



**PUTUSAN**

**Nomor 482/Pdt.G/2024/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:

**Darmanto**, Wiraswasta, beralamat di Jalan Wahidin Ujung No.61 LK.V, RT/RW:003/004, Kelurahan Bantan Timur, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Dian Prawiro Napitupulu, SH., dan Sudirman Girsang, SH., Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat DMP dan Rekan, berkantor di Jalan HM Joni No.52 A Kel. Teladan Timur, Kec. Medan Kota, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan Register Nomor: 1710/Penk.Perd/2024/PN.Mdn tertanggal 13 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- Jensen**, Direktur Utama PT. DELI EVA SANDAL PLASTIK INDUSTRI, berkedudukan di Kabupaten Deli Serdang, Jalan Medan -Namorambe Gg. Siderejo Nomor 48 Lingkungan VI, Desa Deli Tua, dan bertempat tinggal di Jalan Gladiol Blok L LK.XII No.32, Komplek Griya Riatur, RT/RW:004/005, Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Kantor Cabang Medan Imam Bonjol**, beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 7, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh M. Ashidiq Iswara selaku Senior Vice President/Regional CEO I/Sumatera 1 pada PT. Bank Mandiri Tbk Region I/ Sumatera 1, memberikan Kuasa kepada Andina Tampubolon, SH., Dkk sebagai Team Leader Legal pada Region I/Sumatera 1 - PT. Bank Mandiri Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Juli 2024 telah

*Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Nomor 482/Pdt.G/2024/PN Mdn*



didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan Register Nomor: 2008/Penk.Perd/2024/ PN.Mdn tertanggal 9 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Pemerintah RI c/q Menteri Keuangan RI c/q Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) c/q Kanwil DJKN Sumatera Utara c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan**, beralamat di Jl. Diponegoro No. 30-A, Kel. Madras Hulu, Kec. Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Agus Budianta, SE., MM., Dkk, kesemuanya mewakili Pemerintahan 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, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Juli 2024 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dengan Register Nomor: 1957/Penk.Perd/2024/ PN.Mdn tertanggal 3 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan pada tanggal 13 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 13 Juni 2024 dalam Register Nomor 482/Pdt.G/2024/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah seorang Pengusaha yang bergerak dalam bidang pemasaran dan penjualan mesin-mesin bekas (second hand), dimana Penggugat biasanya membeli mesin-mesin bekas dari Daerah Jabotabek dan Surabaya (Jawa Timur) serta wilayah di Indonesia lainnya, dan kemudian menjual kepada pihak-pihak Perusahaan yang membutuhkannya, dan salah satunya adalah di Kota Medan dan sekitarnya;
2. Bahwa Penggugat kenal dengan Tergugat-I sejak tahun 1990, namun sebatas pertemanan saja, dan tidak ada hubungan bisnis tertentu;

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Nomor 482/Pdt.G/2024/PN Mdn



3. Bahwa Penggugat mengetahui pada bulan April tahun 2015, pabrik Tergugat-I mengalami peristiwa kebakaran yang menghancurkan banyak mesin-mesin serta stock bahan bakunya, dan kemudian pada sekitar awal tahun 2016 tepatnya di sekitar bulan Februari (suasana Imlek), Penggugat ada bertemu dengan Tergugat-I di rumah teman;

4. Bahwa pada saat berbincang-bincang, Tergugat-I mengeluarkan keluhan kepada Penggugat bahwa pabriknya terbakar hampir habis, kerugiannya sekitar 5 sd 6 Milyar, namun yang dicairkan klaim asuransi oleh Bank Mandiri Asuransi hanyalah sekitar 40% saja dan sulit untuk bangkit menjalankan roda perusahaan;

5. Bahwa secara singkatnya, Penggugat hanya mendengar keluh kesah dari Tergugat-I tentang kondisi pabriknya pasca kebakaran yang mengalami kesulitan produksi akibat banyak mesin-mesinnya terbakar dan sebagian mesin yang tidak terbakar juga banyak yang rusak dan tidak bisa beroperasi lagi, sehingga omzet produksi Tergugat-I mengalami kesulitan financial;

6. Bahwa kemudian sekian tahun Penggugat tidak berjumpa dengan Tergugat-I, dan kira-kira pada pertengahan tahun 2018 Penggugat kembali bertemu dengan Tergugat, dan pada saat itu Penggugat mengutarakan ada memiliki stock mesin injeksi, mesin boker dll yang tertumpuk di gudang Penggugat, dan menanyakan Tergugat-I apakah masih membutuhkan mesin-mesin injeksi dll, dan bak gayung disambut, maka Tergugat-I dengan teknisinya langsung meninjau mesin-mesin bekas Penggugat yang masih berada dalam kondisi siap pakai;

7. Bahwa melalui serangkaian penawaran dan akhirnya telah terjadi deal (kesepakatan) untuk menjual mesin-mesin bekas kepada Tergugat-I, dan tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Mesin tertanggal 17 Oktober 2018, yaitu dimana Penggugat menjual 8 (delapan) unit mesin kepada Tergugat-I yaitu dengan perincian sebagai berikut:

- 3 (tiga) Unit Mesin Boker Komplit (bekas) dengan spesifikasi :
  - 1) Merk Boker Dia. 150 mm 15 T seharga Rp.800.000.000.-
  - 2) Merk Boker Dia. 120 mm 7 T seharga Rp.350.000.000.-
  - 3) Merk Boker Dia. 120 mm 7 T seharga Rp.350.000.000.-
- 1 (satu) Unit Mesin Popcorn komplit set (bekas) dengan spesifikasi 800 kg seharga Rp.150.000.000.
- 2 (dua) Unit Mesin Injeksi komplit (bekas) dengan spesifikasi :
  - 1) Merk NISSEI 150T seharga Rp. 150.000.000.-



2) Merk NISSEI 150T; seharga Rp. 150.000.000.-

- 1 (satu) Unit Mesin Crusher 80 cm komplit (bekas) seharga Rp. 90.000.000.-

- 1 (satu) set Chiller 15 HP (bekas) seharga Rp. 100.000.000.-

8. Bahwa Total harga keseluruhan Barang yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat-I adalah sebesar Rp.2.140.000.000.- (Dua milyar seratus empat puluh juta rupiah) dipotong Down-payment 10%, dan sisanya akan dibayar oleh Tergugat-I kepada Penggugat dengan cara Cicilan (Angsuran) selama 60X (enam puluh kali);

9. Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian tertanggal 17 Oktober 2018, maka harga penjualan setelah dipotong down-payment 10%, maka sisa Rp.1.926.000.000.- yang wajib dicicil Tergugat-I sebanyak 60x, yang artinya setiap bulannya Tergugat-I wajib membayar cicilan sebesar Rp.32.100.000.- (Tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah) kepada Penggugat secara tunai, yang artinya cicilan akan selesai di bulan Oktober 2023;

10. Bahwa mesin-mesin injeksi dan mesin boker yang dijual Penggugat kepada Tergugat adalah mesin-mesin yang untuk produksi bahan-bahan yang ramah lingkungan, yaitu untuk mendaur ulang sampah plastic dan kemudian bisa memproduksi bahan baku plastic, dan selang 2 minggu kemudian, seluruh mesin yang dijual Penggugat kepada Tergugat-I telah dapat dioperasikan dengan baik;

11. Bahwa karena pembayaran dari Tergugat-I adalah secara cicilan (angsuran) sebanyak 60X, maka Penggugat kemudian secara rutin melakukan penagihan cicilan dari Tergugat-I dan untuk awal-awal pembayaran dari Tergugat-I sangat lancar dan tepat waktu;

12. Bahwa kemudian, memasuki bulan Februari 2019 ternyata tidak ada pembayaran dari Tergugat-I, dan dengan berbagai alasan Tergugat-I memastikan agar Penggugat masih mempercayainya, dan ternyata hingga gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Medan, hutang Tergugat-I yang seyogianya telah nol di bulan Oktober 2023, namun hingga saat ini bulan Juni 2024 masih bersisa Rp.1.315.300.000.- (satu Milyar tiga ratus lima belas juta tiga ratus ribu rupiah);

13. Bahwa Tergugat-I menawarkan agar Penggugat mengambil mesin-mesin nya kembali, namun mesin-mesin yang berada di pabrik Tergugat-I telah beroperasi selama hampir 6 tahun lamanya dan bila



membangun kembali, maka akan mengeluarkan biaya yang sangat besar sekali;

14. Bahwa Tergugat-I juga menawarkan kepada Penggugat untuk membeli rumah tempat tinggal Tergugat-I yang terletak di Jalan Gladiol Blok L LK.XII No.32, Komplek Griya Riatur, RT/RW:004/005, Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, dan meminta agar Penggugat mengeluarkan dana sebesar Rp.1 milyar untuk menebus Agunan di Tergugat-II;

15. Bahwa tawaran dari Tergugat-I kepada Penggugat ini juga masih bisa diterima oleh Penggugat, namun lagi-lagi janji tinggal janji, Tergugat-I tidak pernah merealisasikan tawaran Penggugat atas rumah tempat tinggal Tergugat I kepada Pihak Tergugat-II, dimana hal ini sangat mengecewakan Penggugat;

16. Bahwa yang membuat Penggugat lebih kecewa lagi adalah, bahwa cicilan pembayaran hutang penggugat yang masih bersisa Rp.1.315.300.000.-(Satu milyar tiga ratus lima belas juta tiga ratus rupiah), namun Tergugat-I tidak pernah serius untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat;

17. Bahwa yang membuat Penggugat lebih kecewa dan sekaligus terkejut adalah mengetahui adanya pengumuman lelang eksekusi yang akan diadakan oleh Tergugat-II dengan Perantara Tergugat-III atas objek Pabrik dan rumah tempat tinggal Tergugat I yang kedua-dua objek tersebut ada memiliki kaitan dengan tagihan Penggugat;

18. Bahwa sejak tanggal 20 Mei 2019 hingga paling terakhir tanggal 23 Mei Mei 2024 Penggugat telah memberi surat peringatan secara keras kepada Tergugat I supaya membayar uang pembelian mesin-mesin yang dijual Penggugat kepada Tergugat I dengan posisi kewajiban Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp.1.315.300.000.-(satu Milyar tiga ratus lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) namun Tergugat I mengabaikannya sehingga patut menurut hukum perbuatan Tergugat I tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi atau cidera janji ;

19. Bahwa Tindakan dari Tergugat-I yang tidak membayar cicilan (angsuran) mesin-mesin kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian jual mesin tertanggal 17 Oktober 2018 adalah perbuatan Wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat;



20. Bahwa akibat dari Perbuatan Wanprestasi Tergugat-I, maka Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp.2.315.300.000.- (Dua milyar tiga ratus lima belas juta tiga ratus rupiah), dengan perincian :

- Kerugian Materiil sebesar Rp.1.315.300.000.- ditambah keuntungan yang diharapkan sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu Milyar rupiah);

21. Bahwa Penggugat juga sangat khawatir bilamana Tergugat II dengan Perantara Tergugat-III melakukan lelang eksekusi atas harta dan asset Tergugat – I sehingga Penggugat bertambah dirugikan, oleh karena itu Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri dapat menunda pelaksanaan Lelang Eksekusi atas asset Tergugat-I karena terdapat hak tagih dan kepemilikan mesin mesin yang belum lunas pembayarannya oleh Tergugat-I;

22. Bahwa berdasarkan Ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu pasal 13 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara (Perdirjen KN) Nomor 02/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang joncto pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah diatur *"bahwa dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak selain debitor/ pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan"*;

23. Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur pada butir.21 diatas, mohon kiranya Bapak Majelis Hakim yang Mulia kiranya dapat mengambil *"Putusan Provisioniil"* yang amarnya, *"memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak melakukan Lelang Eksekusi atas Asset Tergugat-I sebelum perkara ini memiliki kekuatan hukum yang pasti (Inkracht Van Gewijsde)*;

24. Bahwa oleh karena Penggugat sangat meragukan Tergugat I untuk mematuhi dan/atau lalai dalam pelaksanaan isi putusan ini apabila gugatan perkara ini dikabulkan nantinya maka sangat beralasan menurut hukum, supaya Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 10.000.000.- (ssepuluh juta rupiah) kepada Penggugat setiap harinya, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*), hingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan sempurna;



25. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan akurat sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) R.Bg, maka sangat berdasar menurut hukum apabila terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta (*uit voerbar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya dari Tergugat I ataupun pihak lainnya;

26. Bahwa apabila gugatan ini dikabulkan maka berdasar menurut hukum jika Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

27. Bahwa demikian juga apabila gugatan ini dikabulkan maka berdasar menurut hukum jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk mematuhi bunyi amar putusan perkara;

Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas, Penggugat mohon kehadiran YTH. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil para pihak untuk hadir dipersidangan seraya memberikan keputusan hukum dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Provisionil dalam perkara aquo;
3. Menyatakan perbuatan dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat-I kepada Penggugat adalah dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat-I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.2.315.300.000.- (Dua milyar tiga ratus lima belas juta tiga ratus rupiah), dengan perincian Kerugian Materiil sebesar Rp.1.315.300.000.- (satu Milyar tiga ratus lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) ditambah keuntungan yang diharapkan sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu Milyar rupiah) seketika kepada Penggugat setelah putusan dalam perkara aquo berkekuatan Hukum yang Tetap (*Inkracht VanGewijsde*);
5. Menyatakan Demi hukum membatalkan dan ataupun setidak-tidaknya menunda pelaksanaan Lelang Eksekusi Tergugat-II dengan perantara Tergugat III, terhadap seluruh Asset jaminan Tergugat-I, teristimewa dengan tidak merugikan Hak Penggugat atas mesin-mesin yang belum ada pelunasannya;



6. Menghukum Tergugat-I untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) perharinya atas keterlambatan/Kelalaian mematuhi isi putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum yang pasti;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat-I, II dan III (Uitvoerbaar bij voorraad);
8. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan patuh serta menghormati putusan ini;
9. Menghukum Tergugat-I untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

ATAU apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon terhadap gugatan Para Penggugat a quo diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, Tergugat II dan Tergugat III datang menghadap Kuasanya, sedangkan Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang pada 19 Juni 2024 untuk sidang tanggal 27 Juni 2024, relaas panggilan sidang pada 9 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 14 Agustus 2024, relaas panggilan sidang pada 15 Agustus 2024 untuk sidang tanggal 21 Agustus 2024, telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Efrata Happy Tarigan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Agustus 2024, 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 II memberikan jawaban sebagai berikut:

#### **A. DALAM PROVISI**

1. Bahwa Tergugat II menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat agar menanggihkan segala aktivitas Tergugat II yang berhubungan dengan tindakan pelelangan Aset milik Penggugat dengan



segala akibat hukumnya, menyatakan batal demi hukum setiap tindakan pelaksanaan lelang serta mengikat dengan pihak ketiga tersebut haruslah ditolak karena mengada-ngada dan tidak berdasarkan hukum sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap.

2. Bahwa Tergugat II telah memberikan 2 (dua) fasilitas Kredit kepada Tergugat I berdasarkan Permohonan dari Tergugat I sesuai dengan Form Aplikasi sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor Modal Kerja No.CRO.MDN/431/KMK/2014 tanggal 26 September 2014 dengan limit kredit sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) dan Perjanjian Kredit Investasi No.R01.MDN/0938/KI/2016 akta Nomor 1 tanggal 03 Oktober 2016 dengan limit kredit sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah)

3. Bahwa terhadap 2 (dua) Fasilitas Kredit tersebut, Tergugat I yang bertindak sebagai debitur telah menyerahkan agunan kredit kepada Tergugat II sebagai berikut:

a. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Perjuangan/Jalan Besar Namorambe (tertulis di Sertipikat Jalan dari Namo Rambe ke Medan), Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 503, seluas 222 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen;**

b. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Perjuangan/Jalan Besar Namorambe (tertulis di Sertipikat Jalan dari Namo Rambe ke Medan), Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 511, seluas 512 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen;**

c. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Perjuangan/Jalan Besar Namorambe (tertulis di Sertipikat Jalan dari Namo Rambe ke Medan), Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 512, seluas 341 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen;**

d. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Perjuangan/Jalan Besar Namorambe (tertulis di Sertipikat Jalan dari Namo Rambe ke Medan), Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat**



**Hak Milik (SHM) Nomor: 223, seluas 2.023 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen**;

e. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Penampungan, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 150, seluas 4.985 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen**;

f. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kompleks Griya Riatur Indah, Jalan Gladiol Blok L-32 (tertulis di sertipikat Jl. Gladiol), Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 4470, seluas 132 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen**;

g. **Mesin Produksi berupa :**

- Eva Laminating Machine
- High Speed Splitting Machine
- Eva Sheet Cutting Machine
- Eva Conveyor Machine
- High Speed Electric Fan

4. Bahwa terhadap seluruh agunan Kredit berupa Tanah dan Bangunan di atasnya tersebut di atas telah dibebani oleh Hak Tanggungan secara Yuridis dan Sempurna dimana Tergugat I sebagai pihak Pemegang Hak Tanggungan diberi untuk melakukan perbuatan Hukum atas Objek Hak Tanggungan tersebut.

5. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 3/2014 tanggal 02 Desember 2014 Jo. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 543/2015 tanggal 06 Februari 2015, APHT No. 15/2016 tanggal 14 Oktober 2016 Jo. SHT No. 7249/2016 tanggal 01 Desember 2016, APHT No. 4/2015 tanggal 28 April 2015 Jo. SHT No. 2702/2015 tanggal 22 Juni 2015, APHT No. 14/2016 tanggal 14 Oktober 2016 Jo. SHT No. 7248/2016 tanggal 01 Desember 2016 dan APHT No. 182/2015 tanggal 04 Maret 2015 Jo. SHT No.4501/2015 tanggal 18 Mei 2015 dan APHT No. 459/2016 tanggal 03 Oktober 2016 Jo. SHT No.9711/2016 tanggal 11 November 2016 Tergugat I memiliki hak untuk melakukan tindakan hukum yakni eksekusi lelang atas agunan sehingga Provisi Penggugat tidak didasari bukti surat otentik dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah



Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisional, yang diantaranya menyatakan:

*"Para Hakim Pengadilan Negeri untuk tidak menjatuhkan putusan serta merta dan provisi kecuali gugatan didasarkan pada bukti surat autentik yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti."*

6. Bahwa keenam (6) agunan kredit berupa tanah dan bangunan di atasnya tersebut di atas telah dibebani Hak Tanggungan secara yuridis sempurna karenanya Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak dan telah diberi kuasa oleh Tergugat I untuk menjual agunan kredit dimuka umum (lelang) apabila Tergugat I lalai/wanprestasi. Faktanya Tergugat I sebagai debitur telah menunggak melakukan pembayaran kewajiban atas kedua fasilitas kreditnya walaupun sudah disampaikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dan Tergugat I juga sudah dinyatakan lalai/wanprestasi oleh Tergugat II melalui Surat Nomor MNR.RCR/CTR.WEST.02131/2023 tanggal 19 Februari 2024 perihal **Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara – Pernyataan default/wanprestasi.**

7. Bahwa dengan telah dinyatakannya Tergugat I sebagai debitur cidera janji atau wanprestasi oleh Tergugat II maka Tergugat II sebagai pemegang hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan *in casu* agunan kredit Tergugat I sesuai ketentuan Pasal Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "UU Hak Tanggungan") yang berbunyi sebagai berikut:

*"Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

8. Berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan di atas maka Tergugat II mempunyai hak untuk melakukan penjualan agunan kredit (objek Hak Tanggungan) melalui Lelang Hak Tanggungan. Dalam hal Tergugat II akan melaksanakan haknya untuk melelang agunan kredit maka tidak dibenarkan ada pihak-pihak yang menghalang-halangi Tergugat II untuk melaksanakan lelang tersebut apalagi pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



9. Bahwa lebih lanjut, berdasarkan hukum acara perdata permohonan provisi hanyalah bertujuan untuk memperoleh tindakan sementara selama proses persidangan berjalan yang bukan mengenai pokok perkara, sedangkan permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk tidak melaksanakan atau membatalkan lelang terhadap agunan kredit Tergugat I tersebut sudah masuk ke dalam pokok perkara yang memerlukan pembuktian terlebih dahulu atas adanya pelanggaran hukum dalam pelaksanaan lelang agunan kredit dimaksud, karenanya beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang terhormat menolak tuntutan Provisi Penggugat.

10. Bahwa lebih lanjut, permohonan provisi dari Penggugat juga tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan menurut hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 191 R. Bg yang menegaskan bahwa tuntutan provisi merupakan Tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara, yaitu tindakan pendahulu untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Namun demikian, tuntutan provisi Penggugat adalah untuk mengalangi pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II yang mana substansinya sudah masuk dalam pokok perkara, padahal pengertian dari provisi sendiri merupakan Tindakan sementara yang tidak termasuk ke dalam pokok perkara.

11. Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, mohon Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak seluruh permohonan provisi dari Penggugat karena mengada-ngada tidak berdasarkan hukum dan merugikan Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan.

#### **B. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.

#### **2. EKSPESI GUGATAN MENGENAI KEBERATAN TERHADAP PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN.**

a. Bahwa sesuai ketentuan HIR Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) jo. Pasal 225 ayat (1) Rbg telah diatur secara tegas bahwa keberatan akan pelaksanaan eksekusi barang yang disita diajukan melalui Perlawanan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi.

b. Bahwa setelah membaca serta mencermati dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, ternyata Penggugat pada pokoknya



keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap agunan kredit yang menjadi sumber pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II karena fasilitas kredit Tergugat II telah macet. Hal ini terlihat jelas sebagaimana disampaikan oleh Penggugat pada posita dalam gugatannya yang pada pokoknya keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap obyek perkara, akan tetapi Penggugat mengajukan keberatan tersebut dalam bentuk gugatan, sedangkan sesuai Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) jo. Pasal 225 ayat (1) Rbg seharusnya keberatan diajukan dalam bentuk Perlawanan Eksekusi.

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan dalam bentuk gugatan adalah jelas tidak memenuhi syarat formil gugatan dan bertentangan dengan ketentuan dan hukum acara yang berlaku yakni seharusnya dalam bentuk Perlawanan Eksekusi, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvantlijke Verklaard*).

### **C. TANGGAPAN TERHADAP GUGATAN PENGGUGAT**

a. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Tergugat II paparkan diatas, sudah sangat jelas bahwasanya tidak ada hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II dalam perkara aquo. Ditambah lagi Penggugat telah keliru menempatkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai Tergugat II yang seolah-olah berkaitan langsung atau yang mempunyai hubungan langsung dengan Penggugat dalam perkara aquo.

b. Bahwa setelah membaca dan meneliti dalil-dalil posita yang diajukan Penggugat dalam Gugatannya, terhadap hubungan hukum yang terjadi adalah murni hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga seharusnya Tergugat II tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo.

c. Bahwa adapun tanggapan Tergugat II atas dalil posita yang diajukan oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang sudah Tergugat II paparkan dalam jawaban ini, sudah sangat jelas bahwasanya Tergugat II **tidak** mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam dalil positanya.



2. Bahwa ditariknya Tergugat II dalam gugatan perkara aquo oleh Penggugat sangatlah tidak beralasan hukum, mengingat Tergugat II hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit.
3. Bahwa sesuai Fakta Hukum yang telah Tergugat II uraikan di atas, jelas bahwa Tergugat II merupakan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, karenanya Tergugat II berhak dan berwenang untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit apabila Tergugat I sebagai debitur dan Pemberi Hak Tanggungan lalai / wanprestasi melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit, termasuk dalam hal ini melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit Tergugat I yang menjadi Obyek Perkara dalam perkara a quo.
4. Bahwa adanya dalil yang disampaikan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat mempunyai kesepakatan dengan Tergugat I untuk membantu Tergugat I dalam jual beli mesin dan menjalankan Bisnis Tergugat I tersebut semakin membuktikan bahwa tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II.
5. Bahwa perbuatan Penggugat yang tidak memiliki hak ataupun kepentingan untuk mengajukan perkara aquo serta menghalang-halangi Tergugat II selaku Kreditur yang memiliki Hak sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Hak Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dan perbuatan tersebut sudah dijamin oleh Undang – undang, karenanya tindakan Penggugat yang menghalang – halangi Tergugat II melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit Tergugat I yang sudah diserahkan kepada Tergugat II dan sudah diikat dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna, termasuk dengan mengajukan gugatan a quo dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa terhadap hal tersebut, Tergugat II sebagai pihak yang telah dilindungi oleh Undang-undang dan dalam Hubungan Hukum yang terjadi telah menjalankan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik sebagai Kreditur berhak untuk menjalankan Eksekusi terhadap Objek Agunan yang sudah diikat secara sempurna.



7. Bahwa terhadap posita poin 21 yang berisi "*Bahwa Penggugat juga sangat kuatir bilamana Tergugat II dengan perantara Tergugat III melakukan lelang eksekusi atas harta dan asset Tergugat I*" terhadap hal tersebut tidak ada dasar hukum terhadap isi posita dari Penggugat dimana Hubungan Hukum yang terjadi terhadap hal tersebut merupakan Hubungan Hukum antara Tergugat I dan Tergugat II.

**D. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas secara *mutatis-mutandis* dianggap tercantum kembali dalam jawaban terhadap pokok perkara dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi kembali.

2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.

3. Bahwa sebelum Tergugat II menanggapi gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, perkenankanlah Tergugat II menguraikan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi mengenai hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II dan akan dibuktikan dalam persidangan pada tahap pembuktian agar tidak terjadi kerancuan bagi Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Adapun fakta-fakta hukum yang Tergugat II sampaikan adalah sebagai berikut:

a. Bahwa Faktanya Tergugat I mengajukan Permohonan untuk mendapatkan fasilitas kredit kepada Tergugat II sesuai surat permohonan tertanggal 10 September 2014. Selanjutnya terhadap permohonan dari Tergugat I tersebut, Tergugat II memberikan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No.BBC.MIB/SPPK/TL4.0722/2014 tanggal 26 September 2014 kepada Tergugat I. Didalam SPPK tersebut berisikan limit kredit, jangka waktu kredit, bunga, denda serta syarat dan ketentuan yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I, serta sebelum Tergugat I menyetujui SPPK tersebut, Tergugat I diberikan waktu terlebih dahulu untuk mempelajari SPPK tersebut sebelum menyetujuinya, apabila Tergugat I menyetujui SPPK yang diberikan oleh Tergugat II tersebut maka seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut akan dituangkan dalam Perjanjian Kredit. Dalam proses Pemberian Kredit tersebut Tergugat I tidak pernah



melakukan paksaan kepada Tergugat I untuk setuju dan sepakat dalam Perjanjian Kredit yang terjadi.

**b.** Bahwa faktanya Tergugat I telah menyetujui dan menyepakati seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No.BBC.MIB/SPPK/TL4.0722/2014 tanggal 26 September 2014 tersebut, dibuktikan dengan ditandatanganinya SPPK tersebut oleh Tergugat I, sehingga seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MDN/431/KMK/2014 akta Nomor 167 tanggal 26 September 2014 yang dibuat dihadapan Ferry Susanto Limbong, SH, M.Hum Notaris Kota Medan.

**c.** Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MDN/431/KMK/2014 akta Nomor 167 tanggal 26 September 2014 yang telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II ("**Perjanjian Kredit Modal Kerja Pertama**") yang didalamnya telah disepakati hal-hal sebagai berikut:

- 1) Limit Kredit tidak melebihi Rp. 8.000.000.000,-
- 2) Tujuan Penggunaan Kredit untuk tambahan Modal Kerja untuk Usaha Industri Barang dari Plastik / Sendal Jepit
- 3) Sifat Kredit Revolving
- 4) Jangka Waktu Kredit terhitung sejak 26 September 2014 sampai dengan 25 September 2015
- 5) Bunga atas baki debit pokok sebesar 13,75% per tahun
- 6) Denda sebesar 2%

**d.** Bahwa terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja Pertama tersebut, atas permohonan dari Tergugat I sebagai Debitur kepada Tergugat II, maka telah disepakati antara Tergugat I dan Tergugat II untuk dilakukan Addendum sebanyak 10 (sepuluh) dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Addendum I (Pertama) pada tanggal 25 September 2015 telah disepakati mengenai perpanjangan jangka waktu kredit dan limit kredit tetap sebesar Rp. 8.000.000.000 (delapan miliar rupiah) terhitung tanggal 26 September 2015 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong SH., M.Hum, Notaris di Kota Medan
- 2) Addendum II (Kedua) pada tanggal 30 September 2016 telah disepakati mengenai perpanjangan jangka waktu kredit dan limit kredit tetap yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong SH., M.Hum, Notaris di Kota Medan



3) Addendum III (Ketiga) pada tanggal 03 Oktober 2016 telah disepakati mengenai penambahan fasilitas kredit investasi sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua miliar rupiah) dimana agunan fixed asset tersebut joint collateral dan cross default dengan fasilitas kredit Modal Kerja yang telah di berikan sebelumnya.

4) Addendum IV (Keempat) pada tanggal 25 Desember 2017 telah dilakukan tentang perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 12 (dua belas) bulan sejak terhitung mulai tanggal 26 September 2014 sampai dengan 25 September 2018 dengan limit kredit tetap Rp. 8.000.000.000 (delapan miliar rupiah)

5) Addendum V (Kelima) pada tanggal 12 September 2018 telah dilakukan tentang perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 12 (dua belas) bulan sejak terhitung mulai tanggal 26 September 2018 sampai dengan 25 September 2019 dengan limit kredit tetap Rp. 8.000.000.000 (delapan miliar rupiah)

6) Addendum VI (Keenam) pada tanggal 24 September 2019 telah dilakukan tentang perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 04 (empat) bulan sejak terhitung mulai tanggal 26 September 2019 sampai dengan 25 Januari 2020 dengan limit kredit tetap Rp. 8.000.000.000 (delapan miliar rupiah)

7) Addendum VII (Ketujuh) pada tanggal 23 Januari 2020 telah dilakukan tentang perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit selama 12 (dua belas) bulan sejak terhitung mulai tanggal 26 Januari 2020 sampai dengan 25 Januari 2021 dengan limit kredit tetap Rp. 8.000.000.000 (delapan miliar rupiah)

8) Addendum VIII (Kedelapan) pada tanggal 24 April 2020 telah dilakukan Restrukturisasi Covid – 19 fasilitas kredit berlaku sampai 31 Maret 2023

9) Addendum IX (Kesembilan) pada tanggal 14 April 2021 telah dilakukan Restrukturisasi Covid – 19 fasilitas kredit berlaku sampai 31 Maret 2024

10) Addendum X (Kesepuluh) pada tanggal 24 Mei 2022 telah dilakukan Restrukturisasi tentang jangka waktu fasilitas kredit selama 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak penandatanganan Restrukturisasi Kredit yaitu 24 Mei 2022 sampai dengan 23 Mei 2026



e. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit tersebut di atas, Tergugat I selaku Debitur juga telah menyetujui dan menandatangani Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk i.c. Tergugat I (selanjutnya disebut “**SUPK**”).

f. Bahwa selain fasilitas kredit tersebut di atas Tergugat I juga telah mengajukan dan menerima Fasilitas Kredit kedua dari Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Akta No. 01 Perjanjian Kredit Investasi Nomor R01.MDN/0938/KI/2016 tanggal 03 Oktober 2016 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH., M.Hum., Notaris di Kota Medan (“**Perjanjian Kredit Kedua**”). Perjanjian Kredit Kedua tersebut telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II yang didalamnya telah disepakati hal-hal sebagai berikut:

- 1) Limit Kredit sebesar Rp. 2.000.000.000,-
- 2) Tujuan Kredit adalah untuk Refinancing renovasi bangunan pabrik dan kantor, refinancing pembelian 5 unit mesin produksi
- 3) Jangka waktu kredit adalah selama 60 (enam puluh) bulan terhitung mulai penandatanganan Perjanjian Kredit tanggal 03 Oktober 2016 sampai dengan 02 Oktober 2021.
- 4) Sifat Kredit Non Revolving
- 5) Bunga diatas baki debet 13,85% per tahun
- 6) Denda 2 % (dua persen)

g. Bahwa terhadap Perjanjian Kredit Kedua tersebut atas permohonan dari Tergugat I sebagai Debitur kepada Tergugat II, maka telah disepakati antara Tergugat I dan Tergugat II untuk dilakukan Addendum sebanyak 3 (tiga) Kali dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Addendum I (Pertama) pada tanggal 24 April 2020 telah disepakati mengenai perpanjangan jangka waktu kredit yaitu sejak 24 April 2020 sampai dengan 02 Oktober 2022
- 2) Addendum II (Kedua) pada tanggal 14 April 2021 telah disepakati mengenai perpanjangan jangka waktu kredit terhitung sejak 14 April 2021 sampai dengan 31 Maret 2024.
- 3) Addendum III (Ketiga) pada tanggal 24 Mei 2022 telah disepakati mengenai Restrukturisasi dan perpanjangan fasilitas kredit sejak 24 Mei 2022 sampai dengan 23 Mei 2025.

h. Bahwa selain telah ditandatanganinya kedua Perjanjian Kredit tersebut di atas, untuk menjamin pelunasan atas kedua fasilitas kredit Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit Modal



Kerja Pertama dan Perjanjian Kredit Investasi, maka Tergugat I selaku Debitur telah menyerahkan agunan kredit kepada Tergugat II yaitu:

1) Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Perjuangan/Jalan Besar Namorambe (tertulis di Sertipikat Jalan dari Namorambe ke Medan), Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 503, seluas 222 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen**. Sertipikat tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 543/2015** tanggal 06 Februari 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 3/2014 tanggal 02 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Zulfikar Azhar, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 7249/2016** tanggal 01 Desember 2016 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 15/2016 tanggal 14 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Zulfikar Azhar, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang.

2) Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Perjuangan/Jalan Besar Namorambe (tertulis di Sertipikat Jalan dari Namorambe ke Medan), Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 511, seluas 512 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen**. Sertipikat tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 543/2015** tanggal 06 Februari 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 3/2014 tanggal 02 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Zulfikar Azhar, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 7249/2016** tanggal 01 Desember 2016 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 15/2016 tanggal 14 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Zulfikar Azhar, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang.



3) Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Perjuangan/Jalan Besar Namorambe (tertulis di Sertipikat Jalan dari Namorambe ke Medan), Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 512, seluas 341 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen**. Sertipikat tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 543/2015** tanggal 06 Februari 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 3/2014 tanggal 02 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Zulfikar Azhar, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 7249/2016** tanggal 01 Desember 2016 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 15/2016 tanggal 14 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Zulfikar Azhar, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang.

4) Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Perjuangan/Jalan Besar Namorambe (tertulis di Sertipikat Jalan dari Namorambe ke Medan), Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 223, seluas 2.023 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen**. Sertipikat tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 543/2015** tanggal 06 Februari 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 3/2014 tanggal 02 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Zulfikar Azhar, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai **Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 7249/2016** tanggal 01 Desember 2016 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 15/2016 tanggal 14 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Zulfikar Azhar, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang.

5) Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Penampungan, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Guna**



**Bangunan (SHGB) Nomor: 150, seluas 4.985 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen** sesuai **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 2702/2015** tanggal 22 Juni 2015 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 3/2014 tanggal 02 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Zulfikar Azhar, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang dan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat ke II (Kedua) Nomor 7248/2016** tanggal 01 Desember 2016 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 14/2016 tanggal 14 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Zulfikar Azhar, SH selaku PPAT di Kabupaten Deli Serdang.

**6)** Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kompleks Griya Riatur Indah, Jalan Gladiol Blok L-32 (tertulis di sertipikat Jl. Gladiol), Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 4470, seluas 132 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen** sesuai **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 04501/2015** tanggal 18 Mei 2015 oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 182/2015 tanggal 04 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Ferry Susanto Limbong, SH, M.Hum selaku PPAT di Kota Medan dan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat ke II (Kedua) Nomor 09711/2016** tanggal 11 November 2016 oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak tanggungan 459/2016 tanggal 03 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Ferry Susanto Limbong, SH, M.Hum selaku PPAT di Kota Medan.

**7) Mesin Produksi berupa :**

- Eva Laminating Machine
- High Speed Splitting Machine
- Eva Sheet Cutting Machine
- Eva Conveyor Machine
- High Speed Electric Fan

(untuk selanjutnya disebut "**Agunan**").



Oleh karena telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana yang telah diuraikan di atas sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karenanya, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”), **Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi Hak Tanggungan apabila Debitur i.c. Tergugat I telah dinyatakan Wanprestasi terhadap kewajiban kreditnya berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.**

i. Bahwa setelah kedua fasilitas kredit dicairkan, jangka waktu kredit diperpanjang dan limit kredit ditambah, ternyata Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit serta telah menunggak dan tidak dapat melakukan pembayaran kewajiban kreditnya kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II telah memperingatkan Tergugat I untuk membayar tunggakan hutangnya baik secara lisan dengan bertemu langsung atau melalui telpon, menyampaikan beberapa surat pemberitahuan dan peringatan kepada Tergugat I serta melakukan upaya negosiasi agar Tergugat I dapat melunasi kewajiban kreditnya tanpa perlu dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Surat-surat peringatan tunggakan kredit yang telah disampaikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor MNR.RCR/CTR.WEST.02131/2023 tanggal 13 November 2023 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
- 2) Surat Nomor MNR.RCR/CTR.WEST.0270/2024 tanggal 26 Januari 2024 perihal Peringatan II (Kedua); dan
- 3) Surat Nomor MNR.RCR/CTR.WEST.0376/2024 tanggal 06 Februari 2024 perihal Peringatan III (Ketiga)

j. Bahwa meskipun Tergugat II telah menyampaikan surat peringatan sampai dengan 3 (tiga) kali kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I tetap tidak menyelesaikan kewajibannya tersebut, karenanya Tergugat I melalui Surat Nomor MNR.RCR/CTR.WEST.0462/2024 tanggal 19 Februari 2024 perihal **Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara – Pernyataan default/ wanprestasi, menyatakan Tergugat I**



lalai / wanprestasi dan fasilitas kredit Tergugat I dinyatakan jatuh tempo seketika dan harus dibayar lunas sekaligus.

k. Bahwa dengan telah dinyatakan Tergugat I wanprestasi oleh Tergugat II maka sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

*“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui **pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

Maka Tergugat II atas kekuasaan sendiri mempunyai hak untuk melakukan penjualan agunan kredit (Obyek Hak Tanggungan) melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan.

l. Bahwa selain itu, ketentuan Pasal 2 APHT yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Pemilik Agunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, telah diatur secara tegas bahwa :

*“Jika Debitor (ic. Tergugat I) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang (Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (ic. Tergugat I), Pihak Kedua [ic. Tergugat II] selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.c. Tergugat I) :*

**a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**

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

**c. ....dst. sama.**

**o.** Bahwa diatur dalam **Pasal 1 tentang Agunan dan Asuransi** poin 3 (tiga) pada Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MDN/431/KMK/ 2014 akta Nomor 167 tanggal 26 September 2014 dan yang telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II (**“Perjanjian Kredit Modal Kerja Pertama”**) dan Akta No. 01 Perjanjian Kredit Investasi Nomor R01.MDN/0938/KI/2016 tanggal 03 Oktober 2016 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH., M.Hum., Notaris di Kota Medan (**“Perjanjian Kredit Kedua”**) yang didalamnya dicantumkan :



*"Dalam BANK karena sebab apapun dan atas pertimbangannya sendiri melakukan eksekusi atas agunan yang telah diserahkan baik pada saat ini maupun pada saat yang akan datang berdasarkan Perjanjian Kredit ini maupun perubahannya, DEBITUR dengan ini bertanggung jawab dan membebaskan BANK dari segala tuntutan maupun gugatan yang timbul dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun sebagai akibat pelaksanaan eksekusi tersebut dan untuk itu apabila diperlukan DEBITUR dengan ini memberi kuasa kepada BANK untuk melakukan tindakan-tindakan hukum yang diperlukan untuk mempertahankan haknya".*

p. Bahwa terhadap Perjanjian Kredit tersebut Tergugat I telah setuju dan sepakat untuk memberikan Kuasa kepada Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan tindakan Hukum atas Objek tersebut.

q. Bahwa Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) melaksanakan haknya untuk melakukan pelelangan terhadap agunan fasilitas kredit Tergugat I sebagaimana diatur dalam:

**1) Pasal 12 tentang Agunan dan Asuransi angka 2 Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/431/KMK/2014 Akta No.167 tanggal 26 September 2014 dan Perjanjian Kredit Investasi No. R01.MDN/0938/KI/2016 Akta No. 01 tanggal 03 Oktober 2016 beserta addendum - adendumnya yang sudah disetujui dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II, yaitu:**

*"Dalam hal Bank (i.c Tergugat II) karena sebab apapun dan atas pertimbangannya sendiri melakukan eksekusi atas agunan yang telah diserahkan baik pada saat ini maupun pada saat yang akan datang berdasarkan Perjanjian Kredit ini maupun perubahannya, Debitur (i.c Tergugat I) dengan ini bertanggung jawab dan membebaskan Bank (i.c Tergugat II) dari segala tuntutan maupun gugatan yang timbul dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun sebagai akibat pelaksanaan eksekusi tersebut dan untuk itu apabila diperlukan Debitur (i.c Tergugat I) dengan ini memberikan kuasa kepada Bank (i.c Tergugat II) untuk melakukan tindakan – tindakan hukum yang diperlukan untuk mempertahankan haknya".*



2) **Pasal 6 Undang – undang No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut : “**UU Hak Tanggungan**”) :

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

3) **Pasal 20 UU Hak Tanggungan** :

(1) *Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*

a. **Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau**

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

c. .... dan seterusnya

4) **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Pasal 2 dash keenam** yang sudah disetujui dan ditandatangani oleh Pemilik Agunan dan Tergugat II :

“*Jika Debitur (i.c Tergugat I) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang putang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (i.c Tergugat I), Pihak Kedua (i.c Tergugat II) selaku **Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.c Pelawan)** :*

a. **menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek 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 kepada pembeli yang bersangkutan ;
- e. Mengambil dari uang hasil lelang penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas ;
- 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.

**5) Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Tenis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 huruf AG angka 12, yang menyatakan :**

*“Penjualan agunan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW dan Pasal 11 ayat (2) e UU No. 4 Tahun 1996 (Undang – undang Hak Tanggungan) dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan Pemegang Hak Tanggungan pertama”*

**6) Kaedah hukum yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No. 2859 K/Pdt/2011 tanggal 6 Juni 2012, yaitu :**

*“Bahwa berdasarkan pasal.14 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada pokoknya menentukan, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan pasal 6 menentukan, apabila debitur cedera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya, dari hasil penjualan tersebut.*

- r. Bahwa sebelum dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit Tergugat I, Tergugat II terlebih dahulu menyampaikan Surat-surat Pemberitahuan Lelang kepada Tergugat I selaku Debitur dan Pemilik Agunan. **Tujuannya selain untuk memenuhi ketentuan lelang juga untuk memberikan kesempatan kepada Tergugat I selaku Debitur dan Pemilik Agunan untuk melunasi hutangnya tanpa harus dilakukan lelang atas Agunan**



**Kredit**, dalam hal ini apabila Tergugat I ingin membatalkan pelelangan maka Tergugat I dapat melakukan pelunasan kredit Tergugat I, namun faktanya sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan, Tergugat I tidak melakukan pelunasan fasilitas kreditnya kepada Tergugat II.

s. Bahwa lelang atas Agunan Kredit Tergugat I sudah dilakukan 1 (satu) kali yaitu pada tanggal **26 Juni 2024**, **seluruh syarat dan ketentuan untuk pelaksanaan lelang telah dipenuhi oleh Tergugat II** dan terhadap agunan kredit Tergugat I tersebut belum terjual karena tidak ada Peminat (TAP) sehingga Tergugat II akan melaksanakan lelang ulang terhadap agunan kredit Tergugat I guna mendapatkan pembayaran/pelunasan fasilitas kredit yang telah dinikmati Tergugat I dari Tergugat II.

t. Bahwa sebelum Tergugat II melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Agunan Kredit Tergugat I pada tanggal **26 Juni 2024**, telah terlebih dahulu menyampaikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dan Pengosongan Agunan kepada Tergugat I selaku Debitur, Pemilik Agunan dan Penghuni Agunan melalui surat sebagai berikut:

- 1) Surat No.MNR.RCR/CTR.WEST.0602148/2024 tanggal 05 Juni 2024, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
- 2) Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0602149/2024 tanggal 05 Juni 2024, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (Despi)
- 3) Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0602150/2024 tanggal 05 Juni 2024, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (Despi)
- 4) Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0602151/2024 tanggal 05 Juni 2024, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (Despi)
- 5) Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0602152/2024 tanggal 05 Juni 2024, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (Despi)

u. Bahwa selain pemberitahuan lelang melalui surat yang ditujukan kepada Debitur, Pemilik Agunan dan Penghuni Agunan, Tergugat II juga telah mengumumkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas



Agunan Kredit (objek perkara) agar diketahui khalayak ramai termasuk Tergugat II, dan Pemilik Agunan sehingga memunuhi asas publisitas yaitu:

- 1) Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 28 Mei 2024
- 2) Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat khabar harian Waspada tanggal 12 Juni 2024.

v. Bahwa terhadap Nilai Limit atas obyek lelang *in casu* agunan kredit Tergugat I, Tergugat II telah menetapkannya sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan **No.213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut:

1) Mengenai nilai limit atas agunan kredit Tergugat I ditetapkan oleh Tergugat II dengan mendasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang") khususnya Pasal 48, yang mengatur sebagai berikut :

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.

2) 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.

3) 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.

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

2) 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.”*

3) 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 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).

4) Bahwa Tergugat II dalam menentukan nilai limit lelang terhadap agunan kredit Tergugat I berdasarkan pada laporan **hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Independen yang memiliki kompetensi dalam bidang penilaian dan telah memiliki izin dari dinas terkait untuk memberikan jasa penilaian** sebagaimana dimaksud dalam PMK No. 213/PMK.06/2020. Adapun pada saat pelelangan tanggal **26 Juni 2024** ditetapkan nilai limit lelang berdasarkan hasil penilaian dari **Kantor Jasa Penilai Publik Tobing Panturi dan Rekan** dengan Nomor Laporan Penilaian No. File : 00013/2.0171-02/PI/07/0590/1/I/2024 tanggal 24 Januari 2024

w. Bahwa dengan demikian Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang sudah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan perantaraan Tergugat III sesuai ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan seperti petitum angka 4 dalam gugatan Penggugat. Berdasarkan Buku II Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan



Perdata Khusus, Edisi 2007, huruf AJ butir 21 halaman 100 yang dengan tegas menyatakan:

***“suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”***

x. Bahwa Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan ini merupakan hak dan upaya yang dapat dilakukan oleh Tergugat II untuk mendapatkan pengembalian dana yang sudah diberikan kepada Tergugat I dalam bentuk kredit. Gugatan ini diajukan oleh Penggugat dengan alasan yang mengada – ada yang hanya bertujuan untuk menghalang – halangi Tergugat II untuk melaksanakan Lelang agunan kredit Tergugat I, sehingga Tergugat II selaku kreditur yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut :

***“Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah Pemegang Hak Tanggungan (ic.Tergugat I) beritikad baik wajib dilindungi.”***

y. Bahwa Penggugat mengajukan perkara a quo adalah bertujuan untuk menghalang – halangi Tergugat II melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan yang telah diikat secara yuridis sempurna dengan menggunakan alasan yang mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum, seolah – olah Penggugat telah dirugikan, faktanya yang dirugikan dalam proses hubungan hukum perjanjian kredit ini adalah Tergugat II karena dana yang diserahkan kepada Tergugat I dalam bentuk fasilitas kredit merupakan dana nasabah Tergugat II yang ditempatkan dalam bentuk tabungan, deposito dan simpanan lainnya yang setiap bulan harus Tergugat II bayarkan bunganya, sementara Tergugat I yang telah menikmati dana tersebut dalam bentuk fasilitas kredit ternyata tidak membayar bunga kredit kepada Tergugat II.

z. Berdasarkan penjelasan diatas haruslah ditolak dalil posita Penggugat gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap agunan kredit Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat. Faktanya pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku sebagaimana yang telah diterangkan di atas dan hal ini membuktikan bahwa tidak ada



perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, selain itu sebelum melakukan pelelangan dan menyatakan bahwa Tergugat I telah wanprestasi, Tergugat II terlebih dahulu telah melakukan restrukturisasi atas fasilitas kredit Tergugat I atas permohonan dari Tergugat I dan telah mengirimkan surat peringatan sampai dengan 3 (tiga) kali sebelum menyatakan Tergugat I wanprestasi. Bahwa sebelum melakukan pelelangan, Tergugat II juga telah melaksanakannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada peraturan perundang-undangan yang dilanggar karenanya haruslah ditolak seluruhnya dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pada faktanya tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Bahwa perlu untuk Tergugat II sampaikan, pada perkara *a quo* yang mengalami kerugian adalah Tergugat II karena Tergugat II telah memenuhi kewajiban kepada Tergugat I sesuai Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Tergugat I dan Tergugat II yaitu memberikan fasilitas kredit namun setelah fasilitas kredit yang diserahkan dan dinikmati oleh Tergugat I tersebut akan tetapi ternyata fasilitas kredit tersebut tidak dapat dikembalikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sesuai yang disepakati dalam Perjanjian kredit. Padahal dana yang Tergugat II serahkan kepada Tergugat I merupakan dana nasabah Tergugat II yang ditempatkan pada Tergugat II dalam bentuk Tabungan dan Deposito dan terhadap dana tersebut harus Tergugat II bayarkan bunganya setiap bulannya. Namun dengan macetnya fasilitas kredit Tergugat I maka Tergugat II harus membuat pencadangan untuk menanggulangi fasilitas kredit Tergugat I yang telah macet dan untuk membayar bunga kepada nasabah setiap bulannya. Hal ini tentunya sangat merugikan Tergugat II. Apalagi dengan macetnya fasilitas kredit Tergugat I, Tergugat II juga harus membuat pencadangan sebesar fasilitas kredit Tergugat I yang macet guna memenuhi ketentuan Regulator.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II uraikan diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak seluruh Gugatan Penggugat karena mengada – ada dan tidak beralasan hukum.



Maka; berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISI:**

Menolak permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

#### **Eksepsi *Error In Persona* (Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak)**

1. Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cab. Medan Imam Bonjol, *in casu* Tergugat II terhadap asset jaminan hutang Tergugat I.
  1. Sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 924/02.01/2024-01 tanggal 26 Juni 2024.
  2. Bahwa dalam permohonan lelang yang diajukan kepada Tergugat III, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cab. Medan Imam Bonjol, *in casu* Tergugat II selaku Pemohon Lelang/ Penjual bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun.
  3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf IPMK 122/2023, pada intinya menyatakan "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual*", *in casu* Tergugat II, jelas bahwa Penjual adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cab. Medan Imam Bonjol.



4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat III mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, disebabkan konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat III, terkait proses lelang telah beralih kepada Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat II.

**DALAM PROVISI**

2. Bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III untuk membatalkan atau menunda pelaksanaan lelang asset jaminan hutang Tergugat I.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 44 PMK No. 122/2023 tentang Pembatalan Sebelum Lelang, lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan: a. permintaan dari Penjual *in casu* Tergugat II;
  - a. Penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang, dan/atau ;
  - b. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
4. Bahwa dikarenakan dalam hal ini tidak terdapat permintaan pembatalan pelaksanaan lelang dari Tergugat II dan kelengkapan syarat administratif subjek dan objek lelang telah terpenuhi, maka Tergugat III tidak berwenang membatalkan pelaksanaan lelang.
5. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya permintaan Penggugat atas hal tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. **Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.**
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat III sama sekali tidak terdapat hubungan hukum.
3. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah sehubungan dengan keberatan pelaksanaan lelang atas objek lelang jaminan hutang Tergugat I kepada Tergugat II.
4. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 924/02.01/2024-01 tanggal 26 Juni



2024 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung Edisi Tahun 2007 halaman 100 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan **Pasal 31 PMK No. 122/2023**, yang pokoknya menyebutkan bahwa **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya”**). Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat III yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

**Pelaksanaan Lelang Dengan Risalah Lelang Nomor 924/02.01/2024-01 tanggal 26 Juni 2024 Yang Dilakukan Tergugat III Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-undangan Yang Berlaku**

5. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan pelelangan Objek Lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UU No. 4/1996”).
6. Bahwa KPKNL Medan melakukan proses lelang sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK 122 Tahun 2023, dan sesuai pasal 44 PMK 122 tahun 2023 bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan sesuai dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.
7. Bahwa Tergugat II sebagai penjamin atas utang Debitur dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Medan Imam Bonjol dalam perjanjian kredit antara PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Medan Imam Bonjol selaku bank pemberi kredit.
8. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Lelang *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat II merupakan akibat wanprestasi/cedera janji yang dilakukan PT. Deli Eva Sandal Plastic Industriselaku Debitur.
9. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat III dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Medan Imam Bonjol *in casu* Tergugat II selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan



secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur untuk melunasi utangnya.

10. Bahwa mengingat Debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka Tergugat II selaku Kreditur pemegang hak tanggungan peringkat I kemudian mengirimkan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat III berdasarkan surat permohonan pelaksanaan lelang Nomor MNR.RCR/CTR.WEST.0205749/2024 tanggal 22 Februari 2024 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Pembuatan SKPT.
11. Bahwa hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996: *"Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
12. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Debitur melakukan wanprestasi/cedera janji, yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, maka PT. Bank Mandiri (Persro) Tbk. Cabang Medan Imam Bonjol sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I atas Objek Jaminan mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas Objek Lelang *a quo* kepada Tergugat III serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
13. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat III memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif.
14. Bahwa selanjutnya, mengingat dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Tergugat II maka Tergugat III, tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 25 PMK 122/2023 yang mengatur bahwa *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*, maka Tergugat III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yaitu Surat Nomor S-1769/KNL.0201/2024 tanggal 21 Mei 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang, permohonan dari PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Collection & Recovery Center West.
15. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas, Tergugat III telah meminta Tergugat II selaku penjual untuk membuat pengumuman lelang



sebanyak dua kali, yaitu melalui Selebaran tanggal 28 Mei 2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 12 Juni 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 63 ayat (1) PMK No. 122/PMK.06/2023.

16. Bahwa terhadap rencana pelelangan *a quo* Tergugat II selaku Penjual telah memberitahukan kepada Debitur melalui surat pemberitahuan lelang :
  - a. Surat Nomor MNR.RCR/CTR.WEST.0602148/2024 tanggal 05 Juni 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
  - b. Surat Nomor MNR.RCR/CTR.WEST.0602149/2024 tanggal 05 Juni 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan an. PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (Despi),
  - c. Surat Nomor MNR.RCR/CTR.WEST.0602150/2024 tanggal 05 Juni 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan an. PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (Despi).
17. Bahwa untuk memenuhi ketentuan **Pasal 39 ayat (1) PMK No. 122 Tahun 2023**, atas objek lelang tersebut telah dilengkapi pula dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai berikut:
  - a. SKPT No. 34027/2024, SKPT No. 34075/2024, SKPT No. 34077/2024, SKPT No. 34549/2024, SKPT No. 34091/2024, 39267/2024 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;
18. Bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku pada tanggal 26 Juni 2024 dengan **hasil lelang tidak ada penawaran** dan meskipun lelang yang dilaksanakan diperoleh hasil tidak ada penawaran, Tergugat III tetap memuat pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang Nomor 924/02.01/2024-01 tanggal 26 Juni 2024.
19. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 924/02.01/2024-01 tanggal 26 Juni 2024 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan Pasal 4 PMK 27/2016, yang pokoknya menyebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan*



ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"). Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat III yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

20. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas Objek Lelang a quo harus dibatalkan dan atau ditunda sampai dengan putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek a quo adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya Risalah Lelang atas Objek Lelang a quo adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

**Tanggapan Atas Dalil Penggugat yang Meminta Putusan Provisionil dalam Perkara A Quo**

21. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat dalam surat gugatannyayang pada pokoknya memohon agar putusan provisi perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu.
22. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo, karena berdasarkan pelelangan Objek Lelang a quo adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan juga tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996").
23. Bahwa KPKNL Medan melakukan proses lelang sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK 122 Tahun 2023, **sesuai pasal 44 bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan sesuai dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.**

**Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) Tidak Berdasarkan Hukum**



23. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya.
24. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
  - a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau... dst;
  - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
  - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
25. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan a quo tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
26. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaarbijvoorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan



Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

27. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medanyang mengadili dan memeriksa perkara a *quoberkenan* memutus dengan diktum sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat III;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Tergugat III terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku;
- Menyatakan menolak permohonan *uitvoerbaar bij voorraad*;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 4 September 2024, dan Tergugat II serta Tergugat III telah pula mengajukan duplik pada tanggal 11 September 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Mesin yang di tandatangani Pihak Pertama Bapak Darmanto (Sebagai Penjual Mesin) dan Pihak Kedua Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (Sebagai Pembeli Mesin) pada hari Rabu tanggal 17 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Perihal Tagihan Cicilan Bulanan dari Bapak Darmanto (ic. Penggugat) kepada Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (ic. Tergugat-I) pada tanggal 20 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Perihal Tidak tepat janji dari Bapak Darmanto (ic. Penggugat) kepada Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (ic. Tergugat-I) pada tanggal 25 Nopember 2019, selanjutnya diberi tanda P-3;



4. Fotokopi Surat Perihal Penarikan Mesin-Mesin dari Bapak Darmanto (ic. Penggugat) kepada Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (ic. Tergugat-I) pada tanggal 26 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Perihal Peringatan Keras dari Bapak Darmanto (ic. Penggugat) kepada Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (ic. Tergugat-I) pada tanggal 05 Nopember 2021, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Perihal Peringatan Keras dari Bapak Darmanto (ic. Penggugat) kepada Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (ic. Tergugat-I) pada tanggal 15 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Perihal Peringatan Keras dari Bapak Darmanto (ic. Penggugat) kepada Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (ic. Tergugat-I) pada tanggal 23 Mei 2024, selanjutnya diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai P-7 keseluruhan bukti surat tersebut adalah fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya, telah dibubuhi meterai secukupnya serta dinazagelen di kantor pos;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak ada mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto kopi Form Aplikasi Kredit tertanggal 12 September 2014, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Foto kopi Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No.BBC.MIB/SPPK/TL4.0722/2014 tanggal 26 September 2014 yang ditandatangani oleh Sdr. Jansen sebagai Direktur dan Lim Sui Hong sebagai Komisaris, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Foto kopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.MDN/431/KMK/2014 akta Nomor 167 tanggal 26 September 2014 yang dibuat dihadapan Ferry Susanto Limbong, SH, M.Hum Notaris Kota Medan, selanjutnya diberi tanda T.II-3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto  
kopi Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk i.c. Tergugat I (selanjutnya disebut "**SUPK**") yang ditandatangani oleh Sdr. Jansen sebagai Direktur dan Lim Sui Hong sebagai Komisaris, selanjutnya diberi tanda T.II-4;
5. Foto  
kopi Addendum I (Pertama) pada tanggal 25 September 2015, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Foto  
kopi Addendum II (Kedua) pada tanggal 30 September 2016, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Foto  
kopi Addendum III (Ketiga) pada tanggal 03 Oktober 2016, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Foto  
kopi Addendum IV (Keempat) pada tanggal 25 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda T.II-8;
9. Foto  
kopi Addendum V (Kelima) pada tanggal 12 September 2018, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
10. Foto  
kopi Addendum VI (Keenam) pada tanggal 24 September 2019, selanjutnya diberi tanda T.II-10;
11. Foto  
kopi Addendum VII (Ketujuh) pada tanggal 23 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-11;
12. Foto  
kopi Addendum VIII (Kedelapan) pada tanggal 24 April 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-12;
13. Foto  
kopi Addendum IX (Kesembilan) pada tanggal 14 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-13;
14. Foto  
kopi Addendum X (Kesepuluh) pada tanggal 24 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-14;

Halaman 41 dari 63 Putusan Perdata Nomor 482/Pdt.G/2024/PN Mdn



- 15.** Foto  
kopi Perjanjian Kredit Investasi Nomor R01.MDN/0938/KI/2016 tanggal 03 Oktober 2016 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH., M.Hum., selanjutnya diberi tanda T.II-15;
- 16.** Foto  
kopi Addendum I (Pertama) pada tanggal 24 April 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-16;
- 17.** Foto  
kopi Addendum II (Kedua) pada tanggal 14 April 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-17;
- 18.** Foto  
kopi Addendum III (Ketiga) pada tanggal 24 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda T.II-18;
- 19.** Foto  
kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 503 yang terdaftar atas nama Jansen diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda T.II-19;
- 20.** Foto  
kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 511 yang terdaftar atas nama Jansen diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda T.II-20;
- 21.** Foto  
kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 512 yang terdaftar atas nama Jansen diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda T.II-21;
- 22.** Foto  
kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 223 yang terdaftar atas nama Jansen diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda T.II-22;
- 23.** Foto  
kopi sesuai Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 543/2015 tanggal 06 Februari 2015, selanjutnya diberi tanda T.II-23;
- 24.** Foto  
kopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat ke II (Kedua) Nomor 7249/2016 tanggal 01 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda T.II-24;



25. Foto  
kopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 150 yang terdaftar atas nama Jansen diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda T.II-25;
26. Foto  
kopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 2702/2015 tanggal 22 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda T.II-26;
27. Foto  
kopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat ke II (Kedua) Nomor 7248/2016 tanggal 01 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda T.II-27;
28. Foto  
kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 4470 yang terdaftar atas nama Lim Sui Hong diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, selanjutnya diberi tanda T.II-28;
29. Foto  
kopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 04501/2015 tanggal 18 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda T.II-29;
30. Foto  
kopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat ke II (Kedua) Nomor 09711/2016 tanggal 11 November 2016, selanjutnya diberi tanda T.II-30;
31. Foto  
kopi Surat Nomor MNR.RCR/CTR.WEST.02131/2023 tanggal 13 November 2023 perihal Surat Peringatan I (Pertama), selanjutnya diberi tanda T.II-31;
32. Foto  
kopi Resi Pengiriman Nomor P2311150076393 tanggal 11 November 2023 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.02131/2023 tanggal 13 November 2023, selanjutnya diberi tanda T.II-32;
33. Foto  
kopi Surat Nomor MNR.RCR/CTR.WEST.0270/2024 tanggal 26 Januari 2024 perihal Peringatan II (Kedua), selanjutnya diberi tanda T.II-33;
34. Foto  
kopi Resi Pengiriman Nomor P2401290172173 tanggal 29 Januari 2024 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0270/2024 tanggal 26 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-34;



35. Foto  
kopi Surat Nomor MNR.RCR/CTR.WEST.0376/2024 tanggal 06 Februari 2024 perihal Peringatan III (Ketiga), selanjutnya diberi tanda T.II-35;
36. Foto  
kopi Pengiriman Nomor P2402070160282 tanggal 07 Februari 2024 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/CTR.WEST. 0376/2024 tanggal 06 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-36;
37. Foto  
kopi Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0462/2024 tanggal 19 Februari 2024 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara – Pernyataan default/ wanprestasi, selanjutnya diberi tanda T.II-37;
38. Foto  
kopi Resi Pengiriman Nomor P2402200136351 tanggal 20 Februari 2024 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/CTR.WEST. 0462/2024 tanggal 19 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-38;
39. Foto  
kopi Surat Penetapan Tanggal Lelang No.S-1769/KNL.0201/2024 tanggal 01 April 2022 yang disampaikan oleh Tergugat III kepada Tergugat II, selanjutnya diberi tanda T.II-39;
40. Foto  
kopi Surat No.MNR.RCR/CTR.WEST.0602148/2024 tanggal 05 Juni 2024, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, selanjutnya diberi tanda T.II-40;
41. Foto  
kopi Resi Pengiriman Nomor P2406070169813 tanggal 07 Juni 2024 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/CTR.WEST. 0602148/2024 tanggal 05 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-41;
42. Foto  
kopi Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0602149/2024 tanggal 05 Juni 2024, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (Despi), selanjutnya diberi tanda T.II-42;
43. Foto  
kopi Resi Pengiriman Nomor P2406070170061 tanggal 07 Juni 2024 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/CTR.WEST. 0602149/2024 tanggal 05 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-43;



44. Foto  
kopi Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0602150/2024 tanggal 05 Juni 2024, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (Despi), selanjutnya diberi tanda T.II-44;
45. Foto  
kopi Resi Pengiriman Nomor P240607017225 tanggal 07 Juni 2024 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0602150/2024 tanggal 05 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-45;
46. Foto  
kopi Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0602151/2024 tanggal 05 Juni 2024, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (Despi), selanjutnya diberi tanda T.II-46;
47. Foto  
kopi Resi Pengiriman Nomor P2406070170408 tanggal 07 Juni 2024 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0602151/2024 tanggal 05 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-47;
48. Foto  
kopi Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0602152/2024 tanggal 05 Juni 2024, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (Despi), selanjutnya diberi tanda T.II-48;
49. Foto  
kopi Resi Pengiriman Nomor P240607017575 tanggal 07 Juni 2024 yang merupakan bukti pengiriman surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0602152/2024 tanggal 05 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-49;
50. Foto  
kopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 28 Mei 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-50;
51. Foto  
kopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat khabar harian Waspada tanggal 12 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-51;
52. Foto  
kopi Hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Tobing Panturi dan Rekan dengan Nomor Laporan Penilaian No. File : 00013/2.0171-02/PI/07/0590/1/I/2024 tanggal 24 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda T.II-52;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II-1 s/d T.II-30, T.II-34 S/D T.II-52, adalah fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan T.II-31 s/d T.II-33 adalah fotokopi dari fotokopi, keseluruhan bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya serta dinazagelen di kantor pos;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto kopi Surat dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Collection & Recovery Center West Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST.0205749/2024, tanggal 22 Februari 2024 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Pembuatan SKPT, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Foto kopi Surat dari KPKNL Medan Nomor: S-1769/KNL.0201/2024, tanggal 21 Mei 2024 hal Penetapan Jadwal lelang, Permohonan dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Collection & Recovery Center West, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Foto kopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 34027/2024, selanjutnya diberi tanda T.III-3a;  
Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 34075/2024, selanjutnya diberi tanda T.III-3b;  
Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 34077/2024, selanjutnya diberi tanda T.III-3c;  
Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 34549/2024, selanjutnya diberi tanda T.III-3d;  
Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 34091/2024, selanjutnya diberi tanda T.III-3e;  
Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 39267/2024, selanjutnya diberi tanda T.III-3f;
4. Foto kopi Surat Peringatan Pertama Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST.02131/2023, tanggal 13 November 2023 yang diterbitkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Collection & Recovery Center West, selanjutnya diberi tanda T.III-4a;

Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Nomor 482/Pdt.G/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST.0270/2024, tanggal 26 Januari 2024 yang diterbitkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Collection & Recovery Center West, selanjutnya diberi tanda T.III-4b;

Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST.0376/2024, tanggal 6 Februari 2024 yang diterbitkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Collection & Recovery Center West, selanjutnya diberi tanda T.III-4c;

Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST.0602148/2024, tanggal 5 Juni 2024 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, selanjutnya diberi tanda T.III-4d;

5. Foto kopi Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran tanggal 28 Mei 2024, selanjutnya diberi tanda T.III-5a;

Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar harian Waspada tanggal 12 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda T.III-5b;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.III-2, T.III-3a-3f, T.III-4d, T.III-5a adalah fotokopi yang telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda T.III-1, T.III-4a, T.III-4b, T.III-4c, T.III-5b adalah fotokopi dari fotokopi, keseluruhan bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya serta dinazagelen di kantor pos;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak ada mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 30 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Provisi Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan provisi sebagai berikut : agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak melakukan Lelang Eksekusi atas Asset

Halaman 47 dari 63 Putusan Perdata Nomor 482/Pdt.G/2024/PN Mdn



Tergugat-I sebelum perkara ini memiliki kekuatan hukum yang pasti (Inkracht Van Gewijsde);

Menimbang, bahwa pada dasarnya jika tuntutan provisi dikabulkan sama artinya mengabulkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun pihak lawan melakukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*Uit voerbaar bij vooraad*). Dengan demikian untuk dapat mengabulkan tuntutan provisi harus memenuhi ketentuan *Pasal 191 R.Bg, Pasal 54 Rv*. Disamping memenuhi maksud Pasal tersebut juga mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berkaitan dengan ini, yaitu sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit voerbaar bij vooraad*) dan *Provisionil*;

Menimbang, bahwa sebagaimana *Pasal 191 Ayat (1) R.Bg* menyatakan : Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding, jika ada surat yang sah atau sehelai tulisan yang menurut aturan tentang hal itu berkekuatan sebagai alat bukti, atau jika ada hukuman yang lebih dahulu dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, demikian juga dikabulkan gugatan yang didahulukan, lagi pula dalam perselisihan tentang hak milik;

Menimbang, bahwa dalam *Pasal 54-75 Rv* diatur lebih luas lagi tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, yang mengatur syarat-syarat pengabulan dan sekaligus berisi ketentuan pemberian jaminan atas pelaksanaan putusan tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana *SEMA No. 03 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit voerbaar bij vooraad) dan Provisionil*, yang memberikan petunjuk bahwa yang dapat dijatuhkan putusan serta merta adalah terhadap :

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti ;*
- b. *Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;*
- c. *Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/ lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik ;*



- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- e. Dikabulkan gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv ;
- f. Gugatan didasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan ;
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht ;

Menimbang, bahwa tujuan dijatuhkannya putusan provisi adalah perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, karena apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa setelah diperhatikan apa yang dipermasalahkan oleh para pihak sebagaimana jawab jinawab antara kedua belah pihak, telah terdapat perbedaan pendapat dan berbantahan, karena menurut Penggugat jika Tergugat II dengan perantaraan Tergugat III melakukan lelang eksekusi atas harta dan asset Tergugat I, Penggugat bertambah dirugikan, oleh karena itu Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri dapat menunda pelaksanaan Lelang Eksekusi atas asset Tergugat I karena terdapat hak tagih dan kepemilikan mesin mesin yang belum lunas pembayarannya oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini, mempersengkatakan mengenai lelang eksekusi atas harta dan asset Tergugat I, dimana antara Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III memiliki dalil masing-masing, yang menurut Majelis hakim tentunya dalam pembuktian tidaklah sederhana dan diperlukan penilaian yang komprehensif;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, telah pula terdapat bantah membantah dalam jawab jinawab, sehingga dalam perkara ini masih sumir dan perlu pembuktian yang lebih mendalam, dengan demikian tuntutan provisi Penggugat telah menyangkut pokok perkara, sehingga tuntutan provisi dari Penggugat tidak beralasan hukum, dengan demikian tuntutan provisi tersebut haruslah ditolak;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- **EKSPESI GUGATAN MENGENAI KEBERATAN TERHADAP PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN**



Bahwa ternyata Penggugat pada pokoknya keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap agunan kredit yang menjadi sumber pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II karena fasilitas kredit Tergugat II telah macet. Hal ini terlihat jelas sebagaimana disampaikan oleh Penggugat pada posita dalam gugatannya yang pada pokoknya keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap obyek perkara, akan tetapi Penggugat mengajukan keberatan tersebut dalam bentuk gugatan, sedangkan sesuai Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) jo. Pasal 225 ayat (1) Rbg seharusnya keberatan diajukan dalam bentuk Perlawanan Eksekusi;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- **Eksepsi *Error In Persona* (Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak)**

Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cab. Medan Imam Bonjol, *in casu* Tergugat II terhadap asset jaminan hutang Tergugat I, sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 924/02.01/2024-01 tanggal 26 Juni 2024. Bahwa dalam permohonan lelang yang diajukan kepada Tergugat III, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cab. Medan Imam Bonjol, *in casu* Tergugat II selaku Pemohon Lelang/Penjual bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat III mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, disebabkan konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat III, terkait proses lelang telah beralih kepada Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil-dalil eksepsi tersebut diatas sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh materi eksepsi tersebut, tertebih dahulu Majelis Hakim menekankan prinsip dasar dalam mempertimbangkan eksepsi perkara perdata, yaitu eksepsi yang berkenaan dengan kompetensi mengadili, baik kompetensi absolut maupun relatif harus dipertimbangkan dan diputus tersendiri melalui putusan sela, sedangkan eksepsi yang tidak menyangkut tentang kompetensi / kewenangan mengadili, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 162 Rbg, tidak dipertimbangkan dan diputus tersendiri di dalam putusan sela, melainkan akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;



Menimbang, bahwa hakikat dari eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari Pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta Edisi Ketujuh, 2006. hal, 122) selain itu eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil mengakibatkan gugatan tidak sah, oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima. Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (Baca M. Yahya Harahap, S.H. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta 2009, hal. 418);

Menimbang, bahwa secara teoritis eksepsi dibagi dua yaitu eksepsi prosesuil dan eksepsi materil. Eksepsi prosesuil adalah upaya yang menuju kepada tuntutan tidak dapat diterimanya gugatan berdasarkan alasan-alasan di luar pokok perkara. Sedangkan eksepsi materil merupakan bantahan lainnya yang didasarkan atas ketentuan hukum material (Baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, hal 122-123);

Menimbang, bahwa dengan bertitik tolak pada pengertian yuridis dan teoritis tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat mengenai Keberatan Terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan mengenai Error In Persona, menurut Majelis Hakim sudah masuk kedalam materi pokok perkara yang membutuhkan proses pembuktian di persidangan, sehingga akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara. Dengan demikian dalil-dalil eksepsi tersebut dinyatakan tidak beralasan dan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil eksepsi Para Tergugat dinyatakan ditolak maka Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;



Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil dan posita gugatan Penggugat dalam perkara a quo, ternyata yang menjadi pokok perkara yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat adalah:

- Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat;
- Bahwa lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II dengan perantara Tergugat III atas harta dan aset Tergugat I menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga harus dilakukan penundaan pelaksanaan lelang eksekusi atas aset Tergugat I karena terdapat hak tagih dan kepemilikan mesin-mesin yang belum lunas pembayarannya oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok-pokok permasalahan yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari, meneliti dengan seksama dalil-dalil gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, apakah benar Tergugat I melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah keadaan ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*";

Menimbang, bahwa menurut undang-undang disebut ada perbuatan ingkar janji (wanprestasi) apabila dipenuhi salah satu syarat berikut:

1. Salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian (prestasi);
2. Salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian (prestasi) sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Salah satu pihak terlambat melaksanakan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan;
4. Salah satu pihak melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I mengenai perjanjian jual beli, dimana Penggugat menjual mesin-mesin bekas kepada Tergugat I, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Mesin tertanggal 17 Oktober 2018, yaitu Penggugat menjual 8 (delapan) unit mesin kepada Tergugat-I dengan perincian sebagai berikut:

- 3 (tiga) Unit Mesin Boker Komplit (bekas) dengan spesifikasi :
  - 1) Merk Boker Dia. 150 mm 15 T seharga Rp.800.000.000.-
  - 2) Merk Boker Dia. 120 mm 7 T seharga Rp.350.000.000.-
  - 3) Merk Boker Dia. 120 mm 7 T seharga Rp.350.000.000.-
- 1 (satu) Unit Mesin Popcorn komplit set (bekas) dengan spesifikasi 800 kg seharga Rp.150.000.000.
- 2 (dua) Unit Mesin Injeksi komplit (bekas) dengan spesifikasi :
  - 1) Merk NISSEI 150T seharga Rp. 150.000.000.-
  - 2) Merk NISSEI 150T; seharga Rp. 150.000.000.-
- 1 (satu) Unit Mesin Crusher 80 cm komplit (bekas) seharga Rp. 90.000.000.-
- 1 (satu) set Chiller 15 HP (bekas) seharga Rp. 100.000.000.-

Bahwa total harga keseluruhan barang yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp2.140.000.000,00 (dua milyar seratus empat puluh juta rupiah) dipotong Down-payment 10%, dan sisanya akan dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan cara Cicilan (Angsuran) selama 60x (enam puluh kali), maka sisa yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sebesar Rp1.926.000.000,00 yang artinya setiap bulannya Tergugat I wajib membayar cicilan sebesar Rp32.100.000,00 (tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah) kepada Penggugat secara tunai, dan cicilan tersebut akan selesai di bulan Oktober 2023, bahwa awal-awal pembayaran dari Tergugat I sangat lancar dan tepat waktu, namun memasuki bulan Februari 2019 ternyata tidak ada pembayaran dari Tergugat I, dan hingga gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Medan, hutang Tergugat I masih bersisa Rp1.315.300.000,00 (satu milyar tiga ratus lima belas juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan selanjutnya yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya yakni : mengenai lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat II dengan perantara Tergugat III atas harta dan aset Tergugat I menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga harus dilakukan penundaan pelaksanaan lelang



eksekusi atas aset Tergugat I karena terdapat hak tagih dan kepemilikan mesin-mesin yang belum lunas pembayarannya oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dimaksud dengan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang, sedangkan yang dimaksud dengan Lelang Eksekusi menurut Pasal 1 ayat (6) adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 25 UU Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa Kepala KPKNL (ic.Terguggat III), Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan Lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;

Menimbang, bahwa dalam hal Pembatalan Lelang berdasarkan ketentuan Pasal 47 ayat (1) UU Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa Pejabat Lelang dapat melakukan pembatalan atas Lelang yang akan dilaksanakan karena terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang dan juga sesuai dengan ketentuan Pasal 48 UU Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa Pelaksanaan Lelang yang telah dimulai hanya dapat dibatalkan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Lelang dalam hal: a. terjadi Gangguan Teknis yang tidak dapat ditanggulangi hingga berakhirnya jam kerj a pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta; b. keadaan memaksa (force majeure) atau kahar; dan/atau c. Uang Jaminan Penawaran Lelang milik Pemenang Lelang dikarenakan sebab tertentu terkait sistem perbankan terdebet kembali dari rekening Penyelenggara Lelang dan tidak dilakukan pemindahbukuan kembali ke rekening Penyelenggara Lelang pada hari Lelang oleh Pemenang Lelang meskipun telah diberitahukan oleh Penyelenggara Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg/163 HIR Penggugat berkewajiban terlebih dahulu untuk membuktikan gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-7 tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa T.II-1 sampai dengan T.II-52 tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa T.III-1 sampai dengan T.III-5b tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut dalil-dalil gugatan Penggugat, terlebih dahulu dipertimbangkan apakah antara Penggugat dan Tergugat I terdapat peristiwa hukum yakni adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa fotokopi Perjanjian Jual Beli Mesin yang di tandatangani Pihak Pertama Bapak Darmanto (Sebagai Penjual Mesin) dan Pihak Kedua Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (Sebagai Pembeli Mesin) pada hari Rabu tanggal 17 Oktober 2018, menerangkan bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi suatu perjanjian dimana Penggugat menjual 8 (delapan) unit mesin mesin-mesin bekas kepada Tergugat I untuk keperluan usaha milik Tergugat I, dengan total harga keseluruhan barang yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp2.140.000.000,00 (dua milyar seratus empat puluh juta rupiah) dipotong Down-payment 10%, dan sisanya yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp1.926.000.000,00 dengan Cicilan (Angsuran) selama 60x (enam puluh kali), dan pada awal pembayaran Tergugat I sangat lancar dan tepat waktu, namun memasuki bulan Februari 2019 hingga gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan

Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Nomor 482/Pdt.G/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Medan Tergugat I belum melunasi hutangnya, dimana saat ini hutang Tergugat I masih bersisa Rp1.315.300.000,00 (satu milyar tiga ratus lima belas juta tiga ratus ribu rupiah), maka berdasarkan hal tersebut diatas terlihat jelas bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I benar adanya telah terjadi hubungan hukum yaitu adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi), sehingga petitum point 3 gugatan Penggugat patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat P-2 berupa fotokopi Surat Perihal Tagihan Cicilan Bulanan dari Bapak Darmanto (ic. Penggugat) kepada Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (ic. Tergugat-I) pada tanggal 20 Mei 2019, bukti surat P-3 berupa fotokopi Surat Perihal Tidak tepat janji dari Bapak Darmanto (ic. Penggugat) kepada Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (ic. Tergugat-I) pada tanggal 25 Nopember 2019, bukti surat P-4 berupa fotokopi Surat Perihal Penarikan Mesin-Mesin dari Bapak Darmanto (ic. Penggugat) kepada Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (ic. Tergugat-I) pada tanggal 26 Juni 2020, bukti surat P-5 berupa fotokopi Surat Perihal Peringatan Keras dari Bapak Darmanto (ic. Penggugat) kepada Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (ic. Tergugat-I) pada tanggal 05 Nopember 2021, bukti surat P-6 berupa fotokopi Surat Perihal Peringatan Keras dari Bapak Darmanto (ic. Penggugat) kepada Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (ic. Tergugat-I) pada tanggal 15 Februari 2023 dan bukti surat P-7 berupa fotokopi Surat Perihal Peringatan Keras dari Bapak Darmanto (ic. Penggugat) kepada Bapak Jensen Direktur Utama PT. Deli Eva Sandal Plastic Industri (ic. Tergugat-I) pada tanggal 23 Mei 2024, menerangkan bahwa Penggugat telah melakukan berbagai upaya seperti memberikan surat somasi atau peringatan kepada Tergugat I agar membayar sisa pembayaran pembelian mesin bekas tersebut sebesar Rp1.315.300.000,00 (satu milyar tiga ratus lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) namun Tergugat I tidak ada menunjukkan itikad baik untuk segera melunasi hutang-hutangnya kepada Penggugat, hal ini dikaitkan pula dengan ketidakhadiran Tergugat I di persidangan tanpa disertai alasan yang sah, meskipun terhadap Tergugat I telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut dan Tergugat I tidak pula melakukan penyangkalan terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat, dan Tergugat I telah pula dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi sehingga beralasan untuk menghukum Tergugat I untuk memenuhi prestasinya kepada Penggugat sebesar Rp1.315.300.000,00 (satu milyar tiga ratus lima belas juta tiga ratus ribu

Halaman 56 dari 63 Putusan Perdata Nomor 482/Pdt.G/2024/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)



rupiah) sebagaimana dimaksudkan Penggugat sebagai kerugian materiil, sedangkan terhadap kerugian immaterial dalam petitum Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), tidak dirinci dan diuraikan dalam persidangan oleh Penggugat, sehingga dipandang tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas terhadap petitum point 4 (empat) gugatan Penggugat tersebut dikabulkan sebahagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 5 (lima) gugatan penggugat agar Majelis Hakim membatalkan dan ataupun setidak-tidaknya menunda pelaksanaan Lelang Eksekusi Tergugat-II dengan perantara Tergugat III, terhadap seluruh Asset jaminan Tergugat-I, teristimewa dengan tidak merugikan Hak Penggugat atas mesin-mesin yang belum ada pelunasannya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pembatalan lelang eksekusi yang dimohonkan oleh Penggugat terlebih dahulu Majelis Hakim membuktikan apakah antara Tergugat I dengan Tergugat II telah terjadi suatu peristiwa atau perbuatan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam jawabannya Tergugat II menerangkan bahwa Tergugat II telah memberikan 2 (dua) fasilitas Kredit kepada Tergugat I berdasarkan Permohonan dari Tergugat I sesuai dengan Form Aplikasi Kredit tertanggal 12 September 2014 (vide bukti T.II-1), dan berdasarkan permohonan tertulis dari Tergugat I kepada Tergugat II tersebut telah dilakukan analisis kredit kelayakan, maka Tergugat II telah menyampaikan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. BBC.MIB/SPPK/TL4.0722/2014 tanggal 26 September 2014 yang memuat ketentuan dan syarat kredit kepada Tergugat I yang telah disetujui oleh Tergugat I (vide bukti T.II-2), bahwa fasilitas kredit pertama tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor Modal Kerja No.CRO.MDN/431/ KMK/2014 akta Nomor 167 tanggal 26 September 2014 dengan limit kredit sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah) (vide bukti T.II-3), selain menandatangani Perjanjian Kredit Tergugat I juga telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (ic. Tergugat II) yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit Modal Kerja (vide bukti T.II-4), dan setelah dipenuhinya syarat-syarat perjanjian tersebut telah pula dilakukan Adendum sebanyak 10 (sepuluh) kali atas fasilitas kredit yang diajukan oleh Tergugat I (vide bukti T.II-5 s/d T.II-14);

Menimbang, bahwa selanjutnya fasilitas kredit kedua tertuang dalam Perjanjian Kredit Investasi No.R01.MDN/0938/KI/2016 akta Nomor 1 tanggal



03 Oktober 2016 dengan limit kredit sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) (vide bukti T.II-15), dan terhadap fasilitas kredit kedua Tergugat I tersebut telah pula dilakukan Adendum sebanyak 3 (tiga) (vide bukti T.II-16 s/d T.II 18);

Menimbang, bahwa terhadap 2 (dua) Fasilitas Kredit tersebut diatas, Tergugat I telah menyerahkan agunan kredit kepada Tergugat II sebagai berikut:

- Sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Perjuangan/Jalan Besar Namorambe (tertulis di Sertipikat Jalan dari Namo Rambe ke Medan), Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 503, seluas 222 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen** (vide bukti T.II-19);
- Sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Perjuangan/Jalan Besar Namorambe (tertulis di Sertipikat Jalan dari Namo Rambe ke Medan), Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 511, seluas 512 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen** (vide bukti T.II-20);
- Sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Perjuangan/Jalan Besar Namorambe (tertulis di Sertipikat Jalan dari Namo Rambe ke Medan), Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 512, seluas 341 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen** (vide bukti T.II-21);
- Sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Perjuangan/Jalan Besar Namorambe (tertulis di Sertipikat Jalan dari Namo Rambe ke Medan), Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 223, seluas 2.023 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen** (vide bukti T.II-22);
- Sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Penampungan, Desa Deli Tua, Kecamatan Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 150, seluas 4.985 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen** (vide bukti T.II-25);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kompleks Griya Riatur Indah, Jalan Gladiol Blok L-32 (tertulis di sertipikat Jl. Gladiol), Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 4470, seluas 132 m<sup>2</sup>** yang terdaftar atas nama **Jansen** (vide bukti T.II-28);

- **Mesin Produksi berupa :**

- Eva Laminating Machine
- High Speed Splitting Machine
- Eva Sheet Cutting Machine
- Eva Conveyor Machine
- High Speed Electric Fan

Bahwa keenam (6) agunan kredit berupa tanah dan bangunan di atasnya tersebut di atas telah dibebani Hak Tanggungan yang mana secara yuridis Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan perbuatan Hukum atas Objek Hak Tanggungan tersebut dan telah diberi kuasa oleh Tergugat I untuk menjual agunan kredit dimuka umum (lelang) apabila Tergugat I lalai/wanprestasi, dan faktanya Tergugat I sebagai debitur telah menunggak melakukan pembayaran kewajiban atas kedua fasilitas kreditnya meskipun sudah disampaikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga), yaitu Surat Peringatan Pertama Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST. 02131/2023, tanggal 13 November 2023 yang diterbitkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Collection & Recovery Center West (vide bukti T.II-31 & T.III-4a), Surat Peringatan Kedua Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST. 0270/2024, tanggal 26 Januari 2024 yang diterbitkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Collection & Recovery Center West (vide bukti T.II-33 & T.III-4b), Surat Peringatan Ketiga Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST. 0376/2024, tanggal 6 Februari 2024 yang diterbitkan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Collection & Recovery Center West (vide bukti T.II-35 & T.III-4c), maka berdasarkan Surat No. MNR.RCR/CTR.WEST.0462/2024 tanggal 19 Februari 2024 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara – Pernyataan default/wanprestasi (vide bukti T.II-37) Tergugat I sudah dinyatakan lalai/wanprestasi oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakannya Tergugat I sebagai debitur cidera janji atau wanprestasi oleh Tergugat II maka Tergugat II sebagai pemegang hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan *in casu* agunan kredit Tergugat I sesuai ketentuan Pasal Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang

Halaman 59 dari 63 Putusan Perdata Nomor 482/Pdt.G/2024/PN Mdn



Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut “UU Hak Tanggungan”) yang berbunyi sebagai berikut:

*“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan di atas maka Tergugat II mempunyai hak untuk melakukan penjualan agunan kredit (objek Hak Tanggungan) melalui Lelang Hak Tanggungan, dalam hal Tergugat II akan melaksanakan haknya untuk melelang agunan kredit melalui Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat II sebagai Pemohon Lelang telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat III sesuai dengan Surat Nomor: MNR.RCR/CTR.WEST.0205749/2024, tanggal 22 Februari 2024 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Pembuatan SKPT (vide bukti T.III-1) dan Tergugat II telah memenuhi seluruh syarat dan ketentuan lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kemudian Tergugat III mengeluarkan Surat Penetapan Tanggal Lelang No.S-1769/KNL.0201/2024 tanggal 01 April 2022 terhadap agunan kredit yang diajukan oleh Tergugat II (vide bukti T.II-39 & T.III-2), selanjutnya Tergugat III melakukan tahapan atas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II dan telah memenuhi syarat formil seperti melakukan Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit (vide bukti T.II-40 – T.II-49) berkesesuaian pula dengan bukti surat Tergugat III (vide bukti T.III-4d)

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memenuhi ketentuan terkait pelaksanaan lelang eksekusi dan setelah dilakukan pemberitahuan pelaksanaan lelang oleh Tergugat III kemudian Tergugat III mengeluarkan Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebanyak 2 (dua) kali yaitu Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 28 Mei 2024 (vide bukti T.II-50 & T.III-5a) dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat khabar harian Waspada tanggal 12 Juni 2024 (vide bukti T.II-51 & T.III-5b), serta untuk menentukan nilai limit lelang terhadap agunan kredit Tergugat I tersebut T III telah mendapat laporan hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Independen yang memiliki kompetensi dalam bidang penilaian dan telah memiliki izin dari dinas terkait untuk memberikan jasa penilaian sebagaimana dimaksud dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PMK No. 213/PMK.06/2020 yaitu Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik Tobing Panturi tertanggal 24 Januari 2024 (vide bukti T.II-52);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim menilai bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan Tergugat II melalui Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan ketentuan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sehingga petitum point 5 (lima) gugatan Penggugat yang memohon agar membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi Tergugat II dengan perantara Tergugat III terhadap seluruh asset jaminan Tergugat II tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 6 (enam) gugatan Penggugat agar menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perharinya atas keterlambatan/Kelalaian mematuhi isi putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum yang pasti;

Menimbang, bahwa tentang uang paksa (dwangsom), harus dinyatakan ditolak karena syarat-syarat untuk itu tidak dipenuhi, sementara terhadap gugatan Penggugat yang dikabulkan tersebut diatas apabila Tergugat I tidak melaksanakan prestasinya maka Penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi, jika si terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut (vide Pasal 606a RV);

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 7 (tujuh) gugatan Penggugat agar menyatakan Putusan ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat-I, II dan III (Uitvoerbaar bij voorraad), haruslah dinyatakan ditolak karena tidak alasan-alasan yang eksepsionil untuk itu dan petitum tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan secara limitatif di dalam ketentuan Pasal 191 RBg, maka petitum point 7 (tujuh) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 8 (delapan) gugatan Penggugat agar menghukum Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan patuh serta menghormati putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan di atas, bahwa Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) maka kepada Tergugat I dihukum untuk memenuhi prestasinya dan oleh karena itu terhadap Tergugat I haruslah tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini, sedangkan terhadap Tergugat II dan Tergugat III

Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Nomor 482/Pdt.G/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan dari Tergugat II dan Tergugat III maka Tergugat II dan Tergugat III tidak diharuskan untuk tunduk terhadap putusan a quo, sehingga petitum point 8 (delapan) dapat dikabulkan sebahagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penguat dikabulkan sebahagian, maka Tergugat I selaku pihak yang kalah dalam perkara a quo, dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Pasal 1243 KUHPerdara, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dalam perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp1.315.300.000,00 (satu milyar tiga ratus lima belas juta tiga ratus ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat I untuk tunduk dan patuh serta menghormati putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp486.800,00 (empat ratus delapan puluh enam ribu delapan ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin tanggal 9 Desember 2024, oleh kami, Evelyne Napitupulu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Eti Astuti, S.H., M.H., dan Erianto Siagian, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 11 Desember 2024 diucapkan dalam

Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Nomor 482/Pdt.G/2024/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Ngatas Purba, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.-

Hakim Anggota,

Eti Astuti, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Evelyne Napitupulu, S.H., M.H.

Erianto Siagian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ngatas Purba, S.H., M.H.

## Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses .....	Rp	150.000,00
3. Biaya Penggandaan .....	Rp	31.500,00
4. Ongkos Panggil .....	Rp	255.300,00
5. Materai .....	Rp	10.000,00
6. Redaksi .....	Rp	10.000,00
Jumlah	:	Rp 486.800,00;

(empat ratus delapan puluh enam ribu delapan ratus rupiah)