terakhir dari Tergugat I kepada Penggugat I terkait belum menerima penyelesaian pembayaran kewajiban Para Penggugat terkait perjanjian kredit tertanggal 10 Agustus 2009, bukti surat T.I.8, yakni bukti surat antara Tergugat I kepada Para Pengggugat, terkait pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas asset milik para Penggugat tertanggal 31 Agustus 2009, bukti surat T.I.9, yakni fotokopi surat kabar/koran terkait pengumuman lelang kedua terhadap asset milik para Penggugat di surat kabar Harian Mandiri, tertanggal 02 September 2009, T.I.10, yakni fotokopi surat kabar dari Harian waspada tertanggal 09 September 2009 tentang pemberitahuan lelang, bukti surat T.I.11, yakni bukti surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tertanggal 29 September 2009 tentang jadwal lelang yakni pada hari Jumat tanggal 23 Oktober 2009, bukti su rat T.I.12, yakni bukti surat dari Tergugat I kepada Para Penggugat, perihal tentang pemberitahuan lelang ulang eksekusi hak tanggungan, tertanggal 08 Oktober 2009, yang akan dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 23 Oktober 2009, bukti surat T.I.13, yakni bukti surat tentang pengumuman lelang ulang eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 16 Oktober 2009, butki surat T.I.14, yakni bukti surat fotokopi risalah lelang tertanggal 23 Oktober 2009 yang dibuat dari Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelan g Medan, dimana pemenang lelang adalah Tergugat I, bukti surat T.I.15, yakni bukti surat berupa fotokopi dari Tergugat I kepada Para Penggugat tertanggal 18 februari 2016, perihal pengosongan tanah dan bangunan ; Menimbang, bahwa Tergugat-IV juga telah mengajukan bukti surat sebanyak 1 (satu) surat, yakni bukti surat T.IV.1, yakni bukti surat fotokopi buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor 307/Desa Lubuk Pakam I-II, Kec.Lubuk Pakam, Kab.Deli Serdang yang diterbitkan oleh Tergugat IV yakni Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tertanggal 05 Mei 1990, yang terakhir terdaftar atas nama Tergugat I; Menimbang, bahwa baik Tergugat I dan Tergugat IV tidak ada mengajukan saksi dipersidangan ;

Halaman 30 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keseluruhan bukti surat dan saksi baik yang diajukan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat melalui kuasanya sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari keseluruhan fakta-fakta hukum sebagaimana termuat diatas, maka Majelis Hakim menilai bahwa baik antara Para Penggugat dan Tergugat I memang benar ada melakukan perikatan perjanjian Kredit, yakni surat Perjanjian Kredit no.841/IND/2005, tertanggal 26 Juli 2005, yakni bukti surat T.I.1, yang dimana terhadap perjanjian kredit tersebut telah diberikan jaminan dari Para Penggugat kepada Tergugat I yakni sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No.89 atas nama Victor Maruli S.Sos, dengan nilai penjaminan Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) (bukti surat P-1), dimana terhadap bukti surat P-1 tersebut, setelah adanya perjanjian kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I, maka dibuatkanlah sertifikat Hak Tanggungan, dengan nilai tanggungan sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 23 Agustus 2005, yang sebelumnya telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nurleli Pulungan, SH tertanggal 27 Juli 2005 (bukti surat T.I.3) ;

Menimbang, bahwa seiring dengan perjalanan waktu, ternyata Para Penggugat ada mengalami kesulitan pembayaran angsuran sebagaimana yang tertera didalam perjanjian kredit (T.I.1), diakibatkan oleh kesulitan usaha yang dialami oleh Para Penggugat, sebagaimana yang tertera didalam gugatan Para Penggugat, sehingga pada akhirnya para Penggugat mengalami kredit macet dalam pembayaran angsuran tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat I telah melakukan upaya dengan bukti surat T.I.5 s/d T.I.7, telah melakukan somasi/peringatan secara tertulis kepada Para Penggugat untuk melunasi kewajibannya akibat keterlambatan pembayaran angsuran kredit tersebut berikut bunga dan dendanya, dimana menurut Tergugat I, diakibatkan oleh Para Penggugat tidak memenuhi kewajibannya, maka Tergugat I akhirnya melakukan lelang terhadap sertifikat Hak Milik No.89 atas Nama Victor Maruli S.Sos, yang merupakan jaminan dalam perjanjian kredit tersebut, dengan melalui prosedur hukum yakni melalui bukti surat T.I.8 yakni surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada hari Rabu tertanggal 16 September 2009 kepada Para Penggugat, surat tertanggal 31 Agustus 2009, dimana sebelum melelang tersebut, Tergugat I telah melakukan pengumuman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang kedua Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 02 September 2009 (bukti surat T.I.9) dan bukti surat T.I.10, yakni pengumuman di koran surat kabar waspada tertanggal 09 September 2009 untuk lelang pada hari Rabu tertanggal 16 September 2009, dan kemudian Tergugat I telah menyampaikan jadwal lelang kepada para Penggugat untuk lelang pada hari Jumat tanggal 23 Oktober 2009 (Bukti surat T.I.11), yang juga ada disampaikan kepada Para Penggugat terkait jadwal lelang tersebut (Bukti surat T.I.12), yang dimana ada dilakukan pengumuman lelang ulang eksekusi Hak Tanggungan untuk lelang pada hari Jumat tertanggal 23 Oktober 2009 di harian surat Kabar (T.I.13), yang kemudian berdasarkan Risalah lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (Tergugat II), yakni bukti surat T.I.14, maka dinyatakan bahwa pemenang lelang adalah Tergugat I, yang kemudian diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 307/Lubuk Pakam I-II atas nama Tergugat I pada tanggal 11 Maret 2013 yang diterbitkan Badan Kantor Pertanahan Nasional Kab.Deli Serdang (Tergugat IV) yang merupakan bukti surat T.I.4, yang bersamaan dengan bukti surat T.IV.1, sebagai badan yang menerbitkan surat sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, sehingga berdasarkan surat T.I.4 tersebut, maka Tergugat I berdasarkan surat T.I.15, memohon pengosongan tanah dan Bangunan (T.I.15) kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, yakni pada pasal 6 yang menyatakan bahwa 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 dan pasal 11 ayat 2 huruf e Undang Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji dikaitkan dengan pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996, disebutkan bahwa hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 atau berdasarkan huruf b dinyatakan bahwa titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada Kreditor-kreditor lainnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan pada ayat (1) disebutkan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan , Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana terh adapini Tergugat I telah melakukannya yakni bukti surat T.I.3, fotokopi sertifikat Hak Tanggungan peringkat I No.1937/2005 tertanggal 23 Agustus 2005 dan pada ayat (2) disebutkan sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" ;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti surat T.I.3, yakni fotokopi surat sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan dasar dari Tergugat I melakukan pelelangan terhadap asset milik para Penggugat sebagai yang ditanggungkan didalam bukti surat T.I.3 tersebut, setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat tersebut, didalamnya tidak ada menyebutkan ada tulisan irah -irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas yakni pada pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996 yakni pada ayat (1) dan ayat (2) dan pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, maka apabila dikaitkan dengan pasal 20 ayat (4) yang menyatakan bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1) , ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya tulisan irah irah dengan kata- kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", didalam bukti surat T.I.3, yang merupakan dasar dalam Tergugat I melakukan pelelangan asset para Penggugat, maka terhadap pelelangan/eksekusi Hak Tanggungan tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalam gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dianggap didalam melakukan penjualan asset milik para Penggugat adalah tidak berdasarkan prosedur hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan -pertimbangan tersebut di atas maka Para Penggugat telah dapat membuktikan pokok perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam dalil gugatannya, oleh karena itu Majelis Hakim dapat mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian sebagaimana petitem pada angka 1 ;

Menimbang, bahwa terhadap petitem gugatan Para Penggugat angka 1 haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu petitem-petitem selanjutnya apakah dikabulkan seluruhnya atau hanya sebagian saja ;

Menimbang, bahwa terhadap petitem gugatan Penggugat angka 2 tersebut, bahwa dari bunyi pasal 1365 BW tersebut, dapat disimpulkan bahwa suatu perbuatan melawan hukum, harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 4.1. Perbuatan yang melawan Hukum (Onrechtmatige daad) ;
2. Harus ada kesalahan ;
5. Harus ada kerugian yang ditimbulkan ;
6. Ada hubungan causal antara perbuatan dan kerugian ; Menimbang, bahwa menurut pendapat Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, yang termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat jika :
 5. Melanggar hak subyektif orang lain ;
 6. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipembuat ;
 7. Bertentangan dengan sesusilaan ;
 8. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain ;

Menimbang, bahwa menurut Asser's Rutten yang dimaksud dengan melanggar hak orang lain adalah melanggar hak subjektif orang lain, hak subjektif orang lain, hak subjektif mana yang diakui oleh Yurisprudensi adalah : 1. Hak-hak perorangan, seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;

2. Hak-hak atas harta kekayaan seperti hak-hak kebendaan dan hak-hak mutlak lainnya (Vide R. Setiwan ,SH, Pokok-pokok Hukum Perikatan Bina Cipta Bandung, Hal.82);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan penggugat, menurut Majelis Hakim telah terbukti bahwa akibat Perbuatan Tergugat I yang melakukan penjualan aset milik Para Penggugat dengan acara lelang dengan bermohon kepada Tergugat II dan Tergugat III, sebagai pihak yang menyelenggarakan pelelangan tersebut berdasarkan Undang-Undang, yang dimana sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa terhadap bukti surat T.I.3 sebagai dasar Tergugat I melakukan pelelangan telah dinyatakan batal demi hukum, maka Tergugat I telah melanggar hak

orang lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau harta kekayaan orang lain yaitu dengan telah membalikan nama dan sertifikat atas nama Para Penggugat, yakni semula sertifikat Hak Milir No.89 atas nama Victor Maruli S.Sos (P-1) menjadi bukti surat T.I.4, sertifikat Hak Guna Bangunan No.307/Kel.Lubuk Pakam I-II atas nama Tergugat I, yang dikeluarkan oleh Tergugat IV, yakni Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, yang walaupun belum dikuasai secara fisik akan tetapi menurut Majelis Hakim penguasaan secara surat telah beralih kepada Tergugat I sebagaimana yang disyaratkan pasal 1365BW tersebut diatas sebagaimana telah diuraikan diatas, sedangkan mengenai kerugian yang diderita oleh Para Penggugat walaupun tidak ada disebutkan akan tetapi dari fakta-fakta dipersidangan dan fakta saat melakukan Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim menilai bahwa Para Penggugat dapat dikatakan mengalami kerugian baik secara moril dan materiel ;

Menimbang, bahwa dimana mengenai penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I sebagaimana telah diuraikan diatas, walaupun tidak secara fisik, akan tetapi berdasarkan hasil risalah lelang, yang menyatakan bahwa Tergugat I sebagai pemenang lelang, dan secara surat berdasarkan bukti surat T.I.4, yang menyatakan bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan telah beralih menjadi nama Tergugat I, sedangkan berdasarkan pertimbangan - pertimbangan diatas, maka dengan telah dinyatakan surat T.I.3, tidak ada memuat irah irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", maka terhadap eksekusi hak tanggungan/lelang tersebut dinyatakan batal demi hukum, sehingga Tergugat II dan Tergugat III dalam menerbitkan pemenang lelang berdasarkan risalah lelang tertanggal 23 Oktober 2009, yang kemudian Tergugat IV dalam menerbitkan surat sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan di atas, Pengadilan Negeri berkesimpulan bahwa Tergugat I sebagai akar permasalahan dalam perkara ini telah melakukan berbagai perbuatan yang melanggar Undang-Undang dan Keputusan didalam masyarakat, serta Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I juga telah tidak menerapkan asas kehati- hatian, sehingga terjadi berbagai hal sebagaimana telah diuraikan pada pertimbangan di atas, perbuatan tersebut menurut hukum dikualifikasikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian dengan memperhatikan uraian mengenai perkembangan pemahaman tentang perbuatan melawan hukum di atas, maka menurut Pengadilan Negeri terhadap tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana yang telah diuraikan dan dipertimbangkan dalam perkara ini telah memenuhi kriteria Pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalam gugatan Penggugat didalam point 2, tidak ada menyebutkan bahwa Tergugat IV, ada ikut melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi berdasarkan pertimbangan- pertimbangan, sebagaimana tersebut diatas, telah nyata juga Tergugat IV, ikut lalai dalam menerbitkan surat sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I (bukti surat T.IV.1) dan telah dinyatakan ikut melakukan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatan Subsidaire, yakni apabila Majelis Hakim berpendapat lain (ex Aquo Et Bono), sehingga berdasarkan dan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka terhadap Tergugat IV harus juga ditarik sebagai pihak yang ikut melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Para Penggugat pada angka 2 Petitum Gugatannya telah terbukti dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat angka 3 tersebut, dengan dipertimbangkannya petitum gugatan angka 2, dan sebagaimana juga pertimbangan-pertimbangan diatas, maka terhadap pelepasan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III terhadap asset milik Penggugat berupa sebidang tanah seluas 1.059 M2 sesuai dengan sertifikat Hak Milik (SHM) No.89 Lubuk Pakam I-II sebagaimana tertulis atas nama Victor Maruli S.Sos adalah tidak sah dan batal demi hukum, sedangkan dalam amar petitum pada point ketiga disebutkan dengan Victor Manuli, S.Sos, sebagaimana telah diuraikan didalam eksepsi diatas, terdapatnya kesalahan pengetikan, disebabkan bukti surat sertifikat Hak Milik No.89 (bukti surat P-1) tersebut adalah atas nama Victor Maruli S.Sos, bukan Victor Manuli S.Sos sehingga terhadap petitum gugatan Para Penggugat pada angka 3 adalah beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Halaman 36 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4, oleh karena menurut Majelis Hakim terhadap lelang tersebut batal demi hukum, maka terhadap segala produk hukum yang timbul akibat dari lelang tersebut, haruslah dinyatakan tidak berkekuatan hukum, demikian juga terhadap sertifikathak Milik No.89 lubuk pakam I,II yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.307 lubuk Pakam atas nama PT.Bank Niaga dengan su rat keterangan tanah dan kantor pertanahan Deli Serdang KPKNL No.0360/2009 tanggal 23 Oktober 2009 tidak berkekuatan hukum sehingga oleh karenanya petitum gugatan Para Penggugat pada angka 4 adalah beralasan hukum untu k dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 tersebut, dengan dipertimbangkannya petitum gugatan Para Penggugat dan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana termuat diatas, maka terhadap sertifikat Hak Milik No.89 Lubuk Pakam I, II adalah tetap atas nama Victor Maruli S.Sos, oleh karenanya petitum gugatan Para Penggugat pada angka 5 adalah beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Para Penggugat pada angka 6 yang menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding ataupun kasasi (*Uitvoerbar bij Voorad*), Pengadilan Negeri berpendapat bahwa terhadap petitum tersebut tidak dapat dikabulkan dengan alasan bahwa sepanjang pemeriksaan perkara ini ternyata terbukti obyek dalam perkara ini tidak memenuhi persyaratan un tu kditerapkannya lembaga putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor: 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, sehingga petitum pada angka 6 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg kepada Tergugat-Tergugat harus dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya ditentukan dalam amar putusan nantinya secara tanggung renteng ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan -pertimbangan tersebut di atas maka Para Penggugat telah dapat membuktikan pokok perkara dalam dalil gugatannya, oleh karena itu Majelis Hakim dapat mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian sebagaimana petitum pada angka 1 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian maka terhadap Eksepsi dari Tergugat IV pada point 2 dan point 3, tidak terbukti dan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1982 tentang Peradilan Umum, dan *Rechtsreglement Buitengewesten* (R.Bg.), serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

4. DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

5. DALAM POKOK PERKARA

- A. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian
- B. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (on recht matige daad).
- C. Menyatakan pelepasan yang di lakukan Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III terhadap aset milik penggugat berupa sebidang tanah seluas 1.059M² sesuai dengan sertifikat hak milik (SHM) No.89 lubuk pakam I, II atas nama VICTOR MARULI, S.Sos adalah tidak sah dan batal demi hukum.
- D. Menyatakan sertifikat hak milik No.89 lubuk pakam I,II yang berubah menjadi SHGB No.0307 lubuk pakam atas nama PT. BANK NIAGA dengan surat keterangan tanah dan kantor pertanahan Deli Serdan gKPKNL No.0360/2009 tanggal 23 OKTOBER 2009 tidak berkekuatan hukum.
- E. Menyatakan sertifikat hak milik (SHM) No.89 lubuk pakam I,II tetap atas nama VICTOR MARULI, S.Sos.
- F. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp. 3.141.000,- (tiga juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);
- G. Menolak Gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Kamis tanggal 1 Nopember 2011,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kami, Anggalanton B Manalu, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Eduward, S.H., M.H. dan Rina Sulastri Jennywati, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp tanggal 19 Februari 2018, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 08 Nopember 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, yakni Rina Sulastri Jennywati, S.H dan Yan ti Suryani, S.H.M.H tersebut berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp tanggal 6 November 2018, Ronald Julius Tampubolon, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, dan dihadiri Tergugat IV melalui Kuasanya, tanpa kehadiran Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yanti Suryani, S.H.MH

Anggalanton B Manalu., S.H., M.H.

Rina Sulastri Jennywati, S.H

Panitera Pengganti,

Ronald Julius Tampubolon, S.H.

Perincian biaya :

- 1. Materai : Rp6.000,00;
- 2. Redaksi : Rp5.000,00;
- 3. ATK : Rp100.000,00;
- 4. PNBP : Rp30.000,00;
- 5. Panggilan : Rp1.500.000,00;
- 6. Pemeriksaan setempat : Rp1.500.000,00;

Jumlah : Rp3.141.000,00;

(tiga juta seratus empat puluh satu ribu rupiah)

oleh kami, Anggalanton B Manalu., S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Eduward, S.H..MH. dan Rina Sulastri Jennywati, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp tanggal 19 Februari 2018, putusan tersebut pada hari Kamis , tanggal 08 Nopember 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, yakni Rina Sulastri Jennywati, S.H dan Yanti Suryani, S.H.M.H tersebut berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Nomor 26/Pdt.G/2018/PN Lbp tanggal 6 November 2018, Ronald Julius Tampubolon, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, dan dihadiri Tergugat IV melalui Kuasanya, tanpa kehadiran Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun kuasanya ;

Hakim Anggota,



Yanti Suryani, S.H.MH



Rina Sulastri Jennywati, S.H

Panitera Pengganti,



Ronald Julius Tampubolon, S.H.

Hakim Ketua,



Anggalanton B Manalu., S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp5.000,00;
3. ATK	:	Rp100.000,00;
4. PNBP	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp1.500.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.500.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp3.141.000,00;</u>

(tiga juta seratus empat puluh satu ribu rupiah)

LAMPIRAN



UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam/Jln.Gedung PBSI SUMUT No. 1 Telp. 061-7366878, 7366781 Medan 20223,
Kampus II : Jln Sei Serayu No. 70A/Setia Budi No. 79B Medan Telp. 061-8225602 Medan20112,
Fax : 061 736 8012 Email : univ_medanarea@uma.ac.id Website : www.uma.ac.id

Nomor : 786/FH/01.10/VII/2021
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset
dan Wawancara

2 Juli 2021

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam
di-
Lubuk Pakam

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Hilmi Muhammad Sihombing
N I M : 168400022
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul *Akibat Hukum Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Perbuatan Melawan Hukum Oleh Bank (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam)*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.



Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/12/22

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

Access From (repository.uma.ac.id)20/12/22



PENGADILAN NEGERI LUBUK PAKAM KELAS I-A
JL.JENDERAL SUDIRMAN NO.58 LUBUK PAKAM (20512) SUMATERA UTARA
Tlp/Fax : (061) 7955861 Website:www.pn-lubukpakam.go.id
Email: pnlubukpakam@yahoo.co.id Delegasi: delegasilubukpakam@gmail.com

Nomor : W2.U4 / 2021 / HK.00/IX/2021

Lubuk Pakam, 28 September 2021

Lampiran : -

Hal : **Pemohonan Pengambilan Data/
Riset dan Wawancara**

Kepada Yth.
Dekan
UNIVERSITAS MEDAN AREA
Jl. Gedung PBSI SUMUT No. 1
MEDAN
di,-

Tempat

Sehubungan dengan surat Saudara yang kami terima tertanggal 20 September 2021, Nomor : 786/FH/01.10/VII/2021, perihal pada pokok surat, bersama ini kami sampaikan bahwa Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A tidak keberatan dan memberikan izin kepada Saudara :

Nama : HILMI MUHAMMAD SIHOMBING
N.P.M : 168400022
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam guna menyelesaikan Tugas Akhir (Skripsi) dengan judul "Akibat Hukum Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Perbuatan Melawan Hukum Oleh Bank (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam)".

Demikianlah kami sampaikan, atas perhatian kami haturkan terima kasih.

An. Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam,



SYAWAL ASWAD SIREGAR, SH., M.Hum.
NIP. 197211171994031002

mbusan :

Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas IA (sebagai laporan);
Arsip (Kepaniteraan Hukum).

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/12/22