



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 498/PDT/2024/PT MDN

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara Perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**H.**

**Zunaidi**, berkedudukan di Jl. Karya Wisata I, dahulu Komp. CityPerum Crown No.8-41 sekarang Komplek J. City Cluster Crown Kelurahan Pangkalan Mansyur Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Pangkalan Mansur, Medan Johor, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada ZULHAM, SH, CN beralamat di Jalan Rahmadsyah No. 446- C/21, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2023, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

### L A W A N

1. **Karsan**, bertempat tinggal di Jl. William Iskandar Komplek MMTC blok A No.4 Kelurahan/Desa Estate Kec. Percut Sei Tuan Kab. Deli Serdang., Medan Estate, Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara , sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. **Pimpinan PT. Bank Mandiri Persero Tbk** Cabang Medan, bertempat tinggal di Jl. Imam Bonjol No.7, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan., Petisah Tengah, Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hariadi, S.H, Muchammad S. Sasmitagama, S.H, Alfian Rasyidi, S.H, Sarah Cascarina Simanjuntak, S.H, Yonata Harefa, S.h. Thomas Ferdi Leihitu, Christy Ananda, S.H. Aqbar Syahdam, S.H,

Halaman 1 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa No.  
JRB.R.01/RL.SK/112/202 3 tanggal 03 September  
2023 sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

3. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara** Dan Lelang Medan,  
bertempat tinggal di Jl. Pangeran Diponegoro No.30A,  
Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan  
Polonia, Kota Medan, Madras Hulu, Medan Polonia,  
Kota Medan, Sumatera Utara , dalam hal ini memberi  
kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto, Bagus  
Pinandyo Basuki, Budi Prayitno, Kesatria Purba,  
Usman Amirullah, Dino Marganda Pakpahan, Edgar  
Joseph Ronny P, Muhammad Sani, Dhian Fajar  
Suryawan, Andhi A Pagatian, Muliawansyah Apriadi,  
Rina Maryana, Ardiyah Leatemia, Amaluddin Zainal  
Junaid, Agung Parlinggoman, Mariani Panjaitan,  
Agung Prasetya, Jamilah, dan Karimuddin Daulay,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-  
495/MK.1/2023 tanggal 6 Oktober 2023 sebagai  
**Terbanding III** semula **Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 2 September 2024 Nomor 494/PDT/2024/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 2 September 2024 Nomor 494/PDT/2024/PT MDN;
3. Surat Penetapan Hari Sidang Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada tanggal 22 September 2024;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 815/Pdt.G/2023/PN Mdn, tanggal 30 Juli 2024 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan

Halaman 2 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 815/Pdt.G/2023/PN Mdn, tanggal 30 Juli 2024 , yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 315.500,(tiga ratus lima belas ribu lima ratus rupiah)

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor: 182/2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 2 Agustus 2024 dan permohonan banding Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat melalui surat tercatat pada tanggal 7 Agustus 2024 ;

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 5 Agustus 2024 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Terbanding pada tanggal 7 Agustus 2024 ;

Menimbang bahwa, terhadap memori banding Pembanding semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 16 Agustus 2024 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 19 Agustus 2024;

Menimbang bahwa, terhadap memori banding Pembanding semula Penggugat, Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 19 Agustus 2024 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 21 Agustus 2024

Menimbang bahwa Panitera Pengadilan Negeri Medan telah menyerahkan Rellax Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 815/Pdt.G/2023/PN Mdn, tanggal 30 Juli 2024 yang disampaikan melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Medan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2024 dan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 27 Agustus 2024 , yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan

Halaman 3 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan pada tanggal 2 Agustus 2024, sedangkan putusan perkara Nomor 815/Pdt.G/2023/PN Mdn, diucapkan pada tanggal 16 Juli 2024 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan demikian permintaan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan pasal 7, 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo pasal 199, 202 Rbg, *juncto* Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan yang menetapkan jangka waktu untuk mengajukan Upaya hukum banding secara elektronik adalah 14 (empat belas) hari kerja. Oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 815/Pdt.G/2023/PN Mdn, pada tanggal 30 Juli 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Penggugat menyatakan bahwa penjualan objek jaminan oleh Tergugat 11 haruslah mendapatkan persetujuan Penggugat;

Bahwa dalam hal penjualan objek lelang telah dilakukan menurut hukum maka penjualan tersebut tidak memerlukan persetujuan debitur cq Penggugat oleh karena itu keberatan Penggugat tersebut sebagaimana dalam gugatannya adalah tidak berdasar atau beralasan hukum;

Bahwa alasan Penggugat tidak membayar hutangnya atau kewajibannya selaku debitur kepada Tergugat I selaku Kreditur adalah karena ia kesulitan ekonomi dan adanya pandemi covid;

Bahwa dalam membuktikan gugatannya tersebut Penggugat hanya mengajukan satu bukti surat yaitu P-1 berupa foto rumah objek Jaminan;

Bahwa bukti Penggugat tersebut tidak dapat membuktikan dan tidak berhubungan dengan dalil- dalil gugatannya;

Halaman 4 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa dengan demikian maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan gugatan dinyatakan tidak berdasar atau beralasan hukum oleh karenanya gugatan dinyatakan ditolak;

Bahwa Judex Facti {Majelis Hakim} telah mengabaikan fakta hukum yang terjadi yaitu terjadinya penjualan (lelang) dibawah harga pasar.

Bahwa benar apa yang dikatakan Judex Facti dimana penjualan tidak memerlukan persetujuan dari Debitur atau Penggugat (Halaman 36 baris pertama).

Bahwa akan tetapi karena penjualan atas objek lelang nilai jual dibawah harga pasar tentu hal ini sangat merugikan bagi Penggugat, maka karena itulah gugatan ini diajukan.

Bahwa Judex Facti jelas keliru dan salah karena tidak memperhatikan dan tidak mem pert imbangkan sama sekali tentang penjualan dibawah harga pasar tersebut sehingga pantas Judex Facti dinyatakan keliru dan salah menyatakan gugatan Penggugat tidak berdasar atau beralasan hukum. {Halaman 36 baris pertama}.

Bahwa oleh karena itu pendapat Judex Facti telah bertentangan dengan fakta hukum yang terjadi yaitu penjualan ielang dibawah harga pasar maka dimohonkan kepada Bapak Majelis Hakim Tinggi (Banding) untuk menyatakan Judex Facti tingkat pertama keliru dan salah dan selanjutnya mengubah Putusan dengan menyatakan menerima dan mengabaikan gugatan Penggugat seluruhnya, dan menghukum Penggugat 1, Penggugat II, Penggugat III untuk mematuhi Putusan ini dengan cara melakukan penjualan lelang dengan nilai jual sesuai dengan harga pasar.

Bahwa Judex Facti untuk membatalkan jual-beli lelang yang lama selanjutnya melakukan jual- beli lelang vang yang barn dengan memakai dengan ketentuan harga pasar dalam jangka waktu 1 tahun sejak keputusan Judex Facti Pengadilan Tinggi dijatuhkan dalam arti penawaran harga tertinggi dalam jangka waktu 1 tahun itulah yang dipakai sebagai harga lelang.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Memon Banding Pembanding
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 815/Pdt.G/2023/PN

Halaman 5 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mdn tanggal 30 Juli 2024

3. Mengadili Sendiri menjatuhkan Putusan sebagaimana telah diajukan didalam gugatan Penggugat semula;

Menimbang bahwa, Terhadap Memori banding Pembanding semula Penggugat, Terbanding II Semula Tergugat II Telah mengajukan Kontra Memori banding pada tanggal 16 Agustus 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa setelah Terbanding II membaca dengan cermat dan seksama Memori Banding dari Pembanding, ternyata alasan-alasan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Banding a quo tidak memuat hal-hal baru yang dapat dibenarkan menurut hukum, karenanya tidak satupun dapat melumpuhkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang **telah mempertimbangkan seluruh alat bukti dan fakta - fakta hukum yang ada dalam persidangan dan menerapkan hukum dengan tepat dan benar** serta telah **memenuhi rasa keadilan** bagi semua pihak dalam perkara a quo. Bahwa dengan demikian, Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang telah mempertimbangkan fakta-fakta hukum dan alat bukti di persidangan dengan tepat dan benar sesuai dengan hukum yang berlaku sudah sepantasnya dikuatkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan yang menangani perkara a quo di tingkat banding dengan **menolak seluruh dalil-dalil Pembanding atau setidaknya menyatakan dalil-dalil Pembanding tidak dapat diterima (Met Ontvankelijk Verklaard)**.

Dalam Kontra Memori Banding ini, Terbanding II tetap berpegang teguh pada dalil-dalil yang telah disampaikan dalam Jawaban, Duplik, bukti-bukti surat dan Kesimpulan yang telah disampaikan dalam pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Medan dan Terbanding II sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Medan yang telah mempertimbangkan, menilai bukti dan menerapkan hukum dengan tepat dan benar berdasarkan asas keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.

Namun demikian, untuk lebih meyakinkan Yang Terhormat Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Medan yang menangani perkara banding a quo, maka Terbanding II mohon menyampaikan sanggahan/bantahan terhadap segala keberatan Pembanding di dalam memori bandingnya dengan alasan hukum yang diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap dalil-dalil ulangan Pembanding dari gugatannya secara

Halaman 6 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata telah dibantah oleh Terbanding II dalam jawaban dalam pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Medan didukung dengan bukti surat-surat serta telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan menyatakan bahwa gugatan Pembanding ditolak untuk seluruhnya. Bahwa meskipun Pembanding mengajukan banding terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, namun tidak ada hal-hal baru dalam memori bandingnya dan Pembanding hanya mencari-cari alasan yang mengada-ngada untuk menghalangi Terbanding II melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan mengajukan banding a quo. Bahwa namun demikian, Terbanding II akan menyampaikan kembali bantahan-bantahan atas keberatan-keberatan Pembandiig dalam Memori Bandingnya.

## 2. Majelis Hakim Tingkat Pertama Sudah Tepat Dan Benar Dalam Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Dengan Mendasarkan Pada Peraturan Perundang - Undangan Yang Berlaku Sehingga Putusannya Hams Dipertahankan/Dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi Medan.

- a. Bahwa Pembanding pada memori Banding yang pada pokoknya mendalilkan keberatan atas Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan menganggap salah dalam menerapkan hukum dalam pertimbangannya.
- b. Bahwa oleh karena tidak ada hal-hal baru dalam memori banding Pembanding yang dapat dipertimbangkan pada tingkat banding, maka Terbanding II sangat sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Medan pada halaman 36 Alinea pertama dalam putusannya yaitu

**“menimbang bahwa dalam Gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa ia tidak bisa membayar kewajibannya maka gugatan tersebut mengakui dan menyatakan dirinya telah wanprestasi sedangkan perjanjian kredit diakuinya telah dilakukan menurut hukum secara sah dan terhadap objek jaminan telah dibebani hak tanggungan maka didalam hukum apabila seorang debitur telah wanprestasi maka objek jaminan yang telah diterbitkan sertifikat hak tanggungan maka Kreditur dapat**

Halaman 7 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**mengambil pelunasan hutang debitur dengan melakukan penjualan objek jaminan menurut hukum;”**

c. Bahwa selanjutnya Pembanding pada Memori Bandingnya keberatan dikarenakan Objek Perkara di Lelang di harga dibawah Pasar. Faktanya mengenai penetapan Nilai Limit atas obyek lelang *in casu* agunan kredit Penggugat, Terbanding I telah menetapkannya sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **“PMK No. 213 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”**) khususnya Pasal 48, yang mengatur sebagai berikut

(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- harga perkiraan sendiri.

e. 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.

f. Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.

g. Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.

h. **Selanjutnya dalam Pasal 51 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur sebagai berikut: “Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia-, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi. ”**

i. Dalam penilaian agunan kredit/Obyek Lelang terdapat beberapa pihak yang terkait, yaitu :

1) **Penilai adalah pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam**

Halaman 8 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki. (vide Pasal 48 ayat (2)).

- 2) **Penilai Publik** adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian (vide Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik / PMK Penilai Publik)
  - 3) **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)** adalah badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya (vide Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik).
  - 4) **Penaksir** sebagaimana yang disebutkan dalam PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 48 ayat (3)
- j. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Terbanding II dengan tegas menolak dalil Memori Banding Pembanding yang menyebutkan bahwa Pembanding sangat dirugikan dikarenakan Objek Perkara yang akan dilelang dibawa harga nilai pasar, faktanya penilaian agunan telah dilakukan dengan bantuan pihak ketiga independent yang memiliki izin serta memiliki keahlian dalam penilaian agunan karenanya hal ini telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- g. Bahwa hasil penilaian terhadap agunan kredit Pembanding berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sukardi, Israr dan Rekan (SIR) yaitu:
- 1) **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1099 an. Haji Zunaidi. (Vide Bukti T II - 22 sampai dengan T II - 38)**
    - a) Nilai Pasar sebesar Rp. 1.203.000.000,- (satu miliar dua ratus tiga juta rupiah)
    - b) Nilai Likuidasi sebesar Rp. 781.900.000,- (tujuh ratus delapan puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah)
  - 2) **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1414 an. Zunaidi.**
    - a) Nilai Pasar sebesar Rp. 814.600.000,- (delapan ratus empat belas juta enam ratus ribu rupiah)
    - b) Nilai Likuidasi sebesar Rp. 533.000.000,- (lima ratus tiga puluh tiga juta rupiah)

Halaman 9 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1413 an. Haji Zunaidi.

- a) Nilai Pasar sebesar Rp. 976.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh enam juta rupiah)
- b) Nilai Likuidasi sebesar Rp. 637.000.000,- (enam ratus tiga puluh tujuh juta rupiah)

## 4) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1570 an. Haji Zunaidi.

- a) Nilai Pasar sebesar Rp. 758.800.000,- (tujuh ratus lima puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah)
- b) Nilai Likuidasi sebesar Rp. 491.700.000,- (empat ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah)
- h. Bahwa berdasarkan penilaian tersebut diatas, nilai limit lelang terhadap agunan kredit Pembanding pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terbanding I melalui perantara KPKNL Medan tanggal **11 Mei 2022** sebagai berikut:
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) **No. 1099 an. Haji Zunaidi** sebesar Rp. 1.203.0. 000,- (satu miliar dua ratus tiga juta rupiah)
  - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) **No. 1414 an. Zunaidi** sebesar Rp. 814.600.0, - (delapan ratus empat belas juta enam ratus ribu rupiah)
  - c. Sertipikat Hak Milik (SHM) **No. 1413 an. Haji Zunaidi** sebesar Rp. 976.0. 000,- (sembilan ratus tujuh puluh enam juta rupiah)
  - d. Sertipikat Hak Milik (SHM) **No. 1570 an. Haji Zunaidi** sebesar Rp. 758.800.0, - (tujuh ratus lima puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah)
- i. Bahwa berdasarkan penilaian tersebut diatas, nilai limit lelang terhadap agunan kredit Pembanding pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terbanding I melalui perantara Terbanding II tanggal **20 Juli 2022** sebagai berikut:
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) **No. 1099 an. Haji Zunaidi** sebesar Rp 821.0. 000,- (delapan ratus dua puluh satu juta rupiah)
  - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) **No. 1414 an. Zunaidi** sebesar Rp 560.0. 000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah)
  - c. Sertipikat Hak Milik (SHM) **No. 1413 an. Haji Zunaidi** sebesar Rp 669.0. 000,- (enam ratus enam puluh sembilan juta rupiah)
  - d. Sertipikat Hak Milik (SHM) **No. 1570 an. Haji Zunaidi** sebesar Rp

Halaman 10 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

758.800.0, - (tujuh ratus lima puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah)

j. Bahwa selanjutnya berdasarkan penilaian tersebut diatas, nilai limit lelang terhadap agunan kredit Pembanding pada pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terbanding I melalui perantara KPKNL Medan tanggal **15 Agustus 2022** sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Milik (SHM) **No. 1099 an. Haji Zunaidi** sebesar Rp 821.0. 000,- (delapan ratus dua puluh satu juta rupiah)
- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) **No. 1570 an. Haji Zunaidi** sebesar Rp 517.0. 000,- (lima ratus tujuh belas ribu rupiah)

k. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 47 (1) dan (2) serta Pasal 48 (1) dan (2) PMK No.213 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka Terbanding I selaku pemegang Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan *in casu* obyek perkara mempunyai kewenangan untuk menetapkan nilai limit lelang, yang akan ditentukan berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Bahwa dengan demikian, sudah tebantahkan seluruhnya dalil Pembanding dalam gugatannya karena mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena terbukti bahwa penilaian terhadap agunan milik Pembanding telah dinilai oleh pihak yang professional dalam bidangnya dan sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka **penetapan nilai limit lelang** atas Agunan Kredit suami Pembanding yang dilakukan oleh Terbanding II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pelaksanaan Lelang.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalil-dalil keberatan yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya sangat tidak beralasan menurut hukum karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memeriksa perkara *a quo* sudah tepat, benar dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta telah memenuhi asas keadilan dan kepastian hukum dalam memberikan pertimbangan hukumnya sehingga telah memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak dalam perkara *a quo*.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas dan

Halaman 11 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Medan telah menerapkan hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap putusan dimaksud, maka Terbanding II semula Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi Medan untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 815/Pdt.G/2023/PN Mdn tanggal 30 Juli 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang bahwa, Terhadap Memori banding Pembanding semula Penggugat, Terbanding III Semula Tergugat III Telah mengajukan Kontra Memori banding pada tanggal 16 Agustus 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## A. AMAR/DIKTUM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN.

Bahwa Amar Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 815/Pdt.G/2023/PN.Mdn. Tanggal 30 Juli 2024 selengkapnya menyatakan sebagai berikut:

### MENGADILI:

#### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 315.500,00 (tiga ratus lima belas ribu lima ratus rupiah);

## B. TERBANDING III/TERGUGAT III SEPENDAPAT DENGAN PERTIMBANGAN- PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM (TUDEX FACTIE) DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN.

1. Bahwa TERBANDING III / TERGUGAT III sependapat dengan pertimbangan- pertimbangan hukum Majelis Hakim (*Judex Factie*) dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 815/Pdt.G/2023/PN.Mdn. Tanggal 30 Juli 2024, karena telah diputus oleh *Judex Factie* Pengadilan Negeri Medan yang dalam Putusannya telah mempertimbangkan segala

Halaman 12 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aspek hukum dan fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan, yang pada pokoknya mempertimbangkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai keberatan dari Penggugat terhadap penjualan obyek jaminan oleh Tergugat II atas obyek jaminan (tanah dan Bangunan milik Penggugat yang telah dibebani Hak Tanggungan dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan karena Penggugat Wanprestasi tidak membayar kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit atas pinjamannya pada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit sejak tahun 2000;”

“Menimbang, bahwa dalam Gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa ia tidak bisa membayar kewajibannya maka gugatan tersebut mengakui dan menyatakan dirinya telah wanprestasi sedangkan perjanjian kredit diakuinya telah dilakukan menurut hukum secara sah dan terhadap objek jaminan telah dibebani hak tanggungan maka di dalam hukum apabila seorang debitur telah wanprestasi maka objek jaminan yang telah diterbitkan sertifikat hak tanggungan maka Kreditur dapat mengambil pelunasan hutang debitur dengan melakukan penjualan objek jaminan menurut hukum;”

“Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan bahwa penjualan objek jaminan oleh Tergugat II haruslah mendapatkan persetujuan Penggugat;”

“Menimbang, bahwa dalam hal penjualan objek lelang telah dilakukan menurut hukum maka penjualan tersebut tidak memerlukan persetujuan debitur cq Penggugat oleh karena itu keberatan Penggugat tersebut sebagaimana dalam gugatannya adalah tidak berdasar atau beralasan hukum;”

“Menimbang, bahwa alasan Penggugat tidak membayar hutangnnya atau kewajibannya selaku debitur kepada Tergugat I selaku Kreditur adalah karena ia kesulitan ekonomi dan adanya pandemi covid;”

“Menimbang, bahwa dalam membuktikan gugatannya tersebut

Halaman 13 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat hanya mengajukan satu bukti surat yaitu P-1 berupa foto rumah objek Jaminan;”

“Menimbang, bahwa bukti Penggugat tersebut tidak dapat membuktikan dan tidak berhubungan dengan dalil-dalil gugatannya;”

“Menimbang, bahwa dengan demikian maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan gugatan dinyatakan tidak berdasar atau beralasan hukum oleh karenanya gugatan dinyatakan ditolak;”

“Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan ditolak maka bukti-bukti dari pihak tergugat tidak perlu dipertimbangkan;”

“Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ditolak maka Penggugat berada dipihak yang kalah sehingga ia dibebani membayar biaya perkara;”

2. Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Medan di dalam Pertimbangannya tersebut telah mempertimbangkan seluruh fakta-fakta dan Bukti-Bukti yang diajukan baik dari pihak PEMBANDING/PENGGUGAT maupun dari pihak PARA TERBANDING/ PARA TERGUGAT, dan juga telah berdasarkan dengan fakta-fakta hukum lainnya, serta dengan mempertimbangkan segala aspek hukum di dalam persidangan. Sehingga Putusan Pengadilan Negeri Medan yang di dalam amar putusannya “Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya” adalah sudah tepat dan tidak keliru dalam penerapan hukumnya.

## C. BANTAHAN ATAS DALIL DAN ALASAN KEBERATAN DARI PEMBANDING/ PENGGUGAT).

1. Bahwa TERBANDING III/TERGUGAT III menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil PEMBANDING/PENGGUGAT dalam Memori Bandingnya, kecuali terhadap hal- hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERBANDING III/TERGUGAT III.
2. Bahwa TERBANDING III / TERGUGAT III **dengan tegas menolak** dalil PEMBANDING/ PENGGUGAT **dalam Memori Bandingnya halaman 2 dan 3**, sebagai berikut:

Halaman 14 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa Judex Factie (majelis Hakim) telah mengabaikan fakta hukum yang terjadi yaitu terjadinya penjualan (lelang) di bawah harga pasar." "Bahwa benar apa yang dikatakan Judex Factie dimana penjualan tidak memerlukan persetujuan Debitur atau Penggugat (halaman 36 baris pertama)."

"Bahwa akan tetapi karena penjualan atas objek lelang nilai jual di bawah harga pasar tentu hal ini sangat merugikan bagi Penggugat, maka karena itulah gugatan diajukan."

"Bahwa Judex Factie jelas keliru dan salah karena tidak memperhatikan dan tidak mempertimbangkan sama sekali tentang penjualan di bawah harga pasar tersebut sehingga pantas Judex Factie dinyatakan keliru dan salah menyatakan Gugatan Penggugat tidak berdasar atau beralasan hukum (halaman 36 baris pertama)."

"Bahwa oleh karena itu pendapat Judex Factie telah bertentangan dengan fakta hukum yang terjadi yaitu penjualan lelang di bawah harga pasar maka dimohonkan kepada Bapak Majelis Hakim Tinggi (Banding) untuk menyatakan Judex Factie tingkat pertama keliru dan salah dan selanjutnya mengubah Putusan dengan menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya, dan menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk mematuhi Putusan ini dengan cara melakukan penjualan lelang dengan nilai jual sesuai dengan harga pasar."

"Bahwa Judex factie untuk membatalkan jual-beli lelang yang lama selanjutnya melakukan jual- beli lelang yang baru dengan memakai dengan ketentuan harga pasar dalam jangka waktu 1 tahun sejak keputusan Judex Factie Pengadilan Tinggi dijatuhkan dalam arti penawaran harga tertinggi dalam jangka waktu 1 tahun itulah yang dipakai sebagai harga lelang."

3. Bahwa dalil PEMBANDING / PENGGUGAT tersebut di atas adalah **dalil yang mengada- ada, tidak berdasar hukum sama sekali, dan hanya berdasarkan asumsi atau penilaian sepihak dari PEMBANDING / PENGGUGAT, serta sama sekali tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna,** karena Judex Factie Pengadilan Negeri Medan dalam

Halaman 15 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusannya telah mempertimbangkan segala aspek hukum dan fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan.

4. **Bahwa PEMBANDING / PENGGUGAT** di dalam persidangan jelas terbukti hanya menyampaikan 1 (satu) bukti yaitu berupa foto rumah objek Jaminan (Bukti P-1) saja, serta tidak dapat menghadirkan Saksi, sehingga sangat jelas sekali bukti yang diajukan PENGGUGAT tersebut sama sekali tidak dapat membuktikan dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT tersebut, khususnya terkait dengan penjualan objek lelang yang dijual dengan harga di bawah harga pasar. Serta bukti PEMBANDING / PENGGUGAT tersebut sama sekali tidak dapat membuktikan dan menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERBANDING / PARA TERGUGAT khususnya TERBANDING III / TERGUGAT III merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) maupun adanya penyalahgunaan wewenang. Oleh karena itu maka perbuatan TERBANDING III / TERGUGAT III dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan prosedur berdasarkan tugas pokok dan fungsi-fungsi Pemerintahan serta sesuai dengan ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
5. Bahwa dalam perkara *a quo* sebagaimana fakta yang terbukti dipersidangan dan tidak dapat dibantah oleh PEMBANDING/PENGGUGAT, terbukti PEMBANDING/ PENGGUGAT telah melakukan Wanprestasi atas **Perjanjian Kredit Modal Kerja (PKMK) Nomor CDO.BDG/308/KMK/2015 tanggal 30 Juli 2015, beserta beberapa Addendum-nya, terakhir melalui Addendum VII Nomor RCO.BDG/1441/KMK/2020 tanggal 28 April 2020,** dengan jaminan berupa SHM No. 02502 atas nama Rasdian, S.T., MBA. *in casu* PEMBANDING / PENGGUGAT, dikarenakan PEMBANDING / PENGGUGAT tidak dapat melunasi kewajiban hutangnya kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. SME Area Medan Asia Afrika *in casu* TERBANDING II / TERGUGAT II, walaupun telah diberikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan. Hal ini juga dipertegas dengan adanya **Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) dari TERBANDING II / TERGUGAT II Nomor MNR.RCR/REG.BDG.50206/2022 tanggal 09 September 2022.** Oleh karenanya, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ("UUHT"), maka TERBANDING II / TERGUGAT II selaku

Halaman 16 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan tersebut.

6. Bahwa selanjutnya PT. Bank Mandiri, Tbk. *in casu* TERBANDING II / TERGUGAT II melalui **Surat Permohonan Nomor MNR.RCR/CTR.JBL.21378/2023 tanggal 31 Agustus 2023**, telah mengajukan permohonan lelang atas Objek Sengketa *a quo* kepada KPKNL Medan *in casu* TERBANDING III / TERGUGAT III.
7. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh TERBANDING III / TERGUGAT III dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56 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 ("PMK 213/2020")*. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020, telah diatur secara khusus mengenai Lelang Eksekusi **Pasal 6 jo. Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 20 ayat (1)** Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UUHT**"). Dan penentuan Nilai Limit juga telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan **Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) PMK 213/2020**, yaitu berdasarkan laporan hasil penilaian aset oleh **Penilai a.n. KJPP Sukardi, Israr & Rekan** dengan hasil laporan No. **00303/2.0011-01/P1/07/0207/1/IX/2021 tanggal 07 September 2022**. Bahwa dengan demikian, **maka dalil PEMBANDING / PENGUGAT yang di dalam Memori Bandingnya masih mempermasalahkan pelaksanaan penjualan lelang dengan Nilai Limit di bawah harga pasar merupakan dalil yang mengada-ada, tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, serta tidak berdasar hukum sama sekali.**
8. Bahwa dalam perkara *a quo* sebagaimana fakta yang terbukti di persidangan dan telah dipertimbangkan oleh *Judex Factie* Pengadilan Negeri Medan, antara H. Zunaidi *in casu* PEMBANDING / PENGUGAT dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Medan *in casu* TERBANDING II / TERGUGAT II telah disepakati **Perjanjian Kredit berikut**

Halaman 17 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Addendum V Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 1.SP.MPP/004/KMK/2002 tanggal 25 Februari 2002** beserta segala perubahannya, dengan "Objek Sengketa" sebagai barang jaminannya yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 68 m<sup>2</sup> dengan **SHM No. 1570** an. H. Zunaidi *in casu* PENGGUGAT, serta telah diikat/dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan **SHT No. 9220/2010 tanggal 19 Oktober 2010** dan **APHT No. 265/2010 tanggal 21 September 2010**. (*Vide* **Bukti T.III-1a, T.III-1b, T.III-1c, dan T.III-1d**)

9. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT melakukan perbuatan wanprestasi, maka lelang eksekusi terhadap Objek Sengketa *a quo* dapat dilakukan berdasarkan ketentuan **Pasal 6 UUHT**:

**"apabila debitur cidera janji/wanprestasi, maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu"**

10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut di atas, maka Undang-Undang telah memberikan kewenangan kepada kreditur *in casu* TERBANDING II / TERGUGAT II untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun termasuk debitur *in casu* PEMBANDING / PENGGUGAT. Oleh karenanya, tindakan TERBANDING II / TERGUGAT II yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit PEMBANDING / PENGGUGAT melalui TERBANDING III / TERGUGAT III adalah tindakan yang sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

11. Bahwa oleh karena PEMBANDING / PENGGUGAT sudah tidak dapat lagi melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya kepada TERBANDING II / TERGUGAT II. Maka TERBANDING II / TERGUGAT II menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada PEMBANDING / PENGGUGAT agar segera melunasi kreditnya, sebagai berikut:

- 1) **Surat Peringatan I (Pertama)** Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN. 3652/2019 tanggal 11 Juli 2019;
- 2) **Surat Peringatan II (Kedua)** Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN. 3900/2019 tanggal 23 Juli 2019; dan
- 3) **Surat Peringatan III (Ketiga)** Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.

Halaman 18 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4051/2019 tanggal 5 Agustus 2019.

(*Vide* Bukti T.III-2a, T.III-2b, T.III-2c)

12. Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (UUHT jo. PMK 213/2020), TERBANDING II / TERGUGAT II melalui **Surat Permohonan Nomor MNR.RCR/REG. MDN.5297/2022 tanggal 26 Juli 2022**, telah mengajukan permohonan lelang atas Objek Sengketa *a quo* kepada KPKNL Medan *in casu* TERBANDING III / TERGUGAT III. (*Vide* **Bukti T.III-3a**)
13. Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka TERBANDING III / TERGUGAT III menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat **Nomor S-2678/ KNL.0201/2022 tanggal 03 Agustus 2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang**, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa pelaksanaan lelang ulang akan dilaksanakan dengan jenis penawaran lelang melalui Aplikasi Lelang Internet (ALI) dengan penawaran (*closed bidding*), yang ditetapkan akan dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 15 Agustus 2022 dengan alamat domain <https://www.lelang.go.id>. (*Vide* **Bukti T.III-4**)
14. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) PMK 213/2020** yang pada pokoknya menyatakan "*bahwa Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual*". Maka, atas dasar tersebut TERBANDING II / TERGUGAT II selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum melalui **Selebaran tertanggal 8 Agustus 2022** sebagai pengumuman lelang pertama, dan melalui Surat Kabar Harian "**Waspada**" tanggal 8 Agustus 2022 sebagai pengumuman lelang kedua, dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <https://www.lelang.go.id>, sehingga asas Publisitas telah terpenuhi. (*Vide* **Bukti T.III-5a, dan T.III-5b**)
15. Bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *in casu* TERBANDING II / TERGUGAT II juga telah memberitahukan secara langsung kepada PEMBANDING / PENGUGAT terkait dengan pelaksanaan lelang melalui internet atas objek perkara *a quo* sekaligus juga permintaan pengosongan objek agunan, yaitu melalui **Surat Pemberitahuan** sebagai berikut:

Halaman 19 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1) Surat Pemberitahuan Nomor MNR.RCR/REG.MDN.5750/2022

**tanggal 5 Agustus 2022**

perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, dengan alamat tujuan kepada Sdr. H. Zunaidi, Jalan Amaliun No. 181, Kelurahan Kota Matsum II, Kecamatan Medan Area, Kota Medan; dan

## 2) Surat Pemberitahuan Nomor MNR.RCR/REG.MDN.5752/2022 tanggal

**5 Agustus 2022**

perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, dengan alamat tujuan kepada Bapak/Ibu Penghuni SHM No. 1570 atas nama Haji Zunaidi, Jalan STM Ujung Komplek Crysant Park No. 1, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan.

**(Vide Bukti T.III-6a, dan T.III-6b )**

16. Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan **Pasal 31 ayat (1) PMK 213/2020**, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (**SKPT**) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan **Nomor 50421/2022 tanggal 19 Juli 2022**, dengan catatan yang pada pokoknya menyatakan SHM No. 1570 atas nama H. Zunaidi *in casu* **PEMBANDING / PENGUGAT**, dibebani **Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 09220/2010** yang tercatat a.n. PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. *in casu* **TERBANDING II / TERGUGAT II**. (**Vide Bukti T.III-7**)

17. Bahwa berdasarkan **Risalah Lelang Nomor 824/04/2022 tanggal 15 Agustus 2022**, lelang terhadap objek perkara *a quo*, telah dilaksanakan dan terhadap objek lelang tersebut telah laku terjual dengan pemenang lelang adalah **Sdr. Karsan in casu TERBANDING I / TERGUGAT I**, selaku Pembeli/Pemenang Lelang yang beritikad baik, dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (**Vide Bukti T.III-8**)

18. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan **Pasal 48 ayat (1) PMK 213/2020** dengan tegas diatur pula bahwa:

**(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1)**

**ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:**

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau
- c. harga perkiraan sendiri”.

Halaman 20 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Vide Bukti T.III-9)

19. Bahwa dapat TERBANDING III / TERGUGAT III sampaikan, harga limit merupakan harga taksaksi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh resiko-resiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.
20. Bahwa lebih lanjut, Nilai Limit Lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang. Dengan demikian, harga lelang merupakan cerminan dari harga pasar atas suatu barang yang dijual secara lelang.
21. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka penetapan Nilai Limit dalam perkara *a quo* adalah tanggung jawab dari Penjual yaitu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *in casu* TERBANDING II / TERGUGAT II, dan sebelum melakukan penetapan nilai limit tersebut, TERBANDING II / TERGUGAT II telah terlebih dahulu menunjuk Penilai a.n. KJPP Sukardi, Israr & Rekan untuk menilai Objek Sengketa *a quo* dengan hasil laporan Nomor 00303/2.0011-01/P1/07/0207/VIX/2021 tanggal 07 September 2022. Dengan demikian, maka dalil PEMBANDING / PENGGUGAT yang mempermasalahkan pelaksanaan penjualan lelang dengan nilai limit di bawah harga pasar, merupakan dalil yang mengada-ada, tidak didukung dengan bukti-bukti yang sempurna, serta tidak berdasar hukum sama sekali. Karena Nilai Limit terhadap objek perkara *a quo* telah ditetapkan berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai a.n. KJPP Sukardi, Israr & Rekan, dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Oleh karenanya, jelas terbukti dan berdasar hukum bahwa TERBANDING III / TERGUGAT III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana yang didalilkan oleh PEMBANDING/ PENGGUGAT tersebut.
22. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangat jelas *Judex Factie* Pengadilan Negeri Medan di dalam pertimbangannya tersebut telah mempertimbangkan segala aspek hukum dan bukti-bukti di dalam persidangan. Sehingga Putusan Pengadilan Negeri Medan yang di dalam amar putusannya "Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya" adalah sudah tepat dan tidak keliru dalam penerapan hukumnya.

Halaman 21 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa untuk selain dan selebihnya, TERBANDING III/TERGUGAT III tidak akan menanggapi dalil-dalil PEMBANDING / PENGGUGAT dalam Memori Bandingnya, karena merupakan pengulangan-pengulangan dalil-dalil yang ada dalam Gugatan, Replik, dan telah diputuskan pada tingkat pertama perkara *a quo*.

24. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan penjelasan tersebut di atas, maka jelas semua alasan- alasan keberatan PEMBANDING / PENGGUGAT atas Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 815/Pdt.G/2023/PN.Mdn. Tanggal 30 Juli 2024 adalah alasan-alasan/keberatan- keberatan yang mengada- ada dan hanya pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya, yang kesemuanya telah dipertimbangkan secara benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan menolak alasan/keberatan PEMBANDING / PENGGUGAT tersebut. M.ik.i Ivrdasaikan alasan-alasan lerscbul di alas, TERBANDING III / TERGUGAT III mohon Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara *a quo*, kiranya dapal

momlvrikan pulusan yang menyalakan:

1 Menolak permohonan Banding PEMBANDING / PENGGUGAT  
untukseluruhnya;

2- Memperkuat Pulusan Pengadilan Negeri Medan Nomor  
815/Pdt.G/2023/PN.Mdn. Tanggal 30 Juli 2024;

3. Menghukum PEMBANDING / PENGGUGAT untuk membayar biaya  
perkara yang timbul;

Alau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang mengadili perkara *a quo* berpendapal lain, mohon pulusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 815/Pdt.G/2023/PN Mdn, tanggal 30 Juli 2024, dan memperhatikan memori banding Pembanding semula Penggugat dan kontra memori Para Terbanding II dan III SemulaTergugat II dan III ,Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 22 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan memperhatikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan diajukan oleh Pembanding semula Penggugat baik tentang eksepsi maupun pokok perkara telah dipertimbangkan Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam mengambil keputusan;

Menimbang bahwa, Memori banding Pembanding semula Penggugat ternyata telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan benar serta tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 815/Pdt.G/2023/PN Mdn tanggal 30 Juli 2024, beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, pasal-pasal dalam Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura/R.Bg*), Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara

## MENGADILI

- 1 Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
- 2 Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 815/Pdt.G/2023/PN Mdn, tanggal 30 Juli 2024, yang dimohonkan banding;
- 3 Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 23 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis tanggal **26 September 2024**, oleh kami **TUMPAL SAGALA, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua **YOSERIZAL, SH., M.H.** dan **DR. LILIEK PRISBAWONO ADI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **MUSLIM, S.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Medan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

**YOSERIZAL, S.H., M.H.**

**TUMPAL SAGALA, S.H., M.H.**

ttd

**DR. LILIEK PRISBAWONO ADI, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**MUSLIM, SH.**

Perincian biaya perkara :

1. Meterai putusan	Rp. 10.000,-
2. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3. <u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp.130.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 24 dari 24 Putusan Nomor 498/PDT/2024/PT MDN