



PUTUSAN

Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT BAJA AGUNG, tempat kedudukan di Jalan Sulang Saling No. 6 dan 8, Kelurahan Pahlawan Kecamatan Medan Perjuangan, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Zulham Effendi Mukhtar SH.,CN., dan Firdaus Arif, SH., Advokat pada kantor ZULHAM EFFENDI MUKHTAR, SH.,CN., bertempat di Jalan Rahmadsyah No. 446C/21, Kelurahan Kota Matsum I, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2020; Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

LAWAN

1. Pimpinan PT Bank Mandiri Persero Tbk Cabang Medan, tempat kedudukan Jalan Imam Bonjol No. 7, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan; Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I;
2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Medan, tempat kedudukan di Jalan Pangeran Diponegoro No. 30 A, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan; Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II;
3. Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, tempat kedudukan di Jalan STM, Kelurahan Siti Rejo I, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan; Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III semula TERGUGAT III;

Halaman 1 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 19 April 2021 Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 19 April 2021 Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN;
3. Penetapan Hari Sidang oleh Hakim Ketua Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN tanggal 19 April 2021;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 470/Pdt.G/2020/PN Mdn, tanggal 27 Januari 2021 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Juli 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Kelas IA- Khusus dengan register perkara Nomor 470/Pdt.G/2019/PN Mdn, tanggal 22 Juli 2020, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat membuat perjanjian kredit Modal kerja Nomor : CRO.MDN/140/KMK/2013, Akta Nomor : 99, Tanggal 23 April 2013, dibuat di hadapan Ferry Susanto Limbong, SH, Notaris di Medan, dengan jumlah Pinjaman sebesar Rp. 5.000.000.000 (Lima Milyar Rupiah) dengan jangka waktu 1 (satu) tahun atau dengan masa pembayaran cicilan / angsuran 12 bulan (dua belas bulan) dan jumlah besar angsuran hutang pokok sebesar Rp. 50.000.000 / bulan (lima puluh juta rupiah), dan dengan jaminan 2 (dua) unit tanah dan bangunan sebagai berikut :
 - 1) Sertifikat Hak Milik No.2291 a/n, Soeganda Koesuma
 - 2) Sertifikat Hak Milik No. 2280 a/n. Soeganda KoesumaKeduanya tanah tersebut terletak di Jl. KL. Yos Sudarso Kelurahan Pulo Brayan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, sesuai dengan perjanjian kredit ini dan wajib dibayar pada tanggal 23 (dua puluh tiga) setiap bulannya;
2. Bahwa pada bulan Agustus 2014 Penggugat mendapat kredit modal kerja Non Revolving sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat

Halaman 2 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milyar Rupiah) dengan jaminan 2 (dua) unit tanah dan bangunan sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Milik No.786 a/n, Soeganda Koesuma, yang terletak di Jl. Wahidin, Kelurahan Pahlawan Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan.
- 2) Sertifikat Hak Milik No. 2280 a/n. Soeganda Koesuma, yang terletak di Jl. Yos Sudarso Kelurahan Pulo Brayan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan.
3. Bahwa untuk kredit modal kerja Non Revolving telah Penggugat lunasi pada Juni 2016 dengan hanya menarik 1 (satu) unit jaminan yaitu Sertifikat Hak Milik No. No.786 a/n, Soeganda Koesuma dan sementara jaminan sertifikat Hak Milik No. 2280 a/n. Soeganda Koesuma atas permintaan Tergugat I, maka Penggugat memberi jaminan sebagai tambahan di Kredit Modal Kerja Revolving tanpa menambah nilai kredit sehingga atas kredit Modal Kerja Revolving Penggugat timbul yang tadinya 2 (dua) unit jaminan tanah dan bangunan menjadi 3 (tiga) unit jaminan tanah dan bangunan yaitu :
 - 1) Sertifikat Hak Milik No.2291 a/n, Soeganda Koesuma
 - 2) Sertifikat Hak Milik No. 2298 a/n. Soeganda Koesuma
 - 3) Sertifikat Hak Milik No. 2280 a/n. Soeganda KoesumaKetiganya tanah tersebut terletak di Jl. Yos Sudarso Kelurahan Pulo Brayan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan;
4. Terhadap pinjaman kredit tersebut Penggugat selaku (debitur) dan Tergugat I selaku kreditur setelah sepakat mengikatnya dengan melakukan jaminan/anggunan atas 3 bidang tanah masing - masing seluas 71 m2, 75 m2 dan 71 m2 berikut dengan bangunan yang ada diatasnya yang terletak Jl. Yos Sudarso Kelurahan Pulo Brayan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan berupa 3 (tiga) sertifikat masing - masing yaitu sertifikat Hak Milik No : 2280, 2291, dan 2298 a/n Soeganda Kesuma, tanggal 20 Desember 2012 dan telah di buat dengan Hak Tanggungan masing-masing sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah).
5. Tujuan penggunaan kredit adalah tambahan Modal debitur (Penggugat) dalam usaha perdagangan Besi Baja dan Kredit dalam Perjanjian ini bersifat revolving, Penggugat wajib

Halaman 3 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



membayar bunga atas debit sebesar 13,50% (Tiga Belas, Lima Puluh Persen) pertahun Penggugat (Debitur) wajib membayar Provisi kredit dan Servicing Fee sebesar 1% (satu persen) dari limit kredit.

6. Bahwa yang dibayar Penggugat kepada Tergugat I setiap bulan adalah bunga hutang pokok sebesar Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah),
7. Bunga hutang pokok yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 22 Mei 2013 sampai 23 Juni 2017 atau 49 Bulan berjumlah adalah = $49 \times \text{Rp. } 50.000.000 = \text{Rp. } 2.450.000.000$ (Dua Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta);
8. Bahwa sejak tanggal 1 Juli 2017 sampai saat sekarang ini usaha dagang besi baja tersebut kurang lancar dan mengalami kerugian, maka penggugat kesulitan keuangan dan Tergugat I tetap terus mendesak supaya hutang tersebut dapat dilunasi sesuai menurut kehendak (keinginan) dari Tergugat I dengan cara melakukan lelang.
9. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2019 Tergugat I ingin melakukan lelang tetapi seluruh angsuran bunga hutang pokok sebesar Rp. 2.450.000.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang sudah di bayar Penggugat dianggap hapus.
10. Bahwa dengan perhitungan lelang yang dilakukan Tergugat I tersebut tentu saja sangat merugikan Penggugat sebab semua angsuran bunga hutang pokok yang sudah dibayar oleh Penggugat dianggap hangus atau hilang tentu saja hal itu sangat bertentangan dengan prinsip hukum dan keadilan dan dapat disebut sebagai perbuatan main hakim sendiri yang dapat dianggap dirumuskan sebagai perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat guna mempertahankan objek perkara yang menjadi jaminan kredit (anggunan) maka untuk itulah gugatan ini diajukan;
12. Bahwa sejak tanggal 1 Juli 2017 sampai saat sekarang ini usaha dagang tersebut kurang lancar dan mengalami kerugian maka Penggugat kesulitan keuangan;
13. Bahwa Penggugat telah membayar jumlah buga hutang pokok kepada Tergugat I sebesar Rp.2.450.000.000 (Dua Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta) dan Tergugat I telah menikmati keuntungan bunga tersebut;



14. Berdasarkan alasan tersebut wajar dan patut tagihan bunga berjalan, denda, biaya lain - lain dan denda berjalan dihapuskan dan oleh karena itu dimohonkan kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini demi rasa keadilan untuk menyatakan dan Menghukum Tergugat I untuk menghapus tagihan tersebut diatas;
15. Bahwa menyatakan dan menghukum Tergugat I untuk menghapuskan tagihan bunga berjalan, denda, biaya lain - lainnya dan denda berjalan terhitung sejak tanggal 1 Juli 2017 sampai saat sekarang ini dan menyatakan hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 5.000.000.000 (Lima Milyar Rupiah) dan Penggugat membayar angsuran hutang kepada Tergugat sebesar Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah)/bulan;
16. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 15 Juli 2020 akan dilakukan lelang atas objek jaminan/ bangunan berupa 3 bidang tanah berikut rumah toko perkara yang terletak Jl. Yos Sudarso Kelurahan Pulo Brayan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan masing masing luas tanah 71 m², 75 m², 71m² dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 2280,2291 dan 2298 An Soeganda Koesuma, sesuai dengan surat No: MNR.RC R/REG.MDN.2610/2020 tanggal 08 Juli 2020 dari Tergugat I, Perihal : Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Anggunan Kredit saudara dan tempat lelang di Kantor Tergugat II, limit lelang Rp. 1.446.000.000,- (Satu milyar Empat Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah) dan setoran jaminan Rp.579.000.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Rupiah);
17. Bahwa Penggugat selaku Debitur setuju saja objek jaminan/agunan berupa tanah berikut bangunan yang terdapat diatas akan dilelang (dijual) oleh Tergugat I selaku inisiator dan Tergugat II selaku pelaksana lelang, asalkan saja tanah berikut rumah di jual dengan harga pasar dan disetujui oleh Penggugat;
18. Bahwa ternyata 1 (satu) unit objek jaminan / agunan merupakan tanah berikut bangunan yang ada diatasnya itu hanya dijual lelang oleh Tergugat I selaku inisiator dengan bantuan Tergugat II selaku pelaksana lelang pada tanggal 15 Juli 2020 dengan harga Rp. 1.446.000.000,- (Satu milyar Empat Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah) sesuai dengan stiker pengumuman



dari Tergugat I tanggal 08 Juli 2020;

19. Bahwa pada tahun 2020 harga pasar yang nyata (riel) 1 (satu) unit objek tanah dan bangunan yang menjadi hak tanggungan jaminan itu dapat dijual dengan harga sebesar \pm Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah); Oleh karena itu dimohonkan kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan dan menghukum Tergugat I dan II atas 3 (tiga) bidang tanah berikut rumah tersebut di lelang (dijual) dengan harga pasar dan apabila lelang atas tanah berikut rumah dibawah harga pasar, maka peralihan Hak atas tanah berikut rumah tidak mempunyai kekuatan Hukum (batal);
20. Bahwa ternyata objek jaminan/agunan berikut yang ada diatasnya itu hanya dijual lelang oleh Tergugat I dan II dengan harga jual yang sangat rendah (murah) atau di bawah harga pasar, membuat Penggugat selaku pemilik objek jaminan/ anggunan yang di lelang tentu menjadi sangat keberatan, sebab telah dirugikan baik secara materil maupun moril;
21. Bahwa karena dijual atas tanah dan bangunan rumah kepada Pihak ke 3 (tiga) sebagai pihak pembeli atau pihak lainnya dengan harga tidak wajar dan tidak patut maka akte peralihan hak yang di buat oleh Tergugat I dan II, tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan Hukum dan di mohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat III membatalkan sertifikat hak milik No. 2280,2291, dan 2298 a/n Pihak ke 3(tiga) sebagai Pihak pembeli atau Pihak lainnya.
22. Bahwa jual beli dengan cara lelang itu telah dilakukan dengan cara yang tidak transparans, sebab perhitungan Taksasi harga jual ditentukan dengan Harga yang sangat tidak wajar dan nilainya terlalu sangat minim(rendah) dan juga terlalu jauh dari ketentuan harga pasar yang pantas dan patut;
23. Bahwa atas penentuan harga jual beli yang sangat tidak wajar itu, tentu saja hal ini sudah dapat disebut sebagai bukti dari adanya tindakan yang licik yang patut di sebut sebagai adanya itikad buruk (te kewader trouw);
24. Bahwa Penggugat menduga sudah pasti jual beli lelang itu dilakukan dengan cara yang licik dan itikad buruk (te kewader trouw), sebab dijual dengan harga yang sangat rendah(minim) sehingga akibatnya Penggugat menjadi sangat dirugikan baik

Halaman 6 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



secara materil maupun moril, karena itu wajar dan patut kepada Tergugat I dan II melakukan jual beli lelang itu di sebut telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) karena telah merugikan Penggugat karena itu dimohon kepada Bapak Majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Tergugat I dan II di dalam melaksanakan jual beli lelang itu di sebut telah melakukan cara-cara yang licik yang beritikad buruk (te kewader trouw) dan sekaligus telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) karena merugikan Penggugat;

25. Bahwa kerugian Penggugat baik secara Materil dan Moril tesebut di atas adalah sebagai berikut :

- Kerugian materil sebesar Rp.1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta)
- Kerugian moril disamakan besarnya dengan kerugian materil Rp.1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta)

Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan dan menghukum Tergugat I, dan II, untuk membayar kerugian baik secara materil dan moril kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp.1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);

26. Bahwa Penggugat ini diajukan dengan bukti - bukti surat yang otentik dan kuat dan ditertibkan oleh instansi yang berwenang sesuai aturan formal yang benar secara sah dan berkekuatan hukum. Karena itu dimohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan ini dikabulkan untuk seluruhnya dan sekaligus menyatakan semua surat - surat yang dipakai sebagai bukti di dalam perkara ini adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum dan menyatakan putusan atas perkara ini di jalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) meskipun ada perlawanan, Banding maupun Kasasi;

27. Bahwa Penggugat khawatir akan perilaku buruk dari Tergugat I dan II, terus berlanjut sehingga membuat objek perkara telah beralih tangan kepada Pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya, karena itu semua peralihan hak terhadap pihak - pihak lainnya patut dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam



keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya, karena itu di mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan semua bentuk peralihan Hak atas objek perkara beralih tangan kepada pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya;

28. Bahwa begitu pula dengan Pemerintah Jakarta RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat : di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, berhubung karena terhadap objek angunan / jaminan yang telah diterbitkan sertifikat, maka supaya objek angunan / jaminan telah di terbitkan sertifikat itu tidak bisa dan tidak dapat dialihkan dengan status perkara, maka wajar dan patut Pemerintah Jakarta RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat : di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, diikut sertakan didalam Gugatan ini, dengan tujuan supaya tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara tetap dilakukan pemblokiran sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, karena itu di mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan supaya Pemerintah Jakarta RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat : di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera Utara badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, tetap melakukan pemblokiran sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
29. Bahwa karena perkara ini dimulai dengan sikap dan perilaku Tergugat I, dan II yang melanggar hukum, maka semua biaya - biaya yang timbul di dalam perkara ini di bebaskan kepada Tergugat I, dan II seluruhnya baik secara sendiri-sendiri secara bersamaan (renteng);
29. Bahwa agar Gugatan Pengugat tidak berjalan sia-sia, maka di mohon kepada yang terhormat Bapak Hakim yang memeriksa perkara ini supaya berkenan untuk menyatakan tanah dan rumah



yang objek perkara diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) juga terhadap seluruh harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan II dimanapun barang - barang di temukan dalam wilayah Republik Indonesia dan 3 (tiga) bidang Tanah seluas 71m², 75m², dan 71m² berikut dengan bangunan yang ada diatasnya, berupa : 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik Nomor : 2280, 2291, 2298 an. Soeganda Koesuma (Pengugat), yang terletak di Jl. Yos Sudarso Kelurahan Pulo Brayan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan

Berdasarkan alasan - alasan / dalil - dalil yang telah diuraikan diatas, dengan ini dimohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk berkenan menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil pihak - pihak yang berpekara selanjutnya, di mohonkan untuk memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMER

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini.
3. Menyatakan semua surat - surat yang dipakai sebagai bukti di dalam perkara ini adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum
4. Menyatakan jumlah hutang Pengugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 5.0. 000.000 (Lima Milyar Rupiah)
5. Menyatakan hapus bunga berjalan, denda, biaya lain - lainnya, dan denda berjalan atas hutang Penggugat kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 10 Juli 2017 sampai saat sekarang ini, dikarenakan Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang kepada Tergugat I Rp. 2.450.0. 000 (Dua Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) maka Tergugat I dan II telah menikmati keuntungan bunga sebesar Rp. 2.450.0. 000 (Dua Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan Usaha dagang kurang lancar (Perekonomian saat ini sangat sulit) sejak tanggal 10 Juli 2017 sampai saat sekarang ini.
6. Menghukum Tergugat I untuk menghapuskan bunga berjalan, denda, biaya lain - lainnya, dan denda berjalan atas hutang

Halaman 9 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



Penggugat kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 10 Juli 2017 sampai saat sekarang ini, dikarenakan Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang kepada Tergugat I Rp. 2.450.000.000 (Dua Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) maka Tergugat I dan II telah menikmati keuntungan bunga sebesar Rp. 2.450.000.000 (Dua Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan Usaha dagang kurang lancar (Perekonomian saat ini sangat sulit) sejak tanggal 10 Juli 2017 sampai saat sekarang ini.

7. Menyatakan hapus tagihan Bunga berjalan, Denda berjalan, Penggugat kepada Tergugat I dikarenakan Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang kepada Tergugat I Rp. 2.450.000.000 (Dua Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) maka Tergugat I dan II telah menikmati keuntungan bunga sebesar Rp. 2.450.000.000 (Dua Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan Usaha dagang kurang lancar (Perekonomian saat ini sangat sulit) sejak tanggal 10 Juli 2017 sampai saat sekarang ini.
8. Menyatakan Penggugat I untuk membayar secara angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) per bulan.
9. Menghukum Penggugat I untuk membayar secara angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 5.000.000 (lima Juta Rupiah) per bulan.
10. Menyatakan Tergugat I dan II untuk tidak mengalihkan dan memindahkan Hak atas tanah berikut bangunan dengan 3 (tiga) sertifikat hak milik No. 2280, 2291, dan 2298 a/n Soeganda Koesuma (Milik Penggugat) kepada Pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau Pihak lain - lainnya, apabila di jual dengan harga sangat rendah (murah).
11. Menghukum Tergugat I dan II untuk tidak mengalihkan dan memindahkan Hak atas tanah berikut bangunan dengan 3 (tiga) sertifikat hak milik No. 2280, 2291, dan 2298 a/n Soeganda Koesuma (Milik Penggugat) kepada Pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau Pihak lain - lainnya, apabila di jual dengan harga sangat rendah (murah).
12. Menyatakan Tergugat I dan II, telah beritikad buruk, karena tanah berikut bangunan rumah dengan 3 (tiga) sertifikat hak

Halaman 10 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



milik No.2280,2291, dan 2298 a/n Soeganda Koesuma dijual dengan harga tidak wajar dan tidak patut.

13. Menyatakan tergugat I dan II, telah melakukan perbuatan melawan hukum karena di dalam melaksanakan jual beli lelang itu telah melakukan cara yang licik dan beritikad buruk sehingga merugikan Penggugat.
14. Menyatakan Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I dan II, secara materil dengan adanya penjualan lelang tersebut dengan harga sangat rendah (murah) sebesar Rp.1.500.000.000 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).
15. Menyatakan Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I dan II, secara moril dengan adanya penjualan lelang tersebut dengan harga sangat rendah (murah) sebesar Rp.1.500.000.000 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).
16. Menghukum Tergugat I dan II, untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).
17. Menghukum Tergugat I dan II, untuk membayar kerugian moril kepada Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).
18. Menyatakan Tergugat I dan II di dalam melaksanakan jual beli lelang itu disebut telah melakukan perbuatan melawan hukum
19. Menyatakan Tergugat I dan II telah menikmati keuntungan jumlah bunga sebesar Rp.2.450.000.000
20. Menyatakan akte Peralihan hak atas tanah berikut rumah dengan sertifikat hak milik No.2280,2291 dan 2298 a/n Soeganda Koesumayang dibuat oleh Tergugat I dan II tidak sah (batal demi hukum)
21. Menyatakan sertifikat hak milik No.2280,2291 dan 2298 a/n Soeganda Koesuma telah di balik namakan kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lain tidak sah (batal demi hukum)
22. Menyatakan semua bentuk peralihan hak atas objek perkara beralih tangan kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lain adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya.



23. Menghukum Tergugat I dan II, yang telah mengalihkan hak atas objek perkara kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib di serahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya.
24. Menyatakan supaya Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat : di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera utara Badan Pertanahan nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, (Tergugat III) tetap melakukan Pemblokiran sampai saat sekarang ini.
25. Menghukum Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat : di Jakarta Cq Kepala Kantor Wilayah Sumatera utara Badan Pertanahan Nasional di Medan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, (Tergugat III) tetap melakukan Pemblokiran sampai saat sekarang ini.
26. Menyatakan semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada tergugat I dan II, seluruhnya baik secara sendiri - sendiri maupun secara bersama - sama (renteng);
27. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya - biaya yang timbul dalam Perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan II seluruhnya baik secara sendiri - sendiri maupun secara bersama - sama (renteng)

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil - adilnya (Ex a quo Et Bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Eksepsi dan Jawabannya pada persidangan tanggal 4 November, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

- Bahwa setelah Tergugat I membaca dan mencermati Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, ternyata Penggugat tidak mencantumkan dasar hukum yang mendasari Gugatan

Halaman 12 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



Penggugat;

- Bahwa dalil Gugatan Penggugat hanya menjelaskan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I tanpa menjelaskan dasar hukum (ketentuan) apa yang dilanggar oleh Tergugat I yang dijadikan dasar hukum Gugatan Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Penggugat dalam Gugatannya hanya menjelaskan bahwa perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum tanpa menyebutkan ketentuan/ peraturan yang mana yang dilanggar oleh Tergugat I sehingga perbuatan Tergugat I itu dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak menunjukkan ketentuan/ peraturan mana yang menjadi dasar hukum dari Gugatan Penggugat mengakibatkan Gugatan Penggugat kabur maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscur Libel);
- Bahwa selain itu kekaburan Gugatan jelas terdapat pada petitum Gugatan perkara a quo yang hanya menyebutkan tuntutan-tuntutan Penggugat kepada Tergugat I tanpa menyatakan bahwasanya Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dengan tidak dinyatakannya Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum maka tuntutan-tuntutan Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana termuat dalam petitum Gugatan a quo adalah tuntutan yang sia-sia, kabur dan tidak jelas;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscur Libel)

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis-mutantis menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, sehingga oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil posita Penggugat dalam perkara a quo, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa sebelum Tergugat I menanggapi dalil posita Penggugat

Halaman 13 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



dalam gugatannya, perkenankanlah Tergugat I menyampaikan fakta-fakta hukum agar tidak terjadi kekeliruan bagi Majelis Hakim dalam memeriksa perkara a quo.

4. Bahwa Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat I yang telah menerima fasilitas kredit Modal Kerja sebagaimana tertuang dalam Akta No.99

Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/140/KMK/2013, tanggal 23 April 2013 yang dibuat dihadapan Ferry Susanto Limbong, SH., M.Hum, Notaris di Medan. Pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit tersebut Penggugat diwakili oleh Soeganda Koesuma selaku Direktur dan Drg Lina Hadi selaku Komisaris dari PT. Baja Agung berdasarkan Akta Pendirian Perseron No. 11 tanggal 15 April 2010 yang dibuat dihadapan Agustina Karnawati, SH, Notaris di Medan yang telah beberapa kali dilakukan perubahan.

5. Bahwa dalam Akta No.99 Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/140/KMK/2013 tanggal 23 April 2013 tersebut telah disepakati dan disetujui oleh Penggugat dengan Tergugat I antara lain sebagai berikut:

- Limit Kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
- Sifat Kredit Revolving.
- Tujuan Penggunaan Kredit untuk tambahan modal kerja usaha perdagangan Besi dan Baja.
- Jangka waktu kredit 12 (dua belas) bulan terhitung sejak penandatanggannya Perjanjian Kredit, yaitu tanggal 23 April 2013 sampai dengan 22 April 2014 (vide Pasal 2 angka 4).
- Bunga Kredit 13.50% (tiga belas koma lima puluh persen) per tahun yang dihitung dari saldo debit harian rekening Debitur (vide Pasal 4 angka 1).
- Denda sebesar 2% (dua persen) per tahun diatas suku bunga yang diperhitungkan dari jumlah yang tidak atau terlambat dibayar oleh Debitur (vide Pasal 8 angka 1).
- Debitur wajib melakukan pembayaran kembali jumlah terhutang atas fasilitas kreditnya pada tanggal jatuh tempo fasilitas kredit atau setiap saat yang ditentukan oleh Tergugat I apabila terdapat peristiwa yang mengakibatkan terjadinya kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Syarat - syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (vide Pasal

Halaman 14 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



6).

6. Bahwa terhadap Akta No.99 Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/140/KMK/2013 tanggal 23 April 2013, telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I untuk dilakukan addendum sebanyak 6 (enam) kali dengan rincian sebagai berikut:

- a) Addendum I tanggal 21 April 2014, telah disepakati perpanjangan jangka waktu kredit selama 12 bulan yaitu tanggal 23 April 2014 sampai dengan 22 April 2015.
- b) Addendum II tanggal 28 Agustus 2014 telah disepakati sifat kredit Modal Kerja menjadi Non Revolving dan perubahan agunan yang terkait joint collateral dan cross default.
- c) Addendum III tanggal 23 April 2015, telah disepakati perpanjangan jangka waktu kredit selama 12 bulan yaitu tanggal 23 April 2015 sampai dengan 22 April 2016.
- d) Addendum IV tanggal 21 April 2016, telah disepakati perpanjangan jangka waktu kredit selama 12 bulan yaitu tanggal 23 April 2016 sampai dengan 22 April 2017.
- e) Addendum V tanggal 28 Oktober 2016, telah disepakati perpanjangan jangka waktu kredit selama 12 bulan yaitu tanggal 28 Oktober 2016 sampai dengan 28 Oktober 2017.
- f) Addendum VI tanggal 28 Oktober 2017, telah disepakati penarikan agunan kredit atas satu bidang tanah seluas 102 m2 yang terletak di jalan wahidin, Kel Pahlawan Kec Medan Perjuangan Kota Medan propinsi Sumatera Utara dengan kepemilikan SHM No 786 tanggal 05 Juni 2013 an Soeganda Koesuma.

7. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Penggugat yang timbul atas

fasilitas Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/140/KMK/2013 No 99 tanggal 23

April 2013, maka Penggugat memberikan agunan kredit berupa :

- a. Sebidang tanah berikut bangunan rumah toko diatasnya yang terletak di Jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Kelurahan Pulo Brayan, Kec. Medan Barat, Kota Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2298 an. Soeganda Koesuma, yang telah dipasang dan diikat Hak

Halaman 15 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.500.000.000,-(dua milyar lima ratus juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 1549/2014 tanggal 7 Februari 2014.

- b. Sebidang tanah berikut bangunan rumah toko di atasnya yang terletak

di Jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Kelurahan Pulo Brayan, Kec. Medan Barat, Kota Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2291 an. Soeganda Koesuma, yang

telah dipasang dan diikat Hak

Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.500.000.000,-(dua milyar lima ratus juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 1550/2014 tanggal 7 Februari 2014.

- c. Sebidang tanah berikut bangunan rumah toko di atasnya yang terletak di Jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Kelurahan Pulo Brayan, Kec. Medan Barat, Kota Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2280 an. Soeganda Koesuma, yang telah dipasang dan diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua Milyar lima ratus juta rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 01960/2015 tanggal 24 Februari 2015.

8. Bahwa selain menerima fasilitas Kredit Modal Kerja Revolving sebagaimana diuraikan pada angka 6 di atas, Penggugat juga telah menerima fasilitas Kredit Modal Kerja Non Revolving, sebagaimana tertuang dalam Akta No. 87 Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving No. CRO.MDN/298/KMK/2014 tanggal 28 Agustus 2014 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, Notaris di Medan, dengan syarat - syarat dan ketentuan fasilitas kredit, antara lain sebagai berikut :

- Limit kredit Rp.4.000.000.000,00 (empat milyar Rupiah);
- Tujuan penggunaan kredit tambahan modal kerja usaha perdagangan besi baja ;
- Sifat kredit non revolving ;
- Jangka waktu kredit 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 28 Agustus 2014 sampai dengan 27 Agustus 2017;
- Bunga kredit 13% pertahun ;



- f. Denda 2% pertahun diatas suku bunga kredit yang berlaku atas jumlah yang tidak atau terlambat dibayar oleh Penggugat.
- g. Agunan kredit tanah Hak Milik No 2280/Pulo Brayan terdaftar atas nama Soeganda Koesuma, diikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta Rupiah) dan tanah Hak Milik No. 786/Pahlawan terdaftar atas nama Soeganda Koesuma diikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp. 2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta Rupiah).
- h. Agunan kredit Penggugat diikat dengan klausula cross collateral dan cross default dengan fasilitas Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/140/KMK/2013 tanggal 23 April 2013 berikut Addendum - addendumnya.

Bahwa fasilitas Kredit Modal Kerja berdasarkan Akta No. 87 Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving No. CRO.MDN/298/KMK/2014 tanggal 28 Agustus 2014 telah dilunasi oleh Penggugat pada tanggal 30 Juni 2017.

Akta No.99 Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.MDN/140/KMK /2013 berikut seluruh addendumnya dan Akta Akta No. 87 Perjanjian Kredit Modal

Kerja Non Revolving No. CRO.MDN/298/KMK/2014 tanggal 28 Agustus 2014, selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit";

9. Bahwa pada awal pemberian kredit, Penggugat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit beserta addendum-addendumnya, namun sekitar bulan Oktober 2017 Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I memberikan surat teguran/peringatan kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.6806/2017 tanggal 30 Oktober 2017 perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Saudara;
- 2) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.7541/2017 tanggal 21 November 2017 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
- 3) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.8191/2017 tanggal 18 Desember 2017 perihal Peringatan II (Kedua); dan

Halaman 17 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



4) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.0285/2018 tanggal 12 Januari

2018 perihal Peringatan III (Ketiga);

10. Bahwa walaupun Penggugat telah diberikan Surat Teguran sampai dengan 3 (tiga) kali oleh Tergugat I, akan tetapi Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajibannya untuk membayar kewajibannya sesuai perjanjian kredit beserta addendum-addendumnya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I melalui Surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN.0755 /2018 tanggal 30 Januari 2018 perihal Pernyataan Default/ Wanprestasi, menyatakan Penggugat lalai / wanprestasi dan fasilitas kredit Penggugat dinyatakan jatuh tempo seketika dan harus dibayar lunas sekaligus.

11. Adapun kewajiban Penggugat atas fasilitas kreditnya pertanggal 04 November 2020 adalah sebagai berikut :

Hutang Pokok	Rp.	4.985.000.000,00
Bunga Berjalan	Rp.	2.149.505.189,99
Denda	Rp.	3.345.523.958,65
Biaya lain - lain	Rp.	27.555.000,00
Jumlah kewajiban	Rp.	10.507.584.148,64

TANGGAPAN ATAS GUGATAN PENGGUGAT

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan

Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui oleh Tergugat I dengan tegas kebenarannya.

13. Bahwa benar, Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat I yang telah mendapatkan dan menerima fasilitas kredit Modal Kerja sesuai , Akta No. 99 Perjanjian Modal Kerja No. CRO.MDN/140/KMK/2013 tanggal 23 April 2013 berikut Addendum - addendumnya dan Akta No. 87 Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving No. CRO.MDN/298/KMK/2014 tanggal 28 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Ferry Susanto Limbong, SH., M.Hum, Notaris di Medan. Pada saat penandatanganan Perjanjian tersebut Penggugat diwakili oleh Soeganda Koesuma selaku Direkur dan Drg Lina Hadi selaku Komisaris dari PT. Baja Agung berdasarkan Akta Pendirian



Perseron No. 11 tanggal 15 April 2010 yang dibuat dihadapan Agustina Karnawati, SH yang telah beberapa kali dilakukan perubahan.

14. Pembebanan bunga atas fasilitas kredit dan denda atas jumlah yang terlambat atau tidak dibayar oleh Penggugat sudah disepakati dalam Perjanjian Kredit sehingga tidak ada alasan Penggugat untuk keberatan terhadap pembebanan bunga dan denda tersebut.

- a. Bahwa pada awal pemberian kredit, Penggugat melakukan pembayaran kewajiban atas fasilitas kreditnya sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, namun dalam perjalanan fasilitas kredit selanjutnya, ternyata Penggugat tidak lagi membayar kewajibannya sebagaimana yang diakui oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya angka 10, sehingga Penggugat selain dibebani bunga juga dibebani denda sebesar 2% di atas suku bungan kredit, sebagaimana disepakati dalam Pasal 8 Perjanjian Kredit, yaitu :

"Apabila Debitur melalaikan kewajibannya dengan tidak atau terlambat membayar jumlah yang wajib dibayar oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit, yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, maka atas jumlah yang tidak atau terlambat dibayar tersebut, Debitur dikenakan denda sebesar 2 % (dua) persen per tahun diatas suku bunga sebagaimana diatur pada ayat 1 Pasal 4 Perjanjian kredit, yang diperhitungkan dari jumlah yang tidak atau terlambat dibayar oleh Debitur".

Dengan demikian semakin lama Penggugat tidak membayar bunga kredit maka kewajiban Penggugat akan semakin besar karena adanya pembebanan denda.

- b. Bahwa berapapun besarnya bunga yang harus dibayarkan oleh Penggugat sebagaimana yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, maka jumlah tersebut sudah menjadi hak Tergugat I selaku kreditur dan kewajiban bagi Penggugat selaku debitur untuk membayarnya. Setelah Perjanjian Kredit berjalan tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mempermasalahkan besarnya bunga yang telah diterima oleh Tergugat I karena perhitungannya sudah jelas dan

Halaman 19 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



sudah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I, apalagi fasilitas kredit telah diberikan sejak tahun 2013 dan terhadap Perjanjian Kredit sudah dilakukan Addendum sebanyak 6 (enam) kali;

- c. Bahwa pembebanan bunga dan denda terkait dengan fasilitas kredit dilakukan sesuai dengan kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I dalam Perjanjian Kredit berikut seluruh addendurnya dan pembebanannya akan berakhir apabila fasilitas kredit sudah dinyatakan lunas oleh Tergugat I. Tidak ada alasan hukum bagi Penggugat yang secara sepihak memutuskan untuk tidak membayar bunga atas fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh Penggugat berikut denda atas keterlambatan pembayaran bunga tersebut kepada Tergugat I sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, termasuk alasan kurang lancarnya usaha Penggugat. Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I merupakan perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi Penggugat dan Tergugat I, dalam hal ini Tergugat berkewajiban menyerahkan fasilitas kredit kepada Penggugat dan sebaliknya Penggugat berkewajiban untuk membayar bunga atas fasilitas kredit yang telah diterimanya dan paling lambat pada tanggal jatuh tempo kredit, Penggugat wajib mengembalikan seluruh pokok kredit yang telah diterimanya kepada Tergugat I. Dengan demikian Penggugat dan Tergugat I harus mematuhi kesepakatan yang telah diperbuat dalam Perjanjian Kredit dimaksud, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

- d. Bahwa mengenai adanya pembebanan bunga kepada Penggugat selaku debitur atas fasilitas kredit yang telah diterimanya dari Tergugat I selaku Kreditur / Bank , juga sudah sesuai dengan Undang - undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang - undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1

Halaman 20 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



angka 11, yaitu :

"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

- e. Bahwa seluruh pembayaran bunga atas fasilitas kredit yang sudah diterima oleh Tergugat I dari Penggugat sudah dibukukan sebagai pendapatan Tergugat I dan Penggugat tidak mempunyai kewajiban untuk menjelaskan kepada Penggugat mengenai mekanisme pembukuan dan penggunaan dana yang berasal dari pendapatan bunga tersebut. Tidak benar ada pernyataan dari Tergugat I bahwa bunga yang telah dibayarkan oleh Penggugat dianggap hapus karena faktanya bunga tersebut merupakan salah satu sumber pendapatan Tergugat I selaku Bank, karenanya tidak mungkin bunga tersebut dihapuskan;
 - f. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, jelas bahwa pembebanan bunga atas fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh Penggugat tidak bertentangan dengan ketentuan yang terkait dengan pemberian kredit dan sudah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I, karenanya demi hukum Penggugat dan Tergugat I harus tunduk dan patuh terhadap apa yang sudah disepakati dalam Perjanjian kredit tersebut. Dengan demikian haruslah ditolak Posita Penggugat butir 7 sampai dengan 12 dan Petitum Penggugat angka 4 sampai dengan 7, karena mengada-ngada dan tidak beralasan hukum;
15. Dengan dinyatakan Penggugat wanprestasi / cidera janji oleh Tergugat I, maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan lalang eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit Penggugat dan menetapkan limit lelang.
- a. Bahwa Penggugat telah tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit beserta addendum-addendumnya sejak bulan Oktober 2017 sampai dengan saat ini, sehingga Tergugat I

Halaman 21 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



memberikan surat teguran/peringatan kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.6806/2017 tanggal 30 Oktober 2017 perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Saudara;
- Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.7541/2017 tanggal 21 November 2017 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
- Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.8191/2017 tanggal 18 Desember 2017 perihal Peringatan II (Kedua); dan
- Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN.0285/2018 tanggal 12 Januari 2018 perihal Peringatan III (Ketiga);

b. Bahwa walaupun Penggugat telah diberikan Surat Teguran sampai dengan 3 (tiga) kali oleh Tergugat I, Penggugat tetap tidak membayar kewajibannya sesuai perjanjian kredit beserta addendum- addendumsya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I melalui Surat Nomor No. RTR.RCR/SMCR.MDN.0755/2018 tanggal 30 Januari 2018 perihal Pernyataan Default/Wanprestasi, menyatakan Penggugat lalai / wanprestasi dan fasilitas kredit Penggugat dinyatakan jatuh tempo seketika dan harus dibayar lunas sekaligus, sehingga dalil gugatan Penggugat point 13 sudah sepatutnya untuk ditolak karena mengada-ngada dan tidak beralasan hukum.

c. Bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan INGKAR JANJI/ WANPRESTASI oleh Tergugat I maka sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "UU Hak Tanggungan"), yaitu :

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

Halaman 22 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



Hal ini juga sejalan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah disetujui dan ditandatangani oleh Sdr. Soeganda Koesuma beserta isterinya yaitu Ny. Drg. Lina Hadi selaku Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat I selaku Penerima Hak Tanggungan pada Pasal 2 dash keenam, disepakati bahwa :

Jika Debitur (i.c Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang putang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (i.c Sdr. Soeganda Koesuma beserta isterinya yaitu Ny. Drg. Lina Hadi) , Pihak Kedua (i.c Terlawan I) selaku Pemegang HakTanggungan 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.
- d. Bahwa sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berhak melakukan lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit Penggugat dengan perantaraan Tergugat II, yaitu:
- Sebidang tanah berikut bangunan rumah toko diatasnya

Halaman 23 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Kelurahan Pulo Brayan, Kec. Medan Barat, Kota Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2298 an. Soeganda Koesuma, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) 1549/2014 tanggal 7 Februari 2014 sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua Milyar lima ratus juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 160/2013 tanggal 23 April 2013 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, M.Hum, PPAT di Medan.

- Sebidang tanah berikut bangunan rumah toko di atasnya yang terletak di Jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Kelurahan Pulo Brayan, Kec. Medan Barat, Kota Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2291 an. Soeganda Koesuma, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1550/2014 tanggal 7 Februari 2014 sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 161/2013 tanggal 23 April 2013 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, M.Hum, PPAT di Medan.

- Sebidang tanah berikut bangunan rumah toko di atasnya yang terletak di Jalan Komodor Laut Yos Sudarso, Kelurahan Pulo Brayan, Kec. Medan Barat, Kota Medan, sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2280 an. Soeganda Koesuma, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 01960/2015 tanggal 24 Februari 2015 sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 405/2014 tanggal 28 Agustus 2014 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, M.Hum, PPAT di Medan.

- e. Bahwa mengenai penetapan limit lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut

Halaman 24 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



"PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang") Pasal 45, yaitu :

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

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

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

- Penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya (vide Pasal 44 ayat (2) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
 - 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)
 - 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);
- f. Bahwa untuk menetapkan limit lelang atas Agunan Kredit Penggugat, Tergugat I menetapkannya berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh KJPP, sebagai berikut :
- Lelang I (pertama) berdasarkan hasil penilaian KJPP Budi Edy Saptono & Rekan dan hasil penilaian KJPP tersebut dituangkan dalam Laporan Penilaian No. LAP 9032/SS-BEST/L- PA/MDN/II/2018 tanggal 6 Februari 2018 dengan hasil penilaian untuk masing - masing Agunan Kredit (SHM No.2280, 2291 dan 2298, terdaftar

Halaman 25 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



a.n Soeganda Koesuma) dengan hasil penilaian, Nilai Pasar SHM No. 2280 an Soeganda Kosuma Rp 2.004.100.000 (dua milyar empat juta seratus ribu rupiah) dan Nilai Likuidasi Rp 1.287.600.000 (satu milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah),

- Lelang II (kedua) sampai IV (keempat) berdasarkan hasil penilaian KJPP Sapto, Kasmodiard dan Rekan dan hasil penilaian dari KJPP tersebut dituangkan dalam Laporan Panilaian No. 00028/2.0084-09/PI/07/PS.0122/1/II/2020 tanggal 12 Februari 2020, untuk masing - masing Agunan Kredit (SHM No.2280, 2291 dan 2298, terdaftar a.n Soeganda Koesuma) dengan hasil penilaian untuk nilai pasar Rp. 1.445.000.000,00 (satu milyar empat ratus empat puluh lima juta rupiah) dan Nilai Likuidasi Rp.

1.012.0. 000 (satu miliar dua belas juta Rupiah);

- Bahwa KJPP Budi Edy Saptono & Rekan dan KJPP Sapto, Kasmodiard dan Rekan tersebut di atas merupakan Kantor Penilai Publik yang sudah mendapat izin dari Menteri Keuangan R.I dan dalam pelaksanaan penilaian, KJPP tersebut bertindak secara objektif, independen dan memiliki kompetensi selaku Penilai, karenanya penilaian yang dilakukan oleh Penilai tersebut dapat dipertanggungjawabkan.
- Bahwa limit lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I atas masing -masing Agunan Kredit Penggugat ditetapkan sebagai berikut :
 - i. Lelang I (Pertama) Tanggal 9 Mei 2018, dengan limit lelang masing-masing Agunan Kredit sebesar Rp. 2.010.000.000,- (dua milyar sepuluh juta rupiah).
 - ii. Lelang II (Kedua) Tanggal 24 Juni 2020 dengan limit lelang masing-masing Agunan Kredit sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).
 - iii. Lelang III (ketiga) Tanggal 15 Juli 2020, dengan limit lelang masing-masing Agunan Kredit sebesar Rp. 1.446.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh enam juta rupiah).



- iv. Lelang IV tanggal 24 Juli 2020, dengan limit lelang masing-masing Agunan Kredit sebesar Rp. 1.015.000.000,-(satu milyar lima belas juta rupiah).

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka penetapan limit lelang atas Agunan Kredit Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang), yaitu :

- a. Penetapan Nilai Limit Lelang dilakukan oleh Tergugat I selaku penjual Obyek Lelang berdasarkan hasil penilaian Penilai / KJPP (vide PMK Pelaksanaan Lelang Pasal 43 ayat (2) ;
- b. Dilakukan berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) karena lelang yang dilakukan adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dengan Nilai Limit Lelang paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah), vide PMK Pelaksanaan Lelang Pasal 45 huruf b ;
- c. Nilai Limit Lelang ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi (vide PMK Pelaksanaan Lelang Pasal 49).
- d. Laporan penilaian Agunan Kredit masih berlaku yaitu paling lama 12 bulan sejak tanggal penilain (vide PMK Pelaksanaan Lelang Pasal 50 ayat (1).

Dengan demikian haruslah ditolak Posita Penggugat angka 15 sampai dengan 22 dan Petitum Penggugat angka 10 sampai dengan 25 karena mengada - ada dan tidak berdasarkan hukum;

16. Bahwa seluruh syarat dan ketentuan untuk pelaksanaan lelang Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Penggugat telah dipenuhi oleh Tergugat I, terbukti dengan telah dikeluarkannya Surat Penetapan Tanggal Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan (i.c Tergugat II), yaitu :
- a. Surat No. S-712/WKN.02/KNL.01/2018 tanggal 04 April 2018 untuk pelaksanaan lelang tanggal 09 Mei 2018;
 - b. Surat No. S-1126/WKN/.02/KNL.01/2020 tanggal 22 Mei 2020 untuk pelaksanaan lelang tanggal 24 Juni 2020;

Halaman 27 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



- c. Surat No. S-1495/WKN/.02/KNL.01/2020 tanggal 06 Juli 2020 untuk pelaksanaan lelang tanggal 15 Juli 2020
- d. Surat No. S-1600/WKN/.02/KNL.01/2020 tanggal 16 Juli 2020 untuk pelaksanaan lelang tanggal 24 Juli 2020
17. Bahwa sebelum Tergugat I melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Agunan Kredit Penggugat, terlebih dahulu Tergugat I menyampaikan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan dan Pengosongan Agunan kepada Penggugat selaku Debitur, Pemilik Agunan dan Penghuni Agunan dengan rincian sebagai berikut:
- a. Pelelangan I pada tanggal 9 Mei 2018 terhadap 3 (tiga) agunan fasilitas kredit Penggugat dengan limit masing-masing agunan sebesar Rp. 2.010.0. 000,- (dua milyar sepuluh juta rupiah), telah diberitahukan kepada Penggugat selaku Debitur, Pemilik Agunan dan Penghuni agunan, melalui surat :
- Surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN/2875/2018 tanggal 17 April 2018, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara;
 - Surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN/2876/2018 tanggal 17 April 2018, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara;
 - Surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN/2877/2018 tanggal 17 April 2018, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara;
 - Surat No. RTR.RCR/SMCR.MDN/2878/2018 tanggal 17 April 2018, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara;
- b. Pelelangan II pada tanggal 24 Juni 2020 terhadap 3 (tiga) agunan fasilitas kredit Penggugat dengan limit masing-masing agunan sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) telah diberitahukan kepada Penggugat selaku Debitur, Pemilik Agunan dan Penghuni agunan, melalui surat:
- Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/1920/2020 tanggal 5 Juni 2020, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/1981/2020 tanggal 5 Juni 2020,
Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
 - Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/1982/2020 tanggal 5 Juni 2020,
Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
 - Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/1983/2020 tanggal 5 Juni 2020,
Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
 - Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/1984/2020 tanggal 5 Juni 2020,
Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
- c. Pelelangan III pada tanggal 15 Juli 2020 terhadap 3 (tiga) agunan fasilitas kredit Penggugat dengan limit masing-masing agunan sebesar Rp. 1.446.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh enam juta rupiah) telah diberitahukan kepada Penggugat selaku Debitur, Pemilik Agunan dan Penghuni agunan, melalui surat:
- Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/2610/2020 tanggal 8 Juli 2020, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
 - Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/2611/2020 tanggal 8 Juli 2020, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
 - Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/2612/2020 tanggal 8 Juli 2020, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
 - Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/2613/2020 tanggal 8 Juli 2020, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
 - Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/2615/2020 tanggal 8 Juli 2020, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara

Halaman 29 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



d. Pelelangan IV pada tanggal 24 Juli 2020 terhadap 3 (tiga) agunan fasilitas kredit Penggugat dengan limit masing-masing agunan sebesar Rp. 1.015.000.000,-(satu milyar lima belas juta rupiah) telah diberitahukan kepada Penggugat selaku Debitur, Pemilik Agunan dan Penghuni agunan, melalui surat:

- Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/2821/2020 tanggal 20 Juli 2020, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
- Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/2822/2020 tanggal 20 Juli 2020, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
- Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/2823/2020 tanggal 20 Juli 2020, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
- Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/2824/2020 tanggal 20 Juli 2020, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara
- Surat No. MNR.RCR/REG.MDN/2825/2020 tanggal 20 Juli 2020, Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara

18. Bahwa Tergugat I juga telah melakukan pengumuman lelang agar diketahui khalayak ramai dan Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Pelelangan I (Pertama) tanggal 09 Mei 2018
 - Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 10 April 2018 ;
 - Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar harian Waspada pada tanggal 25 April 2018
- b. Pelelangan II (Kedua) tanggal 24 Juni 2020
 - Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 26 Mei 2020
 - Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar harian Tribun Medan tanggal 10 Juni 2020.
- c. Pelelangan III (ketiga) tanggal 15 Juli 2020
 - Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan



melalui selebaran pada tanggal 08 Juli 2020

- Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat khabar harian Tribun Medan pada tanggal 8 Juli 2020 ;

d. Pelelangan IV (keempat) tanggal 24 Juli 2020

- Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat khabar harian Tribun Medan pada tanggal 17 Juli 2020

19. Bahwa berdasarkan hal yang telah Tergugat I paparkan diatas, maka pelelangan atas 3 (tiga) agunan kredit Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I sebanyak 4 (empat) kali, namun belum ada satupun agunan kredit yang terjual karena tidak ada peminat.

Mengingat lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I sesuai dengan kesepakatan Penggugat dan Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku terhadap lelang Hak Tanggungan serta tidak ada ketentuan yang Tergugat langgar meskipun belum ada Agunan Kredit yang terjual, maka pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum karenanya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan. Apabila dari pelaksanaan lelang tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana disampaikan dalam Positanya butir 23 ini jelas mengada - ada, karena faktanya yang rugi itu adalah Tergugat I karena Penggugat tidak membayar kewajibannya kepada Tergugat I. Dengan demikian haruslah ditolak Posita Penggugat butir 23 sampai dengan 25 dan Petitum Penggugat butir 10, 11, 13

sampai

dengan 23 karena mengada - ada dan tidak berdasarkan hukum. Selain itu Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi materil sebesar Rp.1.500.000.000,00(satu milyar lima ratus juta Rupiah) dan moril sebesar Rp. 1.500.000.000,00(satu milyar lima ratus juta rupiah) haruslah ditolak karena Penggugat tidak mampu untuk menyampaikannya secara rinci dan tidak jelas metodologi perhitungannya sehingga terlihat

Halaman 31 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



jelas bahwa

Penggugat hanya mengada - ada dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 010 K / Sip / 1983 dan No. 117 K / Sip / 1971 tuntutan ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dengan pembuktian yang meyakinkan dan tidak diperinci haruslah ditolak;

20. Bahwa Penggugat dalam positanya menyatakan bahwa Tergugat I telah menjual agunan kredit dengan harga yang murah dan Penggugat dalam Positanya butir 17 menyatakan bahwa nilai pasar I (satu) unit agunan kredit Penggugat adalah Rp. Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah, maka Tergugat I mensomeer Penggugat untuk membuktikan dalilnya dengan mempertemukan pembeli agunan kredit tersebut dengan Tergugat I dan Tergugat I bersedia untuk melakukan penjualan agunan kredit, baik melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan maupun dengan penjualan di bawah tangan sesuai ketentuan yang berlaku. Apabila Penggugat tidak bisa menghadirkan pembeli tersebut maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak seluruh Gugatan Penggugat karena terbukti Gugatan Penggugat disusun berdasarkan alasan yang mengada - ada dan penuh kebohongan;
21. Bahwa haruslah ditolak Posita Penggugat butir 12 - 13 yang meminta Majelis Hakim untuk menghapuskan tagihan bunga berjalan, denda dan biaya lain - lain karena tidak ada dasar hukumnya. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah berdasarkan Perjanjian Kredit yang sah dan Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang - undang bagi Penggugat dan Tergugat I. Perjanjian tersebut hanya bisa diubah kalau disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I;
22. Bahwa Tergugat I merupakan Pemegang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit Penggugat yaitu tanah Hak Milik No.2298/Pulo Brayan, No. 2291/Pulo Brayan dan No. 2280/Pulo Brayan berikut bangunan ruko di atasnya, telah diikat dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna yang merupakan jaminan pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh Penggugat, karenanya apabila Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik akan melakukan haknya untuk melelang Agunan Kredit maka seluruh

Halaman 32 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



pihak harus menghormati dan melindungi hak Tergugat I dimaksud. Dengan demikian haruslah ditolak posita Penggugat butir 25 dan 26 serta Petitum Penggugat butir 10, 11, 13, 18 dan 20 sampai dengan 25 yang meminta Majelis Hakim dan Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat III) untuk menyatakan melarang peralihan hak atas Obyek Perkara (Agunan Kredit) dan meminta pemblokiran Agunan Kredit kepada Tergugat III karena akan menimbulkan ketidakadilan dan merugikan kepentingan hukum Tergugat I yang seharusnya berhak untuk melakukan penjualan Agunan Kredit melalui Lelang Hak Tanggungan tanpa adanya gangguan atau halangan dari pihak manapun. 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."

23. Untuk diketahui Yang Terhormat Majelis Hakim bahwa pelaksanaan lelang Obyek Perkara a quo adalah untuk mengambil pelunasan kredit Penggugat yang masih tertunggak, yang kemudian dapat disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa lelang Obyek Perkara a quo bukan semata-mata hanya untuk keuntungan Tergugat I, namun juga untuk mensejahterakan rakyat, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
24. Bahwa perlu ditegaskan sekali lagi kepada Penggugat bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dengan adanya Gugatan a quo. 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."

Maka : berdasarkan alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat

Halaman 33 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



I mohon
kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar
berkenan

menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara

Atau,

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

Jawaban Tergugat II

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini;
2. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil PENGGUGAT secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada TERGUGAT II ;
3. **Eksepsi Persona Standi Non Judicio;**
 - 3.1. Bahwa TERGUGAT II mempunyai tugas dan fungsi untuk melaksanakan lelang berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"). Namun demikian, perlu TERGUGAT II tegaskan kembali bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah suatu badan yang merupakan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara. Oleh karena itu, TERGUGAT II tidak mempunyai

Halaman 34 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.

3.2. Bahwa KPKNL Medan bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.

3.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Medan tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta TERGUGAT II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut. Oleh karena itu, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

4. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel).

4.1. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGUGAT tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang, jelas, dan tegas (Duidelijk).

4.2. Bahwa esensi pokok Gugatan PENGUGAT tersebut adalah mengenai tindakan PARA TERGUGAT yang menurut PENGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tidak ada satupun dalil-dalil PENGUGAT yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT khususnya TERGUGAT II.

4.3. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan PENGUGAT tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak

Halaman 35 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya.

- 4.4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66): "Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (obscuur libel)..., oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".
- 4.5. Bahwa pendapat di atas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982, yang memuat pertimbangan bahwa ".karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima".
- 4.6. Bahwa baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, PENGUGAT tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh TERGUGAT II. PENGUGAT hanya mendalilkan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II melalui TERGUGAT II atas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga batal demi hukum, tanpa dapat menjelaskan dasar hukum dan peraturan perundangan apa yang telah dilanggar oleh TERGUGAT II sehingga dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum.
- 4.7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
5. Eksepsi Gugatan Error In Persona.

Halaman 36 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



- 5.1. Bahwa dalam Gugatannya, PENGUGAT menarik TERGUGAT II karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas objek sengketa yang menurut PENGUGAT dilakukan secara melawan hukum.
- 5.2. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat TERGUGAT II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa a quo adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- 5.3. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari TERGUGAT II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka TERGUGAT II tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".
- 5.4. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TERGUGAT II dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan

Halaman 37 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



TERGUGAT II.

5.5. Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK

27/2016 secara jelas menyatakan bahwa “Penjual bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual”. Hal ini juga didukung dengan adanya Surat Pernyataan dari TERGUGAT I Nomor

membebaskan	KPKNL
Pejabat/Pegawai	Lelang dan terhadap
segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai	akibat
pelelangan obyek-obyek yang disebutkan diuraikan secara	dan

MNR.RCR/REG.MDN.2760/2020 tanggal 16 Juli 2020 selaku pemohon lelang yang menyatakan “Bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. menjamin dan dengan ini bertanggungjawab dan terperinci serta dilampirkan dalam Surat Pernyataan ini” Dengan demikian adalah tidak tepat apabila TERGUGAT II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut telah salah pihak (Error In Persona), dan mohon kiranya TERGUGAT II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk menerima Eksepsi TERGUGAT II, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERGUGAT II mohon agar apa yang tertuang pada Jawaban dalam Eksepsi dianggap sebagai suatu kesatuan (mutatis mutandis) dengan Jawaban dalam pokok perkara ini
2. Bahwa TERGUGAT II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil
3. Gugatan PENGGUGAT tersebut kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
4. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT secara keseluruhan, namun hanya menanggapi



secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada TERGUGAT II.

5. Bahwa pokok permasalahan dalam Gugatan PENGUGAT khususnya untuk TERGUGAT II adalah terkait dengan perbuatan TERGUGAT II yang menurut PENGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan proses lelang atas "objek sengketa" yaitu:

- 1) Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2280 seluas 71 m² atas nama Soeganda Koesuma in casu PENGUGAT, yang terletak di Jalan K.L. Yos Sudarso, Desa/Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan;
- 2) Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2298 seluas 71 m² atas nama Soeganda Koesuma in casu PENGUGAT, yang terletak di Jalan K.L. Yos Sudarso, Desa/Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan;
- 3) Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2291 seluas 71 m² atas nama Soeganda Koesuma in casu PENGUGAT, yang terletak di Jalan K.L. Yos Sudarso, Desa/Kelurahan Pulo Brayan Kota, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan;

yang menurut PENGUGAT dilakukan secara melawan hukum.

6. Bahwa Tindakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Sengketa A Quo Adalah Sah dan Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku dan Bukan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

- 6.1. Bahwa TERGUGAT II dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tanggal 1 Juni 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (PMK 90/2016). Penjualan lelang terhadap objek sengketa

Halaman 39 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



tersebut juga telah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4

Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda- Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT").

6.2. Bahwa Sdr. Soeganda Koesuma in casu PENGUGAT adalah debitur dari TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.MDN/140/KMK/2013 tanggal 23 April 2013 Maret 2006 berikut segala addendum/perubahannya dan terakhir dengan addendum V Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.MDN/140/KMK/2013 tanggal 23 April 2013, serta addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Non Revolving Nomor CRO.MDN/298/KMK/2014 tanggal 28 Agustus 2014 yang ditandatangani tanggal 28 Oktober 2016, dengan jaminan pelunasan yaitu "objek sengketa" berupa 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan, yaitu dengan SHM No. 2280, SHM No. 2298, dan SHM No. 2291 atas nama Soeganda Koesuma in casu PENGUGAT, yang telah diikat dengan hak tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 1549/2014 tanggal 17 Februari 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 160/2013 tanggal 23 April 2013, SHT Nomor 1550/2014 tanggal 17 Februari 2014 dan APHT Nomor 161/2013 tanggal 23 April 2013, dan SHT Nomor 01960/2015 tanggal 24 Februari 2015 dan APHT Nomor 405/2014 tanggal 28 Agustus 2014.

6.3. Bahwa pada perkembangannya, PENGUGAT tidak melaksanakan kewajiban untuk melunasi kreditnya tersebut kepada TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I menyampaikan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada PENGUGAT agar segera melunasi kreditnya, yaitu melalui Surat Peringatan Pertama Nomor RTR/RCR/SMCR.MDN/7541/2017 tanggal 21 November 2017 perihal Surat Peringatan I (Pertama), Surat Peringatan Kedua Nomor RTR/RCR/SMCR.MDN/8191/2017 tanggal 18 Desember 2017 perihal Surat Peringatan II (Kedua), dan Surat Peringatan Ketiga Nomor RTR/RCR/SMCR.MDN/1285/2018 tanggal 12 Januari

Halaman 40 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



2018 perihal Peringatan III (Ketiga).

- 6.4. Bahwa dikarenakan PENGUGAT masih tidak dapat melunasi kewajibannya, maka TERGUGAT II cq. TERGUGAT I menyatakan bahwa PENGUGAT telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (wanprestasi), dan selanjutnya akan mengambil tindakan hukum dengan melakukan pelelangan atas objek sengketa a quo guna memperoleh pelunasan atas pinjaman tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang menyatakan bahwa “Apabila debitur cidera ianii, 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”.
- 6.5. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut, maka TERGUGAT II melalui surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2757/2020 tanggal 16 Juli 2020 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Aplikasi Lelang Internet Closed Bidding, mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a quo kepada TERGUGAT II;
- 6.6. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan TERGUGAT II tersebut telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 yang dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang”, maka TERGUGAT II selaku perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut.
- 6.7. Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka TERGUGAT II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-1600/WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 16 Juli 2020.
- 6.8. Bahwa TERGUGAT II juga telah memberitahukan secara

Halaman 41 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



langsung kepada PENGUGAT terkait dengan pelaksanaan lelang atas obyek perkara a quo yaitu melalui surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2821/2020, Nomor MNR.RCR/REG. MDN. 2822/2020, Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2823/2020, Nomor MNR.RCR/REG.MDN.2824/2020, dan Nomor MNR.RCR/REG.MD N.2825/2020 yang kesemuanya tertanggal 20 Juli 2020.

- 6.9. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK 27/2016 menyatakan bahwa "Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual". Atas dasar tersebut maka TERGUGAT I selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" yang terbit tanggal 17 Juli 2020, sehingga asas Publisitas telah terpenuhi.
- 6.10. Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016, TERGUGAT I juga telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ("SKPT") Nomor 332/2020 tanggal 4 Juni 2020 untuk SHM No. 2298 a.n. Soeganda Koesuma in casu PENGUGAT, SKPT Nomor 333/2020 tanggal 4 Juni 2020 untuk SHM No. 2291 a.n. Soeganda Koesuma in casu PENGUGAT, dan SKPT Nomor 338/2020 4 Juni 2020 untuk SHM No. 2280 a.n. Soeganda Koesuma in casu PENGUGAT, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan in casu TERGUGAT III, dengan catatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Hak Milik dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama, yang dibebankan Pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. In casu TERGUGAT I.
- 6.11. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 754/04/2020 tanggal 24 Juli 2020, lelang telah dilakukan namun dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran atau tidak laku terjual, sehingga belum ada peralihan kepemilikan serta belum ada akibat hukum apapun.
- 6.12. Bahwa dengan demikian dalil PENGUGAT sebagaimana

Halaman 42 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



dalam Petitum Gugatannya halaman 7 angka 13 dan 18 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam melaksanakan jual beli lelang itu telah melakukan cara yang licik dan beritikad buruk sehingga merugikan Penggugat”, dan Petitum Gugatannya halaman 8 angka 20 s.d. 23 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “semua bentuk peralihan hak atas objek perkara yang beralih kepada pihak ketiga atau pihak lain adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum” adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali. Sehingga TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya tersebut.

6.13. Bahwa TERGUGAT II juga menolak dengan tegas Posita PENGGUGAT dalam Gugatannya angka 16 s.d. 22, dan Petitum PENGGUGAT dalam Gugatannya angka 10 s.d. 12 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah beritikad buruk karena telah menjual objek sengketa dengan harga murah dan di bawah harga pasar”.

6.14. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan serta seluruh proses pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT II telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan PMK 27/2016.

6.15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas dinyatakan bahwa “Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual”. Selain itu bahwa suatu nilai limit tidak hanya didasarkan pada hasil penilaian oleh Penilai Independen saja, tetapi juga dapat didasarkan pada hasil penaksiran oleh Penaksir yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1), (2), dan (3) PMK 27/2016 tentang

Halaman 43 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa:

- (1) "Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan:
 - a. Penilaian oleh Penilai: atau
 - b. Penaksiran oleh Penaksir".
- (2) "Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya".
- (3) "Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno".

6.16. Bahwa berdasarkan Surat Penetapan Harga Limit/ Surat Pernyataan yang disampaikan oleh TERGUGAT II, diketahui bahwa terhadap objek perkara a quo telah dilakukan penilaian aset yang dilakukan oleh Penilai a.n. KJPP Sapto, Kasmodiardi & Rekan, dengan hasil laporan Nomor 00028/2.0084.09/PI/07/ PS.0122/1/II/2020 tanggal 12 Februari 2020. Oleh karena itu, maka dalil PENGUGAT yang mempermasalahkan Nilai Limit tersebut adalah dalil yang mengada-ada, tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, serta tidak berdasar hukum sama sekali.

6.17. Bahwa lelang yang dilakukan TERGUGAT II juga telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatblad 1941:3), sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan PENGUGAT dalam surat Gugatannya tersebut, oleh karenanya tindakan TERGUGAT II adalah sah dan mengikat secara hukum.

6.18. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai

Halaman 44 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Harus ada perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- 3) Harus ada unsur kesalahan;
- 4) Harus ada kerugian yang diderita;
- 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk itu, dikarenakan Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil PENGGUGAT tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

5.19. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila TERGUGAT II dituntut secara hukum mengingat perbuatan TERGUGAT II tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan TERGUGAT II. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila TERGUGAT II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

5.20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara a quo dan sekaligus menolak seluruh tuntutan hukum dari PENGGUGAT.

7. Bahwa Tuntutan Ganti Rugi yang didalilkan PENGGUGAT tidak

relevan dan harus ditolak.

7.1. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak Posita dan Petitum PENGGUGAT dalam Gugatannya mengenai tuntutan pembayaran ganti rugi yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT untuk kerugian materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu

Halaman 45 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



miliar lima ratus juta rupiah).

7.2. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT baik dalam Posita dan Petitum Gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (illusioner), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak PARA TERGUGAT nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (Vide: Yurisprudensi MA RI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

7.3. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak", dan Yurisprudensi MA No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan "Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan", serta Yurisprudensi MA No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa "Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut". Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

7.4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang tidak terbantahkan tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa Tuntutan Ganti Rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tidak beralasan, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari PENGGUGAT.

8. Bahwa Tuntutan Agar Putusan Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) yang didalilkan PENGGUGAT tidak relevan dan harus ditolak.

8.1. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas Posita PENGGUGAT dalam Gugatannya halaman 5 angka 24

Halaman 46 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya.

8.2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rgb jo. SE MA RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, yang pada intinya menyatakan bahwa "tuntutan Uitvoerbaar Bij Vooraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat dan harus memenuhi syarat- syarat yang telah ditentukan".

8.3. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil PENGUGAT hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SE MA) RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorad), yang menyatakan bahwa putusan serta merta tidak dapat dijatuhkan kecuali terhadap hal-hal berikut:

- 1) Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- 2) Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dapat dibantah;
- 3) Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewasudah habis/lampau.dst;
- 4) Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
- 5) Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- 6) Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.dst;
- 7) Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

Mengingat gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT tidak termasuk dalam gugatan yang dapat dikabulkan tuntutan Putusan

Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad), maka dalil

Halaman 47 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



PENGGUGAT tersebut patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

7.4. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SE MA RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai penetapan sesuai butir 7 SE MA RI No. 3 Tahun 2000 dan 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, lebih lanjut apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan Putusan Serta Merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

7.5. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan Undang-Undang maupun ketentuan dalam SE MA RI tersebut di atas yang dipenuhi oleh PENGGUGAT dalam dalil Gugatannya tersebut, maka tuntutan PENGGUGAT mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad), sudah sepatutnya dinyatakan ditolak (Niet Ontvankelijk Verklaard).

9. Bahwa TERGUGAT II juga menolak dalil Gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalil yang mengada-ada, berdasar pada asumsi-asumsi pribadi dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, serta hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Halaman 48 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi TERGUGAT II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 470/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 27 Januari 2021 amarnya adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.596.000.- (satu juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang bahwa terhadap putusan tersebut maka Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 1 Februari 2021 berdasarkan: Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 10/2021 Jo Nomor 470/Pdt.G/2020/PN Mdn;

Menimbang bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 1 Februari 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 49 dari 52 Halaman Putusan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN



Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang (menurut Pasal 199 ayat (1) Rbg), oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam pertimbangan Hukumnya menyatakan 2 (dua) bukti surat (P-1 dan P-2) diajukan dalam bentuk photo copy tanpa disesuaikan dengan aslinya sehingga tidak dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah dan ke -2 (dua) bukti surat Penggugat (P-1 dan P-2) tidak dapat menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana didalil oleh Penggugat
- Bahwa bukti surat Penggugat yaitu P-1 dan P-2) berupa photo copy tanpa disesuaikan dengan aslinya tidak dibantah (diakui) oleh Tergugat 1, maka menurut hukum dapat diterima sebagai alat bukti surat yang sah.
- Bahwa kedua bukti surat tersebut dapat menunjukkan adanya dilakukan oleh tergugat I perbuatan melawan hukum, karena didalam kedua bukti surat tersebut menyatakan 3 (tiga) objek perkara (agunan kredit) akan dilelang (dijual) dengan harga sangat murah sebesar ± Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), hal ini dapat dilihat pada bukti TI-29 dan TI -30, dan sedangkan harga pasar sebesar Rp.3.000.000.000 (tiga miliar rupiah).

Oleh karena itu Perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan Hukum Berdasarkan alasan tersebut diatas Pembandmg /Penggugat mohon kepada Bapak Majeiis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan amarnya sebagai berikut:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 470/Pdt.G/2020/PN Mdn, Selasa, 27 Januari 2021
2. Mengadili sendiri
2. Menjatuhkan Putusan sebagaimana telah diajukan didalam Gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 470/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 27 Januari 2021, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama



surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya menyatakan keberatan terhadap putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru sehingga terjadi kekeliruan dalam putusannya;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan dihubungkan dengan memori banding Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat keberatan tersebut tidak beralasan karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan yang benar terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat oleh karenanya keberatan dari Pembanding semula Penggugat patut untuk ditolak dan Majelis Hakim Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga dengan demikian Majelis Hakim Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan-pertimbangan putusan pengadilan tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 470/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 27 Januari 2021 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan;

Memperhatikan pasal 283 RBg, jo. Pasal 1365 KUHPPerdata, serta segala ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 470/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 27 Januari 2021, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Selasa tanggal 8 Juni 2021 oleh kami **NURSYAM, S.H., M.Hum.** sebagai Hakim Ketua, **KROSBIN LUMBAN GAOL, S.H., M.H.** dan **DR. HENRY TARIGAN, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai hakim anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 140/Pdt/2021/PT MDN, tanggal 19 April 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 9 Juni 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh **HERRI, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut dikirim secara elektronik ke system informasi Pengadilan Negeri Medan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

KROSBIN LUMBAN GAOL, S.H., M.H.

NURSYAM, S.H., M.Hum.

DR. HENRY TARIGAN, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

HERRI, S.H.

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 10.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 130.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)