



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HANDOKO, Laki-laki, Lahir di Pematang Siantar, pada tanggal 26 Oktober 1990, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Asia No. 167 Kelurahan Sei Rengas II Kecamatan Medan Area Kota Medan, sebagai Penggugat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada M Ramli Tarigan, S.H., M.H., Iskandar Syahputra, S.H., M.H., Sunardi, S.H., dan M. Andrie Pratama, S.H., Advokat/Pengacara/ Penasehat Hukum, pada Kantor Advokat Ramli & Rekan "Advocat & Legal Consultant, beralamat di Singapore Station Bulding 2nd Floor Jalan H. Adam Malik No. 05-07 Kelurahan Petisah Kecamatan Medan Petisah Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2022;

Lawan:

1. PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk. KANTOR CABANG UTAMA ASIA, beralamat di Jalan Asia Nomor 01-C Kelurahan Sei Rengas II Kecamatan Medan Area Kota Medan, sebagai Tergugat I;

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ali Leonardi N, S.H., S.E., MBA., M.H., Eddy Martino, S.H., S.E., M.H., Hardi Adiningrat, S.H., Pramudya Eka W. Tarigan, S.H., M.H., Andreas Tarigan, S.H., M.H., Budi D. Simanungkalit, S.H., M.H., James Hans Fransicus, S.H., Dewita Sinulingga, S.H., Juliana, Verohanny, Pesta Hariani Sihotang, Desima Wati Sinaga, dan Erwin Kamaruddin, Para Advokat pada Kantor Advocate Ali Leonardi N, S.H., S.E., MBA., M.H., & Associates, beralamat di Jalan Prof. H.M Yamin, S.H No. 41-B Medan serta Para Legal dan Staff PT. Bank Central Asia Tbk Kantor Wilayah V yang berkantor di Jalan Pangeran Diponegoro No. 15 Kelurahan Petisah Tengah Kecamatan Medan Petisan Kota Medan dan Kantor Cabang Utama Asia yang berkantor di Jalan Asia Simpang Bakaran Batu No. 1 C Kelurahan Sei Rengas II Kecamatan Medan Area Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2022;

2. EDY, Umur 42 Tahun, beralamat di Jalan Badak Complek TIP No. 4 B Lk. II RT 002 RW 002 Kelurahan Bandar Utama Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi Propinsi Sumatera Utara, sebagai Tergugat II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ali Leonardi N, S.H., S.E., MBA., M.H., Eddy Martino, S.H., S.E., M.H., Hardi Adiningrat, S.H., Pramudya Eka W. Tarigan, S.H., M.H., Andreas Tarigan, S.H., M.H., Budi D. Simanungkalit, S.H., M.H., dan James Hans Fransicus, S.H., Para Advokat, pada Kantor Advocate Ali Leonardi N, S.H., S.E., MBA., M.H., & Associates, beralamat di Jalan Prof. H.M Yamin, S.H No. 41-B Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2022;

3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MEDAN, beralamat di Jalan Pangeran Diponegoro No. 30 A Kelurahan Madras Hulu Kecamatan Medan Polonia Kota Medan, sebagai Tergugat III;

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kesatria Purba, S.E., M.Si., Budi Prayitno, S.H., M.M., Edgar J. R. Pangaribuan, MMSI., Kunarso, S.H., M.Ec., Dev., Delvi Manalu, S.H., M.H., Mariani Panjaitan, S.H., Elizabeth Kurniasih Christina dan Siswanto masing-masing mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara c.q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, beralamat di Jalan Pangeran Diponegoro No. 30 A Gedung Keuangan Negara II Lantai 2 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-41/MK.6/KN.7/2022 tanggal 22 April 2022;

4. KJPP SYARIF, ENDANG DAN REKAN, *Registered Public Appraiser & Consultant*, beralamat di Ira Building Lt. 1 Jalan Cactus Raya Blok J No. 1 Komp. Tasbih Kelurahan Tanjung Sari Kecamatan Medan Selayang Kota Medan, sebagai Tergugat IV;

Dalam hal ini memberikan tugas kepada Irsanto, S.H., SpN., M.M., dan Zachry Rizal, S.E., berdasarkan Surat Tugas tanggal 27 Mei 2022;

5. KANTOR NOTARIS/PPAT HUSTIATI, S.H., beralamat di Jalan Hindu Nomor 5 Kelurahan Kesawan Kecamatan Medan Barat Kota Medan, sebagai Turut Tergugat;

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 11 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 14 April 2022 dalam register Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah dengan luas 5776 M2 dan di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal, yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No.: 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan;
2. Bahwa Penggugat dengan PT. Bank Central Asia, Tbk. (ic. Tergugat I) memiliki hubungan hukum diakibatkan adanya Perjanjian Kredit dengan fasilitas kredit Pemilikan Rumah Refinancing dengan jumlah pokok sebesar Rp. 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : 48 tanggal 24 Nopember 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (ic. Hustiati, S.H. Notaris di Medan);
3. Bahwa terhadap fasilitas kredit yang diterima Penggugat dari Tergugat I, Penggugat menyerahkan agunan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor : 5776 dengan luas 568 M2 berikut segala apa dan berdiri di atas tanah tersebut, yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No.: 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan;
4. Bahwa terhadap agunan (Hak Milik Nomor : 5776) yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I diikat dalam perjanjian pengikatan agunan yang dibuat tersendiri dan merupakan bahagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I Nomor : 48 tanggal 24 Nopember 2015, dimana terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 5776 didaftarkan Hak Tanggungan dengan Nomor : 11799/2015 atas nama PT. Bank Central Asia, TBK. berdasarkan Akta Turut Tergugat I (ic. Akta Pemberian Hak Tanggungan PPAT Hustiati, SH. Nomor : 1014/2015 tanggal 24 Nopember 2015);
5. Bahwa terhadap Hak Tanggungan tersebut pada tanggal 28 Agustus 2020 oleh Tergugat I melalui Tergugat III melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan fasilitas kredit an. Handoko (ic. Penggugat) sebagaimana tertuang dalam surat Tergugat I Nomor : 067/MO/ASA/2020 tanggal 07 Oktober 2020 Perihal : Pemberitahuan Hasil Eksekusi Lelang, Pembayaran Sisa Utang dan Pengosongan;

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn



6. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, menjelaskan apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan dari hasil penjualan tersebut, akan tetapi pelelangan tersebut dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur pra lelang eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dan Undang-undang Fidusia diantara:

6.1 Bank mengajukan permohonan tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang merupakan instansi pemerintah yang berada dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan atau Balai Lelang Swasta;

6.2 KPKNL atau Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Tanggungan, Bukti perincian utang jumlah debitor, bukti peringatan wanprestasi kepada debitor, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitor;

6.3 Setelah dokumen tersebut diatas dianggap lengkap, maka KPKNL akan menegeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank;

6.4 Bank melakukan Pengumuman Lelang;

7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat III pada tanggal 28 Agustus 2020 melaksanakan pelelangan eksekusi terhadap agunan kredit Penggugat yaitu berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor : 5776 dengan luas 568 M2 berikut segala apa dan berdiri di atas tanah tersebut, yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No.: 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, tidak sesuai dengan prosedur lelang, yang diantaranya :

7.1 Tergugat I tidak mengkonfirmasi dan membuat Pernyataan Bersama atas jumlah hutang Penggugat terakhir;

7.2 Tergugat I tidak mengkonfirmasi Penggugat dalam hal penjualan obyek Hak Tanggungan;

7.3 Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat akan dilaksana kannya pelelangan terhadap agunan milik Penggugat;



7.4 Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah mengajak Penggugat untuk musyawarah tentang harga limit dari objek yang akan dilelang;

7.5 Penjualan dengan harga dibawah harga pasar dan NJOP, sehingga harga jual tidak melunasi utang Penggugat serta Penggugat menderita kerugian;

7.6 Tergugat I tidak memberi kesempatan waktu 2 (dua) bulan kepada Penggugat untuk mencari pembeli atau menjual sendiri atas objek agunan kredit;

7.7 Tergugat I tidak memberikan kesempatan terlebih dahulu kepada Penggugat untuk melakukan *Restrukturisasi* kepada Penggugat;

Dengan demikian secara yuridis pelaksanaan lelang eksekusi terhadap agunan kredit Penggugat yaitu berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor : 5776 dengan luas 568 M2 berikut segala apa dan berdiri di atas tanah tersebut telah menyalahi prosedur Peraturan Dirjen Lelang Nomor : 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

8. Bahwa dalam Laporan Tergugat IV Nomor : 00913/2.011301/PI/07/0518/1/ XII/2019 tanggal 02 Desember 2019 Perihal : Penilaian Properti/Aset, yang pada pokoknya menyatakan Nilai Pasar Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal atas agunan kredit Penggugat yaitu berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor : 5776 dengan luas 568 M2 berikut segala apa dan berdiri di atas tanah tersebut senilai Rp. 4.224.782.500,- (empat milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah), dan harga likuidasi sebesar Rp. 2.957.347.750,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);



9. Bahwa berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) atas agunan kredit Penggugat yaitu sebidang tanah Hak Milik Nomor : 5776 yang beralamat di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No.: 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, per M2 senilai Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), sehingga harga jual agunan kredit Penggugat sesuai dengan NJOP + 30% sebesar Rp. 11.076.000.000,- (sebelas milyar tujuh puluh enam juta rupiah), akan tetapi Tergugat IV membuat penilaian terhadap agunan kredit Penggugat sebesar senilai Rp. 4.224.782.500,- (empat milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah), dengan demikian penilai yang dilakukan oleh Tergugat IV mengakibatkan timbulnya kerugian pada Penggugat sebesar Rp. 6.851.217.500,- (enam milyar delapan ratus lima puluh satu juta dua ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah);

10. Bahwa Tergugat I melalui Tergugat III melakukan penjualan tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat II dengan harga likuidasi sebesar Rp. 2.957.347.750,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), dikarenakan harga kondisi pasar normal atas tanah dan bangunan milik Penggugat senilai Rp. 4.224.782.500,- (empat milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah) sebagaimana pernyataan dalam laporan Tergugat IV kepada Tergugat I Nomor : 00913/2.0113-01/PI/07/0518/1/XII/2019 tanggal 02 Desember 2019 Perihal : Penilaian Properti/Aset, membutuhkan waktu pemasaran yang lebih panjang untuk menjual agunan kredit Penggugat tersebut;



11. Bahwa kemudian Tergugat I melalui Tergugat III menjual agunan kredit Penggugat tersebut kepada Tergugat II yang merupakan Kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I (ic. PT. Bank Central Asia, Tbk.) dengan harga likuidasi sebesar Rp. 2.957.347.750,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), dengan demikian penjualan atas agunan kredit Penggugat merupakan penjualan atau lelang Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), akan tetapi mekanisme pengalihan hak tanggungan (AYDA) tidak dilaksanakan dengan sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu :

“Adanya kesepakatan dari pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan”;

“Harus dengan nominal jual yang dengan harga tertinggi dan menguntungkan kedua belah pihak”;

12. Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat III telah melanggar hak Penggugat, dimana terhadap harga sebidang tanah Hak Milik Nomor : 5776 dengan luas 568 M2 berikut segala apa dan berdiri di atas tanah milik Penggugat tersebut tidak objektif dan tidak realistis atau terlalu rendah sehingga Penggugat dirugikan sebesar Rp. 6.851.217.500,- (enam milyar delapan ratus lima puluh satu juta dua ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah), dengan demikian bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat III untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat;

13. Bahwa Tergugat II melakukan pembelian atas agunan fasilitas kredit Penggugat (ic. Handoko) bertindak dan atas nama Tergugat I (ic. PT. Bank Central Asia, Tbk.), dengan demikian terindikasi adanya kecurangan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan merujuk pada harga likuidasi sebesar Rp. 2.957.347.750,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), maka hal ini bertentangan dengan aturan yuridis;

14. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi :



“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”;

Maka berdasarkan aturan diatas, semestinya Tergugat I terlebih dahulu mengundang Penggugat guna melakukan musyawarah untuk memperoleh harga tertinggi agar antara Penggugat dengan Tergugat I saling menguntungkan, dimana pada faktanya Tergugat I melalui Tergugat III melaksanakan lelang atas agunan Penggugat dengan harga terjual sebesar Rp. 2.957.347.750,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), tanpa ada pembicaraan atau musyawarah dengan Penggugat untuk menentukan harga tertinggi sehingga Penggugat tidak dirugikan;

15. Bahwa terhadap harga jual atau harga lelang atas objek agunan yaitu berupa sebidang tanah dengan luas 568 M2 yang berdiri di atas tanah tersebut sebuah rumah permanen, yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No.: 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, sangat tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual (ic. Tergugat I) untuk mengoptimalkan harga lelang, dimana dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut tidak sesuai dengan harga pasar saat ini senilai Rp. 4.224.782.500,- (empat milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah);

16. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi :

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”;



Dimana pada faktanya Tergugat I dalam melaksanakan lelang eksekusi atas agunan Penggugat tersebut, tanpa terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis kepada Penggugat akan dilaksanakannya penjualan atau pelelangan atas agunan Penggugat, dan Tergugat I baru memberitahukan Penggugat setelah terlaksananya penjualan objek agunan Penggugat dalam lelang eksekusi yang dilakukan Tergugat II pada tanggal 28 Agustus 2020, melalui surat Tergugat I Nomor : 067/MO/ASA/2020 tanggal 07 Oktober 2020;

17. Bahwa sebelum Tergugat I menyampaikan surat Nomor : 067/MO/ASA/ 2020 tanggal 07 Oktober 2020 tersebut kepada Penggugat, sementara objek agunan telah terjual dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut, Tergugat I ada beberapa kali datang ke objek agunan, yaitu :

13.1 Pada bulan September 2020 Tergugat I ada menghubungi Penggugat dan menyampaikan ingin melihat rumah yang menjadi agunan fasilitas kredit Penggugat tersebut dikarenakan adanya pihak yang akan membeli, dan atas permintaan tersebut klien kami melayani dan menerima Tergugat I dan juga pihak pembeli (calon pembeli) untuk datang dan melihat kondisi rumah yang menjadi agunan atas fasilitas kredit klien kami pada Tergugat I;

13.2 Pada awal bulan Oktober 2020, Tergugat I kembali menghubungi klien kami dan menyampaikan akan melihat rumah (agunan) Penggugat, dan Tergugat I bersama calon pembeli dan Penggugat tetap melayani Tergugat dan calon pembeli tersebut;

13.3 Pada tanggal 12 Oktober 2020, Tergugat I kembali lagi menghubungi klien kami, dan menyampaikan ada pembeli, kemudian Tergugat I dan calon pembeli tersebut datang dan melihat kondisi rumah yang menjadi agunan atas fasilitas kredit Penggugat tersebut, bahkan pihak dari calon pembeli meminta Penggugat untuk memperbaiki pintu yang rusak kemudian Penggugat memanggil tukang untuk memperbaiki pintu tersebut;

dimana pada saat Tergugat I datang ke objek agunan, akan tetapi Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat Bahwa objek agunan telah terjual dalam pelelangan yang dilaksanakan Tergugat III pada tanggal 28 Agustus 2020;



18. Bahwa atas pelaksanaan lelang eksekusi atas agunan Penggugat tersebut, Tergugat I mau pun Tergugat III tidak mengumumkan pada surat kabar atau media massa akan dilaksanakannya lelang eksekusi terhadap Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 5776 yang merupakan agunan Penggugat pada Tergugat I;

19. Bahwa sampai dengan gugatan ini didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Tergugat I mau Pun Tergugat III tidak memberitahukan bahkan merahasiakan pembeli dari objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan fasilitas kredit Penggugat yang terjual dengan harga sebesar Rp. 2.957.347.750,- (dua milyar sembilan ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

20. Bahwa Penggugat merupakan seorang pebisnis dan selaku pebisnis sangat wajar mengajukan dan atau membuat perjanjian kredit yang digunakan untuk modal usaha, dan pada awalnya Penggugat tetap melaksanakan kewajibannya untuk membayar cicilan per bulan kepada Tergugat I, namun Pandemi Covid-19 sangat menghantam dunia usaha tak terkecuali Penggugat, yang berakibat pada menurunnya pendapatan bisnis, akan tetapi Tergugat I mengenyampingkan persoalan tersebut hal ini terlihat dari perbuatan Tergugat I yang tidak pernah menawarkan opsi kepada Penggugat untuk melakukan *Restrukturisasi* sebagai solusi untuk memperbaiki kegiatan perkreditan terhadap nasabah (ic. Penggugat) yang mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya, hal mana Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku pengawas industri keuangan telah memberikan izin kepada bank dan juga perusahaan *leasing* untuk *restrukturisasi* kredit, dikarenakan *restrukturisasi* kredit berdampak pada keringanan cicilan bagi nasabah bank sehingga membuat kredit lancar bagi industri keuangan;



21. Bahwa dikarenakan penilaian yang dilakukan oleh Tergugat IV atas harga agunan kredit Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Laporan Tergugat IV kepada Tergugat I Nomor : 00913/2.0113-01/PI/07/0518/1/XII/2019 tanggal 02 Desember 2019 Perihal : Penilaian Properti/Aset telah menimbulkan kerugian pada Penggugat, maka sangat beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk menyatakan dalam Laporan Tergugat IV kepada Tergugat I Nomor : 00913/2.0113-01/PI/07/0518/1/XII/2019 tanggal 02 Desember 2019 Perihal : Penilaian Properti/Aset batal demi hukum;

22. Bahwa dikarenakan prosedur pelaksana lelang AYDA atas agunan fasilitas kredit Penggugat tersebut dilakukan Tergugat I melalui Tergugat III dengan Tergugat II, ternyata dilakukan tidak sesuai dengan Pasal 20 Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan peraturan yang berlaku dan tidak memenuhi syarat objektif yaitu tidak ada sebab yang halal serta dikarenakan mengandung unsur (*sculdelement*) merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka sangat beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk menyatakan lelang eksekusi atau lelang AYDA atas sebidang tanah milik Penggugat dengan luas 568 M² yang berdiri di atas tanah tersebut sebuah rumah permanen, yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No.: 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan tidak sah dan batal demi hukum;

23. Bahwa dikarenakan lelang eksekusi atas sebidang tanah milik Penggugat dengan luas 568 M² yang berdiri di atas tanah tersebut sebuah rumah permanen, yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No.: 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan batal demi hukum maka sangat beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Risalah Lelang Nomor 983/04/2020 tanggal 28 Agustus 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat III juga mengandung cacat hukum dan batal demi hukum;



24. Bahwa dikarenakan Risalah Lelang Nomor 983/04/2020 tanggal 28 Agustus 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat III batal demi hukum maka sangat beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk menyatakan pelaksanaan penjualan secara lelang atas sebidang tanah milik Penggugat dengan luas 568 M2 yang berdiri di atas tanah tersebut sebuah rumah permanen, yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No.: 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan Tergugat II selaku Pembeli atau Pemenang Lelang adalah tidak sah dan batal demi hukum;

25. Bahwa dikarenakan Pembeli atau Pemenang Lelang (ic. Tergugat II) bertindak untuk dan atas nama Pemohon Lelang (ic. Tergugat I), maka sangat beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Tergugat II adalah Pembeli yang beriktikad tidak baik;

26. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, oleh karena itu maka sudah sewajarnya dan patut secara hukum Tergugat I dihukum untuk membayar seluruh kerugian Penggugat baik kerugian materil yang timbul akibat selisih harga agunan (objek lelang) yang wajar dengan harga agunan (objek lelang) pada saat terjual dan biaya-biaya untuk melakukan upaya mempertahankan hak-hak Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan kerugian immateril yang timbul karena pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan fasilitas kredit Penggugat tersebut yang telah menjatuhkan harga diri Penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

27. Bahwa untuk tidak hampanya gugatan Penggugat serta Tergugat I tidak mengalihkan objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan fasilitas kredit Penggugat kepada pihak lainnya, maka wajar dan beralasan hukum pula, apabila terhadap objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan fasilitas kredit Penggugat tersebut diletakkan Sita Jaminan (*Conservator Beslag*) atas tanah dengan luas 5776 M2 dan dan di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal, yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No.: 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan dan Penggugat akan memohonkan di dalam surat permohonan Sita *Conservator Beslag*) yang lain dan akan diserahkan di dalam persidangan;



28. Bahwa karena disamping Tergugat I untuk tidak lalai dalam menjalankan putusan perkara ini, maka sudah sepatutnya dan wajar Tergugat I dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sejak gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan hingga Tergugat I menjalankan putusan perkara ini;

29. oleh karena gugatan Penggugat ini telah jelas serta sesuai dengan ketentuan hukum yang ada, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini agar kiranya putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (*Uit Voerbaar Bij Vorraad*) meskipun ada upaya hukum Perlawanan, Banding dan atau Kasasi;

Berdasarkan alasan Gugatan sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* memberikan Putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Laporan Tergugat IV kepada Tergugat I Nomor : 00913/ 2.0113-01/PI/07/0518/1/XII/2019 tanggal 02 Desember 2019 Perihal : Penilaian Properti/Aset, telah menimbulkan kerugian pada Penggugat sebesar Rp. 6.851.217.500,- (enam milyar delapan ratus lima puluh satu juta dua ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah);
3. Menyatakan Laporan Tergugat IV kepada Tergugat I Nomor : 00913/ 2.0113-01/PI/07/0518/1/XII/2019 tanggal 02 Desember 2019 Perihal : Penilaian Properti/Aset, batal demi hukum;
4. Menyatakan Lelang AYDA atas Hak Tanggungan terhadap agunan fasilitas kredit Penggugat berupa sebidang tanah dengan luas 568 M2 yang berdiri di atas tanah tersebut sebuah rumah permanen, yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No.: 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, batal demi hukum;
5. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 983/04/2020 tanggal 28 Agustus 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat III juga mengandung cacat hukum dan batal demi hukum;



6. Menyatakan pelaksanaan penjualan secara lelang AYDA atas sebidang tanah agunan fasilitas kredit Penggugat dengan luas 568 M2 yang berdiri di atas tanah tersebut sebuah rumah permanen, yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No.: 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, yang mana Tergugat II selaku Pembeli atau Pemenang Lelang AYDA adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan Penggugat berhak untuk *restrukturisasi* atas Perjanjian Kredit Nomor : 48 tanggal 24 November 2015 dari Tergugat I;
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk memberi *restrukturisasi* atas Perjanjian Kredit Nomor : 48 tanggal 24 November 2015 kepada Penggugat;
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk membayar kerugian immateril Penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) secara tunai dan seketika;
10. Menyatakan secara sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservator Beslag*) atas tanah dengan luas 5776 M2 An. Handoko dan di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal, yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No.: 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan yang merupakan objek agunan Penggugat;
11. Menghukum Terugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.0000,- (satu juta rupiah) perhari, sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan hingga Tergugat menjalankan putusan perkara *a quo*;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada Perlawanan, Banding dan atau Kasasi;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya Perkara sesuai ketentuan Hukum yang berlaku;

Atau

Bila Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpandangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat masing-masing hadir kuasanya, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan 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 Lucas Sahabat Duha, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Juni 2022, 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN KURANG PIHAK (EXEPTIE PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan jasa Lelang PT. Balai Lelang Balesman (PT. Balai Lelang Sukses Mandiri), akan tetapi Penggugat tidak ikut menarik PT. Balai Lelang Balesman (PT. Balai Lelang Sukses Mandiri) sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo;
2. Bahwa untuk kelengkapan pihak, agar suatu gugatan menjadi lebih sempurna dalam perkara aquo tentang pihak, maka Penggugat seharusnya menarik dan atau mengikutsertakan pihak PT Balai Lelang Balesman (PT. Balai Lelang Sukses Mandiri) sebagai pihak dalam perkara a quo;
3. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1424.K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 disebutkan "Gugatan tidak dapat diterima karena adanya kesalahan pihak-pihak yang seharusnya ikut digugat tetapi tidak digugat;
4. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MARI No.821 K/Sip/1974/Jo No.365 K/Sip/1972 tanggal 30 September 1972, setiap pihak yang terlibat dalam perbuatan yang merugikan orang lain haruslah diikutsertakan sebagai pihak Tergugat atau subjek hukum dalam suatu perkara perdata;



5. Bahwa berdasarkan alasan diatas, gugatan Penggugat kurang pihak, maka gugatan Penggugat yang demikian tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga sesuai Yurisprudensi MARI No.447 K/Sip/1976 tanggal 20 Oktober 1976, *gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan hukum acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)*;

B. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL),;

1. Bahwa sesuai posita gugatan Penggugat point 7 Halaman 3, Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat III melaksanakan Pelelangan Eksekusi terhadap Agunan Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor;5776/Kelurahan Mangga dengan luas tanah 568 M2 terdaftar atas nama Handoko pada tanggal 28 Agustus 2020 tidak sesuai Prosedur ;

- karena Tergugat I tidak mengkonfirmasi dan membuat pernyataan bersama dst...;
- karena Tergugat I tidak mengkonfirmasi Penggugat dst...;
- karena Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat dilaksanakannya pelelangan dst...;
- karena Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah mengajak penggugat untuk musyawarah dst....;
- karena penjualan dengan harga dibawah harga pasar dan NJOP dst;
- Karena Tergugat I tidak memberi kesempatan waktu 2 (dua) bulan kepada penggugat dst....;

2. Bahwa sesuai posita gugatan Penggugat point 7 Halaman 3 yakni point 7.7. Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat keberatan karena, "*Tergugat I tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan Restrukturisasi*";

3. Bahwa sesuai posita gugatan Penggugat point 20 Halaman 11 di paragraf tengah "*Akan tetapi Tergugat I menyampingkan persoalan tersebut hal ini terlihat dari Perbuatan Tergugat I yang tidak pernah menawarkan opsi kepada Penggugat untuk melakukan Restrukturisasi sebagai solusi untuk memperbaiki kegiatan perkreditan terhadap Nasabah (i.c.Penggugat)*" dst.....

4. Bahwa demikian juga pada Petitum Gugatan Penggugat pada point 7 dan 8 halaman 10 tentang Tuntutan Rekstrukturisasi Kredit kepada Penggugat;



5. Bahwa jika membaca dan mencermati seluruh gugatan Penggugat, maka permintaan Penggugat ini apakah untuk dilakukan Restrukturisasi Kredit/ Restrukturisasi Utang atau pembatalan jual beli atau keberatan terhadap Pelaksanaan Lelang;

6. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak jelas, kabur sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan untuk itu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

C. EXEPTIO LITIS PENDENTIS;

1. Bahwa Obyek Perkara Nomor: 303/Pdt.G/2022/PN.Mdn (yang saat ini disidangkan) dengan obyek Perkara Nomor: 717/Pdt.G/2020/PN.Mdn yang diputus tanggal 23 Juni 2021 Jo. Perkara Nomor: 426/PDT/2021 /PT.Mdn yang di putus Banding pada tanggal 18 November 2021 dan saat sekarang dalam proses pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI sebagaimana Permohonan Kasasi HANDOKO (Penggugat) Tertanggal 7 Januari 2022 dengan Akta Kasasi No.02/Pdt/Kasasi/2022/PN.Mdn adalah sama;

2. Bahwa obyek perkara Nomor: 717/Pdt.G/2020/PN.Mdn yang diputus tanggal 23 Juni 2021 Jo. Perkara Nomor: 426/PDT/2021/PT.Mdn yang di putus Banding pada tanggal 18 November 2021 dan saat sekarang dalam proses pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI adalah dengan obyek perkara, yaitu :

“Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.5776/Kelurahan Mangga dengan luas tanah 568 M2 terdaftar atas nama HANDOKO terletak di Komplek Royal Sumatera, Cluster Topaz No. 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan dan di atasnya Telah DIBEBANI Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 11799/2015 tanggal 23 Desember 2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. : 1014/2015 tanggal 24 November 2015 yang diperbuat dihadapan Hustiati, SH PPAT di Medan yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Medan atas nama Tergugat I (PT. Bank Central Asia, Tbk), sehingga perkara a quo hanya bersifat pengulangan;



3. Bahwa Obyek Perkara Nomor: 303/Pdt.G/2022/PN.Mdn tanggal 14 April 2022 (yang saat ini juga disidangkan di Pengadilan Negeri Medan) dengan perkara Nomor: 717/Pdt.G/2020/PN.Mdn yang diputus tanggal 23 Juni 2021 Jo. Perkara Nomor: 426/PDT/2021/PT.Mdn yang di putus Banding pada tanggal 18 November 2021 dan saat sekarang dalam proses pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI sebagaimana Permohonan Kasasi HANDOKO (Penggugat) Tertanggal 7 Januari 2022 dengan Akta Kasasi No.02/Pdt/Kasasi/2022/PN.Mdn dan Tergugat I (PT. BCA Tbk) juga telah mengajukan Kontra Memori Kasasi tertanggal 24 Februari 2022 sebagaimana Tanda Terima Kontra Memori Kasasi Nomor: 717/Pdt.G/2020 /PN.Mdn tertanggal 25 Februari 2022 adalah sama, yaitu:

"Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.5776/Kelurahan Mangga dengan luas tanah 568 M² terdaftar atas nama HANDOKO terletak di Komplek Royal Sumatera, Cluster Topaz No.81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan yang di atasnya telah dibebani Hak tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan di atas;

4. Bahwa didalam Perkara Nomor: 303/Pdt.G/2022/PN.Mdn (perkara a quo) Penggugat adalah sengaja menambah pihak, yaitu Sdr. Edi sebagai Tergugat II, KJJP Syarif, Endang dan Rekan sebagai Tergugat IV, Pihak Kantor Notaris/PPAT Hustiati, S.H. sebagai Turut Tergugat I;

5. Bahwa berdasarkan poin poin di atas jelas bahwa yang menjadi obyek perkara dalam perkara Nomor: 717/Pdt.G/2020/PN.Mdn yang diputus tanggal 23 Juni 2021 Jo. Perkara Nomor: 426/PDT/2021/PT.Mdn yang di putus Banding pada tanggal 18 November 2021 dan saat sekarang dalam proses pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI, Sedangkan obyek perkara dalam Perkara Nomor: 303/Pdt.G/2022/PN.Mdn yang saat ini sedang disidangkan sama dengan obyek dalam Perkara Nomor. Nomor: 717/Pdt.G/2020/PN.Mdn yang diputus tanggal 23 Juni 2021, sehingga perkara aquo hanya bersifat pengulangan;



6. Bahwa sesuai pendapat M. Yahya Harahap, S.H dalam Bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Penerbit Sinar Grafika, Jakarta Tahun 2004, Hal 461 poin ke 7 (tujuh)* tentang *Exceptio litis pendentis* yang isinya sengketa yang digugat Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan disebut juga berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan (*under judicial consideration*), sehingga beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan *tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)*;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara dan tidak perlu diulangi kembali dan Tergugat I serta Tergugat II dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui dalam Jawaban Tergugat I dan Tergugat II;

2. Bahwa sebelum Perkara Nomor: 303/Pdt.G/2022/PN.Mdn (yang saat ini disidangkan) sudah ada perkara terdahulu, yaitu: perkara Nomor: 717/Pdt.G/2020/PN.Mdn yang diputus tanggal 23 Juni 2021 Jo. Perkara Nomor: 426/PDT/2021/PT.Mdn yang di putus Banding pada tanggal 18 November 2021 dan sudah tingkat pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung RI sebagaimana Permohonan Kasasi HANDOKO (Penggugat) Tertanggal 7 Januari 2022 dengan Akta Kasasi No.02/Pdt/Kasasi/2022/PN.Mdn dan Tergugat I (PT. BCA Tbk) juga telah mengajukan Kontra Memori Kasasi tertanggal 24 Februari 2022 sebagaimana Tanda Terima Kontra Memori Kasasi Nomor: 717/Pdt.G/2020/PN.Mdn tertanggal 25 Februari 2022, dan perkara aquo hanya menambah para pihak, dan Tergugat I menduga Penggugat hanya mengulur ulur waktu, sebab objek perkara Nomor: 303/Pdt.G/2022/PN.Mdn dengan perkara Nomor: 717/Pdt.G/2020/PN.Mdn adalah sama, sehingga perkara aquo hanya bersifat pengulangan;

3. Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I ada melakukan Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 24 November 2015 yang dibuat dihadapan Hustiati, SH Notaris/PPAT di Medan;

4. Bahwa adapun Agunan/Jaminan yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk menjamin pelunasan kembali hutang adalah sebagai berikut :

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn



- Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.5776/Kelurahan Mangga dengan luas tanah 568 M2 terdaftar atas nama HANDOKO terletak di Komplek Royal Sumatera, Cluster Topaz No.81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan dan di atasnya Telah DIBEKANI Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 11799/2015 tanggal 23 Desember 2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. : 1014/2015 tanggal 24 November 2015 yang diperbuat dihadapan Hustiati, SH PPAT di Kota Medan.

5. Bahwa Gugatan Penggugat ada point 20 Halaman 7 yang kami kutip “....bahwa Penggugat merupakan seorang pebisnis dan selaku pebisnis sangat wajar mengajukan dan atau membuat perjanjian kredit yang digunakan modal usaha, dan pada awalnya Penggugat tetap melaksanakan kewajibannya untuk membayar cicilan perbulan kepada Tergugat I, namun pandemi Covid 19 sangat menghantam dunia usaha tak terkecuali Penggugat yang berakibat pada menurunnya pendapatan bisnis dst....” pengakuan itu merupakan bukti yang sempurna (Vide Pasal 1925 Jo 1926 KUHPerdara) dan Pengakuan Penggugat atas kesulitan Pembayaran yang menjadi kewajiban Penggugat dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, dapat disqualifikasi sebagai perbuatan ingkar janji/ Wanprestasi Vide Pasal 1238 KUHPerdara;

6. Bahwa walaupun Penggugat telah Wanprestasi/ingkar janji terhadap isi dan kesepakatan Perjanjian Kredit yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat I, namun Tergugat I masih mempunyai etiket baik untuk memperingatkan Penggugat untuk membayar seluruh kewajibannya/ hutang-hutangnya berikut bunga dan dendanya, dengan tahapan-tahapan sebagai berikut;

- a. Surat Teguran I (Pertama), Nomor; 006A/MO/ASA/2019 tertanggal 29 Maret 2019 yang ditandatangani oleh Lindawati Widjaja dan Clarissia yang ditujukan kepada Bpk Handoko dan surat Tergugat I telah diterima sebagaimana surat tanda terima;
- b. Surat Teguran II (Kedua), Nomor; 009A/MO/ASA/2019 tertanggal 25 April 2019 yang ditandatangani oleh Lindawati Widjaja dan Clarissia yang ditujukan kepada Bpk Handoko dan surat Tergugat I telah diterima sebagaimana surat tanda terima;



c. Surat Teguran III (Ketiga), Nomor; 010/MO/ASA/2019 tertanggal 19 Juni 2019 yang ditandatangani oleh Lindawati Widjaja dan Clarissia yang ditujukan kepada Bpk Handoko dan surat Tergugat I telah diterima sebagaimana surat tanda terima;

d. Surat Somasi I (Pertama), Nomor; 1508P/OKD/2019 tertanggal 9 Agustus 2019 yang ditandatangani oleh Albertus Pama dan Danu Miharja yang ditujukan kepada Bpk Handoko dan surat Tergugat I telah diterima sebagaimana surat tanda terima;

e. Surat Peringatan II (Kedua), Nomor; 023 A/MO/ASA/2019 tertanggal 16 Agustus 2019 yang ditandatangani oleh Lindawati Widjaja dan Clarissia yang ditujukan kepada Bpk Handoko dan surat Tergugat I telah diterima sebagaimana surat tanda terima;

f. Surat Peringatan III (Ketiga), Nomor; 026/MO/ASA/2019 tertanggal 26 Agustus 2019 yang ditandatangani oleh Tan Tjing San dan Lily Siaw yang ditujukan kepada Bpk Handoko dan surat Tergugat I telah diterima sebagaimana surat tanda terima;

7. Bahwa didalam Surat Peringatan diatas Tergugat I sudah menjelaskan secara terperinci berapa hutang Penggugat yang terdiri Hutang Pokok, Bunga, dan denda, namun Penggugat tidak menginginkan Surat Peringatan tersebut, dan tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar/melunasi seluruh kewajibannya yang telah jatuh tempo sesuai dengan Perjanjian Kredit. Namun demikian, Tergugat I tidak langsung mengajukan Permohonan Lelang Hak Tanggungan atas Agunan/Jaminan, melainkan Tergugat I dengan penuh etiked baik dan berharap Penggugat tetap dapat menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Penggugat, akan tetapi apa yang diharapkan Tergugat I belum teralisasi;

8. Bahwa untuk menghindari kerugian semakin besar di pihak Tergugat I dan pihak Penggugat, karena bunga dan denda akan terus bertambah sesuai dengan ketentuan yang berlaku di perusahaan Tergugat I, dan dugaan tidak adanya etiked baik dari Penggugat untuk melunasi seluruh kewajibannya, maka Tergugat I telah mengajukan Surat Permohonan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagaimana Surat Tergugat I Nomor;002/E/MO/ASA/2020 Tertanggal 04 Februari 2020, Perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan disertai dengan persyaratan dokumen;



9. Bahwa karena seluruh persyaratan untuk pelaksanaan lelang telah dipenuhi Tergugat I sesuai dengan Ketentuan Hukum, maka kemudian Tergugat III melalui Suratnya Nomor; S-847/WKN.02/KNL.01/2020 tertanggal 07 April 2020, Perihal Penundaan dan Penetapan tanggal Lelang Baru, telah ditetapkan Jadwal Lelang pada hari Selasa, tanggal 09 Juni 2020, namun Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut Tanpa Ada Peminat (TAP), sehingga kemudian Tergugat I kembali memohon jadwal penetapan jadwal lelang kepada Tergugat III sebagaimana Surat Tergugat I Nomor 031/E/MO/ASA/2020 Tertanggal 15 Juni 2020, Perihal Permohonan Penetapan tanggal Lelang melalui Internet (E-Auction) dan Pengantar SKPT, dan atas Surat Permohonan Tergugat I tersebut, Tergugat III kemudian membalas dan melalui suratnya Nomor;S-1610/WKN.02/KNL.01 / 2020 tertanggal 17 Juli 2020, Perihal Penetapan Jadwal Lelang telah menetapkan Jadwal lelang pada hari Jumat Tanggal 28 Agustus 2020 dan menetapkan Pelaksanaan Jadwal lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Jumat tanggal 28 Agustus 2020;

10. Bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatas telah diumumkan melalui Selebaran pada tanggal 30 Juli 2020, sebagai pengumuman Lelang Pertama, dan telah diumumkan di *Surat Kabar Harian MIMBAR UMUM pada tanggal 14 Agustus 2020* untuk Lelang kedua dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan tersebut telah berhasil terjual dengan harga Lelang Rp.2.957.347.750,00,- (dua miliar sembilan ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sebagaimana Risalah Lelang Nomor 983/04/2020 tertanggal 28 Agustus 2018 yang dibuat oleh Pejabat Lelang;

11. Bahwa setelah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan selesai dilaksanakan, maka Tergugat I, kembali memberitahukan kepada Penggugat tentang telah selesai dilaksanakannya Lelang Hak Tanggungan sebagaimana *Surat Tergugat I Nomor;067/MO/ASA/2020 Tertanggal 07 Oktober 2020, Perihal Pemberitahuan Hasil Eksekusi Lelang, Pembayaran Sisa Utang dan Pengosongan*, sehingga Penggugat sebelum dan sesudah Pelaksanaan Eksekusi sudah jelas mengetahui Agunan akan dilaksanakan lelang eksekusi;

12. Bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Tergugat III yang menggunakan Jasa PT. Balesman didasari;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Perjanjian Kredit Nomor No. 48 tanggal 24 November 2015 yang dibuat dihadapan Hustiati, SH Notaris/PPAT di Medan;
2. Ketentuan Pasal 6, Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :
 - *Pasal 6 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";*
 - *Pasal 20 ayat (1) berbunyi : "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*
 - a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;*
3. Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 1014/2015 tertanggal 24 November Tahun 2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hustiati, S.H. pada Pasal 2 huruf a s/d f disebutkan:
 - *Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utng piutang tersebut diatas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*
 - a. *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
 - b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
 - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
 - d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada Pembeli yang bersangkutan;*
 - e. *Mengambil uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan*
 - f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;*

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn

Disclaimer

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



13. Bahwa dalil Penggugat pada Point 1 s/d 5 adalah benar adanya karena antara Penggugat dan Tergugat I memiliki Perjanjian Kredit Nomor No. 48 tanggal 24 November 2015 dengan Agunan/Jaminan sebidang tanah seluas 568 M2 yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No. 81, Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor; 5776/Kelurahan Mangga dan TELAH DIBEBANI Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 11799/2015 tanggal 23 Desember 2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 1014/2015 tanggal 24 November 2015 dan telah dilaksanakan Eksekusi terhadap Agunan tersebut sesuai dengan Surat Tergugat I Nomor;067/MO/ASA/2020 Tertanggal 07 Oktober 2020, Perihal Pemberitahuan Hasil Eksekusi Lelang, Pembayaran Sisa Utang dan Pengosongan, sehingga *dalil Penggugat diatas harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;*

14. Bahwa dalil Penggugat pada Point 6 halaman 3, adalah dalil yang keliru karena Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan diatas telah dilakukan sesuai dengan maksud dan Ketentuan Pasal 6 Jo Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan serta telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, (Vide point 11 Jawaban Tergugat I dan Tergugat II) diatas, sehingga *dalil Penggugat diatas harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;*

15. Bahwa dalil Penggugat pada Point 7 halaman 3, adalah dalil yang keliru karena Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku,dengan alasan sebagai berikut;

15.1. Bahwa Tergugat I telah mengkonfirmasi dan memberitahukan kepada Penggugat mengenai Penetapan Jadwal Lelang Pertama, yang akan dilaksanakan pada hari, Selasa Tanggal 09 Juni 2020 melalui *Surat Tergugat I Nomor;019/MO/ASA/2020 Tertanggal 20 Mei 2020, Perihal Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi;*

15.2. Bahwa Tergugat I telah mengkonfirmasi dan memberitahukan kepada Penggugat mengenai Penetapan Jadwal Lelang Kedua pada hari Jumat Tanggal 28 Agustus 2020 melalui *Surat Tergugat I Nomor;043/MO/ASA/2020 Tertanggal 07 Agustus 2020, Perihal Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi;*

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn



15.3. Bahwa Tergugat I telah mengkonfirmasi dan memberitahukan kepada Penggugat tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah selesai dilaksanakan, melalui *Surat Tergugat I Nomor;067/MO/ASA/2020 Tertanggal 07 Oktober 2020, Perihal Pemberitahuan Hasil Eksekusi Lelang, Pembayaran Sisa Utang dan Pengosongan*, sehingga Penggugat sebelum dan sesudah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sudah jelas mengetahui Agunan akan di Lelang Eksekusi;

15.4. Bahwa mengenai penentuan harga limit harga penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah diatur didalam Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan penentuan harga Limit tersebut oleh Tergugat I berdasarkan pada Laporan Penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJKP) Syarif, Endang Dan Rekan sebagaimana Surat KJPP Syarif, Endang Dan Rekan Registered Public Appraiser & Consultant Property/Aset kepada Tergugat I Nomor laporan 00913/2.0013-01/PI/07/0518/1/XII/2019 tertanggal 02 Desember 2019;

15.5. Bahwa Tergugat I telah memberikan kesempatan dan waktu kepada Penggugat untuk, melakukan penyelesaian/pelunasan, seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, hal ini terbukti sejak Maret, April 2019, Penggugat sudah tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I, dan Tergugat I telah menyurati (Surat Teguran, Surat Peringatan dan Somasi) kepada Penggugat agar menyelesaikan seluruh kewajibannya, bahkan hingga dilaksanakannya Lelang Eksesekusi tertanggal 28 Agustus 2020 Penggugat juga belum menyelesaikan seluruh kewajibannya, sehingga pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I melalui perantara Tergugat III sudah sesuai ketentuan hukum dan tidak ada cacat yuridis dalam pelaksanaannya;

Berdasarkan alasan diatas, maka dalil Penggugat tersebut keliru dan tak berdasar, sehingga harus ditolak dan dikesampingkan;



16. Bahwa dalil Penggugat pada Point 9 dan 10 halaman 4 adalah *dalil yang keliru dan tak berdasar*, sebab nilai limit/nilai jual objek Lelang dilakukan oleh tim penilai independen yang kompeten yang sudah berpengalaman untuk itu dan sesuai Pasal 48 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang didasarkan pada Laporan hasil penilaian oleh Penilai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Syarif, Endang Dan Rekan Registered Public Appraiser & Consultant (ic.Tergugat IV) berdasarkan Laporan Penilaian Property/Aset sebagaimana Surat KJPP Syarif, Endang Dan Rekan Registered Public Appraiser & Consultant kepada Tergugat I tertanggal 02 Desember 2019, sedangkan gugatan Penggugat yang mengatakan harga jual agunan kredit Penggugat sesuai dengan NJOP+30% perhitungan harga sebesar Rp.11.076.000.000,- (Sebelas Milyar tujuh puluh enam juta rupiah) yang dibuat oleh Penggugat adalah perhitungan atau penilaian harga yang dibuat sendiri Penggugat (bukan oleh Tim Independen Pihak yang kompeten dan ahli dibidangnya dan memiliki Sertifikasi untuk itu sehingga hasil penilaian tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah kebenarannya) tanpa ada dasar perhitungan, sehingga hasil perhitungan dan penilaian Penggugat tidak dapat dipertanggung jawabkan dan diterima kebenarannya, sehingga *dalil Penggugat diatas harus ditolak dan dikesampingkan*;

17. Bahwa dalil Penggugat pada Point 11 halaman 5 adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar karena Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan tersebut telah berhasil terjual dengan harga Lelang Rp.2.957.347.750,00,- (dua miliar sembilan ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) telah berhasil terjual secara AYDA adalah telah sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku sebagaimana Risalah Lelang Nomor 983/04/2020 tertanggal 28 Agustus 2018 yang dibuat oleh Pejabat Lelang, dimana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Tergugat III telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku, yaitu:

1. Perjanjian Kredit Nomor No. 48 tanggal 24 November 2015 yang dibuat dihadapan Hustiati, SH Notaris/PPAT di Medan;
2. Ketentuan Pasal 6, Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn



▪ *Pasal 6 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";*

▪ *Pasal 20 ayat (1) berbunyi : "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*

b. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;

3. *Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 1014/2015 tertanggal 24 November Tahun 2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hustiati, S.H. pada Pasal 2 huruf a s/d f disebutkan:*

▪ *Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

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

b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;

c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;

d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada Pembeli yang bersangkutan;

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

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



18. Bahwa dalil Penggugat pada Point 12 dan 13 halaman 5 adalah dalil yang keliru dan tak berdasar, sebab nilai limit/nilai jual objek Lelang dilakukan oleh tim penilai independen yang kompeten dan sudah berpengalaman untuk itu yakni dinilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Syarif, Endang Dan Rekan Registered Public Appraiser & Consultant (ic. Tergugat IV) berdasarkan Laporan Penilaian Property/Aset sebagaimana Surat KJPP Syarif, Endang dan Rekan Registered Public Appraiser & Consultant kepada Tergugat I Nomor laporan 00913/2.0013-01/PI/07/0518/1/XII/ 2019 tertanggal 02 Desember 2019, sedangkan perhitungan harga pasar yang dibuat oleh Penggugat adalah perhitungan atau penilaian harga yang dibuat sendiri Penggugat (bukan oleh tim independen yang berkompoten untuk itu) tanpa ada dasar perhitungan, sehingga hasil perhitungan dan penilaian Penggugat tidak dapat dipertanggung jawabkan dan diterima kebenarannya;

Sebab pelaksanaan lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Pasal 48 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: "Nilai Limit sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh PENJUAL berdasarkan; a. laporan hasil penilaian oleh penilai dan sesuai perintah Pasal 48 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi "Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki;



19. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan diatas sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil Penggugat, bahkan sudah ada Pembeli/Pemenang lelang sehingga Pembeli/Pemenang lelang sebagai pembeli yang beretikad baik dan harus dilindungi Undang Undang Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821K/Sip/1974 yang menyatakan *"bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui Pelelangan Umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beretikad baik dan harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum dan sekaligus keadilan bagi pembeli lelang"*. sehingga Permohonan Penggugat dalam Gugatan Penggugat agar mengabulkan Tuntutan Penggugat adalah tidak berdasar, sehingga *dalil Penggugat diatas harus ditolak dan dikesampingkan*;

20. Bahwa dalil Penggugat pada Point 14 halaman 5 adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar yang mendalilkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan karena dasar Tergugat I mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat III karena Penggugat lalai/wanprestasi atas Perjanjian yang dibuat Penggugat dengan Tergugat I, sehingga dasar permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan diatas berdasar pada ketentuan Pasal 6 Jo Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

- *Pasal 6 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";*
- *Pasal 20 ayat (1) berbunyi : "Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;*

Bukan berdasar pada Pasal 20 ayat (2) Undang Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi *"atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak"*;



Oleh karena Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan diatas berdasar pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka Tergugat I sebagai pihak yang pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek sengketa tersebut tanpa persetujuan Penggugat ataupun tanpa harus ada kesepakatan anantara Penggugat dengan Tergugat I serta tidak harus dibawah tangan tapi melalui Pelelanagn Umum, sehingga dalil Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;

21. Bahwa dalil Penggugat pada Point 15 halaman 6 yang menyatakan:”harga jual atau lelang atas objek bangunan sebidang tanah dengan luas 568 M² sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.5776/Kelurahan Mangga terdaftar atas nama HANDOKO tidak realistis bertentangan dengan kepatutan dst...adalah dalil yang salah dan keliru dan terkesan mencari cari alasan karena sudah jelas pelaksanaan lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Pasal 48 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: ”Nilai Limit sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh PENJUAL berdasarkan; a. laporan hasil penilaian oleh penilai dan sesuai perintah Pasal 48 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi ”Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki”, berdasarkan fakta diatas jelas pelaksanaan lelang hak tanggungan diatas mengacu kepada ketentuan undang undang bukan sewenang wenang, sehingga dalil Penggugat ini harus ditolak dan dikesampingkan;



22. Bahwa dalil Penggugat pada Point 16 halaman 6 adalah dalil yang keliru karena Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah sebagaimana ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dimana proses pelaksanaan Lelang Eksekusi tersebut Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat mengenai jadwal pelaksanaan Lelang kepada Penggugat sebagaimana Surat Tergugat I Nomor:019/MO/ASA/2020 Tertanggal 20 Mei 2020, Perihal Pemberitahuan Jo Surat Tergugat I Nomor;043/MO/ASA/2020 Tertanggal 07 Agustus 2020, Perihal Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi dan jadwal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut juga sudah diumumkan di *Surat Kabar Harian MIMBAR UMUM* pada tanggal 14 Agustus 2020 dan tidak benar Tergugat I hanya memberitahukan kepada Penggugat setelah pelaksanaan Eksekusi selesai sebagaimana dalil Penggugat, sehingga *dalil Penggugat diatas harus ditolak dan dikesampingkan;*

23. Bahwa dalil Penggugat pada Point 17 halaman 6 dan 7 adalah dalil yang keliru, karena setelah Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan selesai dilaksanakan, maka Tergugat I, kembali memberitahukan kepada Penggugat tentang telah selesai dilaksanakannya Lelang Hak Tanggungan sebagaimana *Surat Tergugat I Nomor;067/MO/ASA/2020 Tertanggal 07 Oktober 2020, Perihal Pemberitahuan Hasil Eksekusi Lelang, Pembayaran Sisa Utang dan Pengosongan*, sehingga Penggugat sebelum dan sesudah Pelaksanaan Eksekusi sudah jelas mengetahui Agunan akan dilaksanakan lelang eksekusi;



24. Bahwa dalil Penggugat pada Point 18 halaman 7 adalah dalil yang keliru. Sebab pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatas bahwa melalui surat Tergugat I Nomor;019/MO/ASA/2020 Tertanggal 20 Mei 2020, Perihal Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi I, *Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat tentang Jadwal pelaksanaan Lelang dan telah diumumkan melalui Selebaran pada tanggal 05 Mei 2020 dan telah diumumkan pada Surat Kabar Harian MIMBAR UMUM pada tanggal 20 Mei 2020 namun Lelang tidak terlaksana karena Tidak Ada Peminat (TAP), sehingga Tergugat I kembali memberitahukan kepada Penggugat tentang penetapan Jadwal lelang Eksekusi ke II sebagaimana Surat Tergugat I Nomor;043/MO/ASA/2020 Tertanggal 07 Agustus 2020, Perihal Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi dan Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat tentang Jadwal pelaksanaan Lelang dan telah diumumkan melalui Selebaran pada tanggal 30 Juli 2020 dan di Surat Kabar Harian MIMBAR UMUM pada tanggal 14 Agustus 2020. Untuk Lelang kedua dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan tersebut telah berhasil terjual dengan harga Lelang Rp.2.957.347.750,00,- (dua miliar sembilan ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sebagaimana Risalah Lelang Nomor 983/04/2020 tertanggal 28 Agustus 2018 yang dibuat oleh Pejabat Lelang;*

25. Bahwa dalil Penggugat pada Point 19 halaman 7 adalah dalil yang keliru dan tak berdasar karena Tergugat I tidak pernah merahasikan dan menyembunyikan pembeli/pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan Kredit Penggugat, dan sesuai dengan Pasal 93 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan kepada penjual, pembeli/atau ahli warisnya yang memperoleh hak, sedangkan Penggugat bukan sebagai pembeli, apalagi sebelum Obyek Lelang Eksekusi terjual, Tergugat I sudah memberitahukan kepada Penggugat tentang Jadwal Pelaksanaan Lelang, sehingga *dalil Penggugat diatas harus ditolak dan dikesampingkan;*



26. Bahwa dalil Penggugat pada Point 20 halaman 7 adalah dalil yang keliru dan tak berdasar karena sesuai dengan Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I, maka Penggugat telah terbukti tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I jauh sebelum Pandemi Covid melanda hal ini dapat dilihat Surat Tergugat I Nomor;002/E/MO/ASA/2020 Tertanggal 04 Februari 2020, Perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dimana pada Bulan Februari 2020 Tergugat I telah memohon kepada Tergugat III untuk dilaksanakan lelang, sehingga kami menduga Pandemi Covid 19 sengaja dijadikan Penggugat sebagai alasan untuk menunda pembayaran kewajibannya, dan seandainya pun ada permohonan Restrukturisasi utang Penggugat, bukan berarti secara mutatis mutandis pihak Tergugat I langsung mengabulkannya dan mengenai kebijakan OJK yang memberikan izin kepada Bank dan juga perusahaan Leasing untuk restrukturisasi kredit tidak merupakan kewajiban mutlak harus dilaksanakan oleh Tergugat I, akan tetapi tetap dengan ketentuan dan persyaratan karena setiap perusahaan memiliki SOP masing masing jadi tidak sama semua sehingga *dalil Penggugat diatas harus ditolak dan dikesampingkan;*

27. Bahwa dalil Penggugat pada Point 25 halaman 9 adalah dalil yang keliru dan tak berdasar karena Tergugat I dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah menempuh seluruh prosedur pelaksanaan Lelang melalui AYDA dan pembeli atau pemenang lelang demikian tidak bertentangan dengan undang undang vide Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor;213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang “ lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan tidak dapat dibatalkan Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 yang menyatakan “*bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui Pelelangan Umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beretiked baik dan harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum dan sekaligus keadilan bagi pembeli lelang*”.Jo pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga *dalil Penggugat diatas harus ditolak dan dikesampingkan;*



28. Bahwa dalil Penggugat pada Point 26 halaman 9 adalah dalil yang keliru dan tak berdasar karena dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan mengenai selisih harga limit yang didalilkan Penggugat jelas tidak berdasar karena penentuan harga limit dilakukan berdasarkan Laporan penilaian Property/Aset sebagaimana Surat KJPP Syarif, Endang Dan Rekan Registered Public Appraiser & Consultant kepada Tergugat I tertanggal 02 Desember 2019 yang merupakan Ahli/Kompeten dibidangnya sehingga tidak ada menimbulkan kerugian di pihak Penggugat apalagi jumlah kerugian yang didalilkan Penggugat sebesar Rp.4.000.000.000 (empat miliar rupiah) sah sah saja akan tetapi dasar perhitungannya dibuat sendiri oleh Penggugat sehingga tidak dapat di terima kebenarannya, karena tidak ada kerugian di pihak Penggugat dalam pelaksanaan Lelang diatas, disamping itu sesuai dengan Yurisprudensi MA No.51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan "*dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan*" sedangkan dalam perkara aquo Penggugat tidak dapat membuktikan kerugiannya, melainkan sebaliknya Tergugat I yang telah dirugikan, sehingga dalil Penggugat *didasar harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;*

29. Bahwa dalil Penggugat pada point 27 halaman 9 yang menyatakan agar tuntutan Penggugat tidak hampa, maka obyek lelang diletakkan sita adalah dalil yang keliru dan tak berdasar peletakan Sita harus memperhatikan SEMA RI No.5 Tahun 1975 yang berbunyi "*Sita harus didasarkan atas pertimbangan yang akurat dan dasar hukum yang kuat*", oleh karena itu dalil Penggugat tersebut *harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;*

30. Bahwa dalil Penggugat pada point 28 halaman 6 membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000 adalah dalil yang mengada-ada dan keliru karena Tergugat I tidak ada melakukan perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, melainkan Tergugat I menjalankan haknya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan itu semuanya telah dijalankan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut *harus dinyatakan ditolak dan dikesampingkan;*



31. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 29 halaman 6 tentang Permohonan agar putusan dijalankan Serta Merta (*Uitveorbaar Bij Voorrad*) atau dijalankan terlebih dahulu, adalah *dalil yang tidak tepat dan keliru* karena bertentangan dan tidak sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2003 oleh sebab itu maka permohonan tersebut *harus dinyatakan ditolak dan dikesampingkan*

Berdasarkan dalil-dalil dan dasar hukum yang Tergugat I dan Tergugat II uraikan diatas maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena itu sangat beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk menyatakan:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. EKSEPSI NON PERSONA STANDI IN YUDISIO.

2.1. Bahwa Tergugat III tegaskan, bahwa dalam Gugatan Pengugat yang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *Persoon* Tergugat III di dalam Gugatan Pengugat kurang tepat dan keliru. Dalam gugatannya, Pengugat menyebutkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan yang seharusnya adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, namun tidak mengaitkan dengan Pemerintah Indonesia, Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Medan yang merupakan Instansi atasan dari Tergugat III;



2.2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasan dari Tergugat III adalah Pemerintah Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Oleh karena itu Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;

2.3. Bahwa kekeliruan tersebut terlihat pada halaman 2 (dua) dalam Gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyebutkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan sebagai *Persoon* Tergugat III dengan tidak mengkaitkan instansi atau unit atasan Tergugat III;

2.4. Bahwa oleh karena itu Tergugat III tidak berkualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya, maka hal ini berakibat gugatan kurang sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan agar eksepsi Tergugat III diterima dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM PROVISI

1. Bahwa dalil yang diajukan oleh Pengugat dalam Gugatannya yang meminta untuk menyatakan putusan ini, dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun dilakukan upaya hukum lainnya adalah dalil yang tidak benar dan sangat mengada-ada sehingga seharusnya ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;



2. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorrard) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorrard*) harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provosional tidak boleh dijalankan;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT III membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Peenggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III dalam Jawaban ini;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya adalah terkait pelaksanaan lelang sebidang tanah seluas 568 m2 berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5776 terletak di Kompleks Royal Sumatera Cluster Topaz No. 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan (selanjutnya disebut "*objek sengketa*");
3. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 3 point 7.4. menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah mengajak Penggugat untuk musyawarah tentang harga limit dari obyek yang akan dilelang adalah dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK. 06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menyatakan :
 - (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit;
 - (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;Sehingga sudah jelas bahwa terkait penetapan nilai limit itu merupakan kewenangan dari pihak Pemohon Lelang/ Penjual/ Tergugat I (*in casu* PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Utama Asia);



4. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 5 point 11 menyatakan bahwa penjualan atau lelang Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat III tidak dilaksanakan dengan sistematika sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah dalil yang berdasar sama sekali;

Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek lelang adalah berdasarkan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 yang merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji. Dengan demikian, maka pelaksanaan lelang dimaksud merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*);

Bahwa sesuai pasal 20 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara sebagai berikut:

- Berdasarkan pasal 6 (vide pasal 20 ayat 1 huruf a), maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;
- Berdasarkan titel eksekutorial (vide pasal 20 ayat 1 huruf b jo pasal 14 ayat 2 dan 3), maka pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan menggunakan titel eksekutorial, oleh karena pelaksanaannya dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dengan menggunakan hukum acara perdata sebagaimana dimaksud oleh pasal 224 HIR;

Bahwa lelang dengan titel eksekutorial diperlukan dalam hal obyek jaminan kredit terdapat masalah hukum, contoh adanya gugatan terkait hak kepemilikan dari pihak ketiga;

- Dengan adanya kesepakatan pemberi dan pemegang Hak tanggungan (vide Pasal 20 ayat 2), maka dapat dilaksanakan penjualan dibawah tangan;
- Sehingga sudah jelas, lelang terhadap obyek lelang adalah berdasarkan pasal 6 dan pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996;



5. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 7 point 18 bahwa Tergugat I dan III tidak mengumumkan pelaksanaan lelang pada surat kabar adalah dalil yang tidak berdasar sama sekali. Bahwa Tergugat I sebelum pelaksanaan lelang telah melakukan pengumuman sebanyak 2 (dua) kali terhadap obyek lelang, dimana pengumuman I dilakukan melalui selebaran pada tanggal 30 Juli 2020 dan pengumuman II dilakukan melalui Koran Mimbar Umum pada tanggal 14 Agustus 2020;

6. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I perantara Tergugat III merupakan kewajiban hukum Tergugat III selaku Perantara Lelang berdasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

7. Bahwa kewajiban hukum Tergugat III tersebut dijelaskan berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* yang menyatakan, "*Juru Lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*," dan ketentuan Pasal 11 PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan, "*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Obyek Lelang*.";

8. Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas terbukti lelang yang dilaksanakan Tergugat I melalui perantara Tergugat III telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, lelang terhadap obyek sengketa perkara *a quo* tidak dapat ditunda atau dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

9. Bahwa dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasarkan hukum, maka petitum gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Maka berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut:

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn



DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak beralasan dan menyatakan gugatan ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 983/04/2020 yang telah dilaksanakan pada tanggal 28 Agustus 2020 sah dan berharga dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;
5. Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

I. DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa dalam prinsipnya Tergugat IV menyangkal dan menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat khususnya dalil poin 9, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;

1. Bahwa laporan Tergugat IV Nomor 00913/2.0113-01/PI/07/0518/1/XII/2019 tanggal 02 Desember 2019 telah dilakukan dengan memenuhi Standard Penilaian Indonesia bahwa Dasar Nilai yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah nilai pasar dan nilai likuidasi (SPI 205), dan opini nilai yang dikemukakan dalam laporan tersebut yakni atas tanah dan bangunan rumah tinggal atas nama Handoko yang terletak di Komplek Royal Sumatera, Cluster Topaz No. 81 Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, baik opini nilai pasar maupun nilai likuiditas telah sesuai dan merepresentasikan kondisi pasar di lingkungan objek penilaian;
2. Bahwa oleh karena Laporan Tergugat IV telah dilakukan sesuai dengan Standard Penilaian Indonesia khususnya dalam hal ini penilaian untuk tujuan lelang (SPI 205), maka dalil bahwa laporan Tergugat IV ini telah mengakibatkan timbulnya kerugian pada Penggugat sebesar Rp. 6.851.217.500,- (enam milyar delapan ratus lima puluh satu juta dua ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah) adalah tidak benar dan tidak berdasar;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan tersebut diatas, maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan menyetakan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn



1. Menyatakan bahwa Laporan Tergugat IV kepada Tergugat I Nomor 00913/ 2.0113-01/PI/07/0518/1/XII/2019 tanggal 02 Desember 2019 telah sesuai dengan kaedah Standard Penilaian Indonesia, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak manapun;

2. Menyatakan bahwa Laporan Tergugat IV kepada Tergugat I Nomor 00913 /2.0113-01/PI/07/0518/1/XII/2019 tanggal 02 Desember 2019 adalah sah dan bernilai;

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 maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I dan II pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan kurang pihak (*exemptie plurium litis consortium*);
2. Gugatan kabur (*obscur libel*);
3. *Exemptio litis pendentis*;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat III pada pokoknya adalah eksepsi non persona standi in iudisio;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi Tergugat I, II, dan III ternyata eksepsi tersebut bukanlah menyangkut kewenangan mengadili baik secara absolut maupun relatif. Hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat I, II dan III sudah masuk dalam materi perkara yang masih memerlukan pembuktian. Oleh karena itu eksepsi Tergugat I, II, dan III nantinya dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara. Sehingga eksepsi Tergugat I, II, dan III haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana yang diuraikan dalam surat gugatan tanggal 11 April 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah bahwa timbulnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan II sebagai akibat adanya Perjanjian Kredit dengan fasilitas kredit Pemilikan Rumah



Refinancing dengan jumlah pokok sebesar Rp. 3.350.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : 48 tanggal 24 Nopember 2020. Terhadap fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat I, Penggugat menyerahkan agunan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor : 5776 dengan luas 568 M2 berikut segala apa dan berdiri di atas tanah tersebut, yang terletak di Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No : 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan data yang terdapat dalam Sistim Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Medan terdapat perkara yang sama dengan gugatan Penggugat sebagaimana dalam register Nomor 717/Pdt.G/2020/PN Mdn;

Menimbang, bahwa dalam register Nomor 717/Pdt.G/2020/PN Mdn, Penggugat bernama Handoko, Tergugat I PT. Bank Central Asia, Tbk. dan Tergugat II Kantor Cabang Utama Asia, dan Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan. Perkara dengan register Nomor 717/Pdt.G/2020/PN Mdn, telah diputus pada tanggal 23 Juni 2021 dengan amar putusan yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Selanjutnya Handoko sebagai Penggugat mengajukan permohonan banding dan telah pula diputus oleh Pengadilan Tinggi pada tanggal 18 Nopember 2021 dalam register Nomor 426/Pdt/2021/PT MDN, dengan amar putusan pada pokoknya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 23 Juni 2021. Kemudian Penggugat mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Januari 2022, dimana berkas perkara telah dikirim ke Mahkamah Agung pada tanggal 3 Juni 2022;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat bernama Handoko, Tergugat I PT. Bank Central Asia, Tbk. Kantor Cabang Utama Asia, Tergugat II Edy, Tergugat III Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan, Tergugat IV KJPP Syarif, Endang dan Rekan, dan Turut Tergugat Kantor Notaris/PPAT Hustiati, S.H.;

Menimbang, bahwa setelah membandingkan perkara sebagaimana dalam register Nomor 717/Pdt.G/2020/PN Mdn yang telah diputus pada tanggal 23 Juni 2021 dengan perkara *a quo*, ternyata pokok gugatan adalah sama yaitu berkaitan dengan jaminan dalam Perjanjian Kredit Nomor : 48 tanggal 24 Nopember 2020 yaitu Hak Milik Nomor : 5776 dengan luas 568 M2 berikut segala apa dan berdiri di atas tanah tersebut, yang terletak di Komplek Royal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumatera Cluster Topaz No : 81, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan. Penggugat dalam perkara a quo menambah pihak yaitu Tergugat II Edy, Tergugat IV KJPP Syarif, Endang dan Rekan, dan Turut Tergugat Kantor Notaris/PPAT Hustiati, S.H., sehingga seolah-olah berbeda dengan perkara dalam register Nomor 717/Pdt.G/2020/PN Mdn;

Menimbang, bahwa tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan baru, sedangkan perkara terdahulu masih dalam proses Kasasi menurut Majelis Hakim hanyalah untuk mengulur-ulur waktu, sehingga Tergugat I dan II sebagai Kreditur menjadi terhalang untuk mendapatkan haknya. Hal tersebut menurut Majelis Hakim akan membawa preseden buruk dalam hubungan antara Kreditur dan Debitur. Tergugat I dan II sebagai Lembaga Perbankan yang dalam hal ini sebagai Kreditur memiliki tanggung jawab untuk mengembalikan dana yang telah dipergunakan oleh Penggugat sebagai Debitur yang berasal dari masyarakat yang menggunakan jasa Tergugat I dan II. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa demi tercapainya keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan maupun jawaban serta alat bukti yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim secara tersendiri, dianggap telah termasuk dalam seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini, khususnya ketentuan yang terdapat dalam Hukum Acara Perdata/RBg;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.431.000,00 (dua juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin tanggal 31 Oktober 2022, oleh kami, Martua Sagala, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Firza Andriansyah, S.H., M.H., dan As'ad Rahim Lubis, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn tanggal 12 Juli 2022, putusan tersebut

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yuridiansyah, S.H., Panitera Pengganti, serta dihadiri pula Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I, II dan III, tanpa dihadiri oleh Tergugat IV dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Firza Andriansyah, S.H., M.H.

Martua Sagala, S.H., M.H.

As'ad Rahim Lubis, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yuridiansyah, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	150.000,00
3. Biaya Penggandaan	: Rp.	50.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp.	2.171.000,00
5. Surat Kuasa	: Rp.	10.000,00
6. Meterai	: Rp.	10.000,00
7. Redaksi	: Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp.	2.431.000,00

(Dua juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);