



**PUTUSAN**

**Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**LISMARDI HENDRA, SE** Laki-laki, Lahir di Medan pada Tanggal 17 Oktober 1981, Kewarganegaraan, Indonesia Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Tangguk Bongkar X No. 49 Kel. Tegal Sari Mandala II, Kec. Medan Denai, Kota Medan Prov Sumut. Dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Jejen Kusmawan S.T.,S.H.,M.Kn dan Fuad Said Nasution,S.H. Para Advokat/Pengacara pada Law Firm Jejen Kusmawan dan Partners yang beralamat di Jalan. T. Amir Hamzah No. 17 Kel. Sei Agul, Kec. Medan Barat Kota Medan. Prov. Sumut. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 13 Januari 2023;

**Lawan:**

- 1. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk Regional Retail Collection & Recovery Region I** yang beralamat di Jl. Imam Bonjol No .7 Lt. V Medan 20112. Prov. Sumut. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Christy Ananda, S.H dan Aqbar Syahdam.,S.H. Berdasarkan surat Kuasa Khusus Tertanggal 06 Februari 2023 Selanjutnya di sebut Tergugat I;
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (PKKNL) Medan** yang beralamat Gedung Keuangan Negara Jalan Diponegoro No. 30 A, Kel. Madras Hulu, Kec. Medan Polonia, Kota Medan. Prov.Sumut. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Jamilah S.H.,Edgar Joseph Ronny, MMSI., Agung Prasetya., S.H., dan Karimuddin Daulay. Selanjutnya disebut Tergugat II;
- 3. Indra Gunawan** yang beralamat di Jl. HI Asni No. 172 RT/RW001/001 Kel./ Desa Tanjung Aman. Kec. Kota Bumi

Halaman 1 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



Selatan, Kab. Kab. Lampung Utara. Prov Lampung,  
selanjutnya di sebut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 18 Januari 2023 dalam register Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah debitur Tergugat I yang menerima Fasilitas Kredit Modal kerja (KMK) Non Revolving senilai Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 60 (enam puluh) bulan sebagaimana Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPKK) dari Tergugat I kepada Penggugat Nomor : I.CB.AYN/SPPK/BB.0041/2015 20 Oktober 2015, yang akta perjanjian kredit ada pada Tergugat I dan Penggugat sebagai debitur tidak pernah menerima salinan akta perjanjian kredit tersebut;
2. Bahwa atas hutang tersebut Penggugat menjaminkan objek sebidang tanah yang di atasnya berdiri rumah permanen, seluas 379 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Perjuangan No.7, Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Propinsi Sumatera Utara, SHM No. 29 atas nama Lismardi Hendra. Dan atas objek jaminan tersebut terikat dalam sertifikat hak tanggungan dengan nilai Rp.1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah);
3. Bahwa kredit modal kerja yang diperoleh Penggugat diperuntukan sebagai modal usaha leveransir dan kontraktor, pembayaran cicilan hutang beserta bunga setiap bulan dengan nilai cicilan sebulan lebih kurang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan Penggugat telah membayar selama 26 (dua puluh enam) bulan dari 60 (enam puluh) bulan masa cicilan;
4. Bahwa awalnya pembayaran cicilan Penggugat berjalan lancar, akan tetapi pada akhir tahun 2017 atau pada saat pembayaran bulan ke 27 (dua puluh juta) Penggugat mengalami macet pembayaran dikarenakan

Halaman 2 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tagihan Penggugat pada pihak ketiga mengalami kemacetan pula sehingga membuat usaha Penggugat kolaps;

5. Bahwa dikarenakan pembayaran cicilan Penggugat mengalami macet, Penggugat telah menerima Surat Peringatan dari Tergugat I yang pada pokoknya menegur Penggugat untuk melakukan pembayaran cicilan, atas hal tersebut Penggugat telah mengkonfirmasi secara lisan akan tetap mengupayakan pembayaran cicilan dan Penggugat menyampaikan alasan pada Tergugat I macetnya pembayaran cicilan dikarenakan tagihan Penggugat pada pihak ketiga mengalami kendala pembayaran;
6. Bahwa nilai hutang pokok Penggugat adalah sebesar Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang terikat dengan hak tanggungan senilai Rp.1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah) dari total nilai cicilan pembayaran yang telah dibayar Penggugat selama lebih kurang 27 bulan adalah Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah), artinya dari nilai hutang pokok Penggugat sebesar Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) sisa hutang pokok Penggugat adalah sebesar Rp. 520.000.000,- (lima ratus delapan puluh juta rupiah);
7. Bahwa memang benar dalam fasilitas kredit yang diberikan, Tergugat I memberi beban pembayaran bunga pada Penggugat, akan tetapi dari nilai cicilan pembayaran hutang pokok ditambah bunga yang telah dibayar Penggugat menunjukkan fakta kalau Penggugat merupakan debitur yang beriktikad baik, apalagi nilai hutang pokok ditambah bunganya yang telah dibayar Penggugat selama 26 bulan adalah Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) bukan nilai yang kecil atau bila dipersentasekan dari nilai hutang pokok Penggugat telah membayar lebih dari 50 % (lima puluh persen);
8. Bahwa dikarenakan Penggugat mengalami macet dalam pembayaran hutang, ternyata Tergugat I melalui Tergugat II akan melakukan proses penjualan lelang atas objek bidang tanah beserta benda yang ada di atasnya yang dijadikan agunan jaminan hutang Penggugat yakni : bidang tanah/bangunan rumah seluas 379 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Perjuangan No.7, Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Propinsi Sumatera Utara, SHM No. 29 atas nama Lismardi Hendra (Penggugat), sesuai Surat dari Tergugat I Nomor : MNR.RCR/REG.MDN.8435/2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit tertanggal 21 Oktober 2022 dan Surat Nomor : MNR.RCR/REG.MDN.1208/2022 perihal

Halaman 3 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penegasan Pelaksanaan Lelang tanggal 24 Oktober 2022, yang mana lelang dilakukan pada tanggal 10 Nopember 2022;

9. Bahwa bila mengacu pada surat pemberitahuan lelang, tersebut nilai hutang Penggugat pertanggal 20 Oktober 2022 adalah sebesar Rp.1.831.242.832,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh satu juta dua ratus empat puluh dua ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah), artinya kalau pun Tergugat I menyatakan nilai hutang yang harus dibayar Penggugat sebesar Rp.1.831.242.832,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh satu juta dua ratus empat puluh dua ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah) akan tetapi semestinya Tergugat I tidak mengesampingkan nilai cicilan hutang pokok ditambah bunga yang telah bayar Penggugat selama 26 bulan sebesar Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dari hutang pokok sebesar Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
10. Bahwa atas proses lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, terhadap objek tanah/rumah milik Penggugat yang menjadi objek lelang dibanderol dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 973.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) dan atas objek lelang telah dibeli oleh Tergugat III, akan tetapi saat pelelangan Tergugat II telah menyampaikan fakta tentang fisik objek tanah/rumah milik Penggugat yang menjadi objek lelang tidak dalam keadaan kosong namun masih dikuasai oleh Penggugat;
11. Bahwa Tergugat III yang membeli objek lelang yang diketahui Tergugat III bahwasannya atas objek lelang masih dihuni oleh Penggugat sebagai pemilik dapat dikategorikan kalau Tergugat III bukanlah pembeli yang beriktikad baik karena atas objek lelang tersebut masih terdapat masalah antara Penggugat dengan Tergugat I;
12. Bahwa objek bdang tanah/rumah milik Penggugat sesuai nilai harga pasaran adalah lebih kurang Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) per meternya, bila dikalikan dengan jumlah luas objek seluas 379 M<sup>2</sup> maka hasilnya diperkirakan niai objek tanah/rumah milik Penggugat sebesar lebih kurang Rp.3.032.000.000,- (tiga milyar tiga puluh dua juta rupiah), artinya dari limit lelang sebesar Rp. 973.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) sangat jauh disparitas nilainya yang tentu saja sangat merugikan Penggugat, apalagi dari nilai hutang Penggugat sebesar Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang terikat dengan hak tanggungan sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta

Halaman 4 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



rupiah) telah dibayar cicilan hutang pokok dan bunganya oleh Penggugat sebesar Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) pada Tergugat I;

13. Bahwa atas aset Penggugat yang digunakan tersebut yang dijadikan jaminan pelunasan hutang bila dilakukan penjualan secara menyeluruh terdapat disparitas atau perbedaan yang sangat jauh antara nilai hutang dengan nilai keseluruhan nilai objek, sehingga tindakan Tergugat I yang melakukan penjualan lelang atas objek bidang tanah/rumah milik Penggugat melalui Tergugat II merupakan tindakan yang sewenang-wenang dan tidak berimbang dalam hubungan antara kreditur dan debitur;
14. Bahwa dapat dihitung rasio selisih disparitas nilai pelelangan yang dilakukan Tergugat I atas objek bidang tanah/rumah milik Penggugat yang sangat merugikan Penggugat, yakni:

Nilai harga pasar objek	Rp.3.032.000.000,- dikurang
<u>Nilai limit kredit</u>	<u>Rp.1.300.000.000,-</u>
Sisa nilai objek	Rp.1.732.000.000,-
Sisa nilai objek	Rp. 1.732.000.000,- dikurang
<u>Nilai limit lelang</u>	<u>Rp. 973.000.000,-</u>
Sisa nilai objek	Rp. 759.000.000,-
Sisa nilai objek	Rp. 759.000.000,- ditambah
<u>Cicilan yang dibayar</u>	<u>Rp. 780.000.000,-</u>
Jumlah selisih nilai	Rp.1.539.000.000,-

Sehingga terdapat Jumlah selisih nilai Rp.1.539.000.000,- yang semestinya menjadi hak Penggugat, akan tetapi Tergugat I secara sepihak dan melawan hukum telah mengesampingkan nilai-nilai objek yang masih ada selisihnya dan seharusnya itu menjadi hak Penggugat yang tidak dapat diabaikan begitu saja oleh Tergugat I, sebagai Kreditur, Penggugat memahami pengelolaan bisnis pada lembaga keuangan incasu PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk berorientasi pada keuntungan, namun sebagai kreditur pula Tergugat I berkewajiban untuk melindungi debitur/nasabahnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

15. Bahwa objek yang dijadikan Penggugat sebagai jaminan pelunasan hutang yang dibebankan hak tanggungan terhadap nilai hutang Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana Ketentuan dalam Pasal 5 Ayat 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan "suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan





hutang”, artinya nilai ekonomi objek jaminan hutang keseluruhannya masih dapat menjamin pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I, akan tetapi tindakan Tergugat I yang melakukan pelelangan dibawah nila harga yang wajar adalah tindakan sebagai kreditur yang tidak adil terhadap debitur, apalagi secara sepihak Tergugat I tidak memberikan kesempatan pada Penggugat untuk mengupayakan solusi pelunasan misalnya melakukan penjualan sendiri, melakukan take over hutang pada kreditur atau melakukan upaya rescheduling atau upaya penyelesaian kredit bermasalah (kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit) yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu kredit atau memperpanjang kelonggaran pembayaran hutang pokok lain yang hasilnya untuk membayar hutang tersebut merupakan tindakan yang adil bagi Penggugat, sementara sudah menjadi kewajiban bagi Tergugat I untuk melindungi debitur/nasabah sebagai pengguna jasa perbankan;

16. Bahwa Penggugat juga tidak pernah diberi kesempatan untuk melakukan penilaian sendiri atas seluruh aset agunan yang dijadikan jaminan pelunasan hutang tersebut, sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan atas PMK Nomor: 93/PMK.06/2010 yang pada pokoknya menyebutkan tentang konstruksi hukum terkait nilai limit khususnya lelang noneksekusi sukarela atas barang tetap berupa tanah dan bangunan yang dapat ditetapkan oleh pemilik barang berdasarkan hasil penilaian dan penilai (appraisal), hal ini penting dilakukan agar antara kreditur dan debitur tidak saling dirugikan, meskipun PMK tersebut juga memberikan kesempatan yang sama akan tetapi hasil dari penilai yang dilakukan kreditur Ic Tergugat I tidak pernah disampaikan kepada Penggugat berapa nilai keseluruhan atas aset Penggugat tersebut;
17. Bahwa untuk itu Tergugat II juga semestinya harus memperhatikan kondisi nilai limit atas barang tetap yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II, bilamana konstruksi hukum atas nilai tersebut terdapat disparitas nilai maka sudah semestinya pula Tergugat II menolak proses pelelangan eksekusi tersebut;
18. Bahwa meskipun Tergugat I sesuai dengan Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 yang bunyinya “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” Juncto



Pasal 20 Ayat (1) huruf a yang bunyinya “hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, akan tetapi semestinya tindakan Tergugat I yang melaksanakan lelang melalui Tergugata II tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya;

19. Bahwa dengan dilaksanakannya proses lelang atas objek agunan Penggugat tanpa mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi Penggugat sebagai debitur oleh Tergugat I dikualifisir telah melanggar prinsip-prinsip perlindungan bagi debitur secara konperhensif dalam hubungan antara kreditur dan debitur sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 28D Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “setiap orang berhak atas pengakuan jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”;
20. Bahwa karena Penggugat dan Tergugat I terikat dalam suatu perjanjian kredit dimana sesuai dengan Ketentuan Pasal 1320 KUHPdata ada 4 (empat) syarat agar dapat dilaksanakannya suatu perjanjian oleh pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian yang salah satunya adalah “suatu sebab yang tidak dilarang” , akan tetapi Penggugat sebagai debitur (pihak dalam perjanjian) tidak memperoleh akta perjanjian kredit yang semestinya diberikan kepada Penggugat sebagai debitur agar Penggugat dapat mengetahui hak dan kewajiban serta isi klausula dalam perjanjian kredit, sehingga tindakan Tergugat I dikualifisir telah bertentangan dengan peraturan hukum lainnya;
21. Bahwa sebagaimana Ketentuan Pasal 1338 KUHPdata yang menyebutkan semua perjanjian yang dibuat berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuat perjanjian, kesepakatan atau persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali karena alasan yang ditentukan Undang-Undang dan dilaksanakan dengan iktikad baik yang bilamana terjadi perselisihan dalam perjanjian maka diselesaikan melalui Pengadilan akan tetapi ternyata Tergugat I telah secara sepihak melalui Tergugat II melakukan lelang atas asset Penggugat tanpa adanya putusan dari Pengadilan;
22. Bahwa pelelangan tersebut di atas tidak melalui Ketua Pengadilan Negeri Medan melainkan dilaksanakan sendiri oleh Tergugat I sebagai penjual berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pelelangan termaksud diselenggarakan dihadapan Tergugat II selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(KPKNL) Medan juga bertentangan dengan Pasal 200 Ayat (1) HIR yang menyebutkan Ketua Pengadilan diberikan kewenangan untuk menunjuk KPKNL Medan. Tergugat II bukan atas permintaan Tergugat I kepada Tergugat II yang dipertegas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor :1/1973/SE/KPTS tanggal 15 Maret 1973 Juncto Surat Direktur Jenderal Pajak No. D.15.4/III/D 1/1-18/73 tanggal 19 Januari 1973 perihal wewenang Hakim Peradilan Negeri untuk melaksanakan pelelangan;

23. Bahwa pelelangan dimaksud dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No. 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu penjualan objek hak tanggungan oleh kreditur atas kekuasaan sendiri. Alasannya karena pelelangan tersebut bukan tindakan eksekusi, hal ini merujuk Buku Undang-undang No. 04 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan dan Permasalahannya, yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI, Jakarta, 1998, pada penulisan Judul : Eksekusi Hak Tanggungan DI Dalam Praktek, oleh Ketua Mahkamah Agung RI (H Soerjono, SH), dinyatakan dalam halaman 110, alinea pertama dan ketiga :

“demikian juga hak kreditur untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri bukan merupakan tindakan eksekusi melainkan hanya sekedar suatu cara untuk dapat memperoleh tagihan piutang dengan cepat (Pasal 6 Undang-undang No. 04 tahun 1996);

Penjualan dengan cara ini juga mempunyai resiko apabila penghuni tidak bersedia dengan sukarela mengosongkan objek lelang, maka pembeli lelang tidak dapat memohonkan pada pengadilan negeri untuk melakukan pengosongan secara paksa”;

Sejalan dengan pendapat Ketua Mahkamah Agung RI tersebut di atas, pada buku yang sama, penulisan judul : Eksekusi Hak Tanggungan, oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH, Hakim Agung Purna Bakti, pada halaman 140, angka 9, menyatakan:

“Oleh karena pelelangan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dan penjualan objek hak tanggungan secara dibawah tangan adalah bukan tindakan eksekusi, maka pengosongan secara paksa baru dapat dilakukan setelah pemberi hak tanggungan digugat dan berdasarkan putusan serta merta atau berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, eksekusi pengosongan dilaksanakan”;

24. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang tanggal 10 Nopember 2022 telah terlaksana dan telah ada pembeli lelang akan tetapi pelaksanaan lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah mengesampingkan disparitas selisih

Halaman 8 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn

#### Disclaimer

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





nilai dan atas objek lelang yang telah dibeli Tergugat III tersebut, sehingga penjualan lelang tersebut sangat merugikan Penggugat, maka beralasan hukum Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk menyatakan Penggugat merupakan Penggugat yang beriktikad baik;

25. Bahwa dalam hal ini tindakan Tergugat I dan Tergugat II terlalu memaksa keadaan untuk melaksanakan lelang secara melawan hukum telah merugikan Penggugat karena pelaksanaan lelang tersebut tidak memenuhi syarat dan asas-asas pelelangan dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, sehingga proses lelang maupun pengumuman lelang harus tunduk terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti tersebut diatas, oleh karenanya beralasan hukum pula Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan menyatakan pelaksanaan lelang batal demi hukum;
26. Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melaksanakan lelang bertentangan dengan syarat dan asas-asas pelelangan serta bertentangan dengan peraturan perundangan adalah perbuatan melawan hukum atau setidak-tidaknya perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu terutama bertentangan dengan asas kehati-hatian. Sehingga sepatutnya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan batal demi hukum dan atas objek agunan tersebut dikembalikan kepada keadaan yang semula;
27. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang otentik yang telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR/191 RBg beralasan hukum apabila putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari para pihak;
28. Bahwa sehubungan dengan adanya gugatan ini, karenanya mohon agar para Tergugat untuk dihukum membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perlawanan ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo, berkenan memeriksa perkara ini dan menerima serta mengabulkan keputusan sebagai berikut:

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beriktikad baik;



3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan penjualan objek jaminan kredit dengan nilai yang tidak patut adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat III bukan merupakan pembeli yang beriktikad baik;
5. Menyatakan Pelelangan Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan objek Lelang sebdang tanah/rumah seluas 379 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Perjuangan No.7, Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Propinsi Sumatera Utara, SHM No. 29 atas nama Lismardi Hendra oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan batal demi hukum pembelian atas objek lelang oleh Tergugat III dari Tergugat I;
7. Menghukum Tergugat I agar atas objek lelang berupa :seluas 379 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Perjuangan No.7, Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Propinsi Sumatera Utara, SHM No. 29 atas nama Lismardi Hendra dikembalikan pada keadaan semula;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari para pihak;
9. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perlawanan ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang adil (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir kuasanya untuk Tergugat hadir kuasanya

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Nelson Panjaitan. S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena upaya mediasi tidak berhasil selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I telah mengajukan jawabannya tanggal 17 Mei 2023 yang dibacakan dipersidangan sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
2. **EKSEPSI GUGATAN MENGENAI KEBERATAN TERHADAP PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUGAN SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN DAN BUKAN GUGATAN.**
  - a. Bahwa dalil-dalil posita Penggugat pada angka 19 sampai dengan angka 26 dalam gugatannya pada pokoknya mengenai keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang atas agunan kredit Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan perantara Tergugat II. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum oleh Tergugat I dengan perantara Tergugat II maka sudah seharusnya keberatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut diajukan dalam bentuk perlawanan, bukan gugatan.
  - b. Bahwa eksepsi Tergugat I mengenai keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan ini juga telah sesuai dengan ketentuan HIR Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) jo. Pasal 225 ayat (1) Rbg telah diatur secara tegas bahwa keberatan akan pelaksanaan eksekusi barang yang disita diajukan melalui Perlawanan yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi.
  - c. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menguraikan keberatannya terhadap pelaksanaan eksekusi terhadap agunan kredit Penggugat dalam bentuk gugatan, sedangkan sesuai Pasal 195 ayat (6) dan ayat (7) dan Pasal 225 ayat (1) RBg telah ditentukan dengan jelas dan tegas bahwa keberatan terhadap eksekusi harus diajukan dalam bentuk Perlawanan.
  - d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka keberatan Pengugat terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan



yang diajukan dalam bentuk gugatan adalah jelas bertentangan dengan ketentuan dan hukum acara yang berlaku yakni seharusnya dalam bentuk Perlawanan Eksekusi, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan dan karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas secara mutatis-mutandis dianggap tercantum kembali dalam jawaban terhadap pokok perkara dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi kembali.
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa sebelum Tergugat I menanggapi dalil-dalil posita dan petitum Penggugat dalam gugatannya, Tergugat I mohon menguraikan terlebih dahulu fakta hukum yang sesungguhnya terjadi dan akan Tergugat I buktikan nantinya dalam tahap pembuktian agar tidak terjadi kerancuan bagi Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo. Adapun fakta-fakta hukum yang Tergugat I sampaikan adalah sebagai berikut :
  - a. Bahwa Tergugat I memiliki hubungan hukum pemberian fasilitas kredit dengan Penggugat yang berawal dari adanya permohonan fasilitas Modal Kerja yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Form Aplikasi Kredit tanggal 07 September 2015 yang telah ditandatangani oleh Penggugat bersama isterinya yang bernama Haniza Novita. Selanjutnya terhadap permohonan dari Penggugat tersebut dan setelah dilakukan analisis kelayakan kredit, maka Tergugat I telah menerbitkan dan menyampaikan Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. 1.CB.AYN/SPPK/BB.0041/2015 tanggal 20 Oktober 2015 kepada Penggugat. Di dalam SPPK tersebut memuat syarat dan ketentuan kredit yang antara lain limit kredit, jangka waktu kredit, bunga, denda beserta syarat dan ketentuan lainnya yang diberikan oleh



Tergugat I kepada Penggugat, serta Penggugat diberikan jangka waktu untuk mempelajari SPPK tersebut sebelum menyetujui, apabila Penggugat menyetujui SPPK yang diberikan oleh Tergugat I tersebut maka seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut akan dituangkan dalam Perjanjian Kredit;

- b. Bahwa setelah Penggugat diberikan waktu yang cukup untuk memeriksa dan mempelajari isi SPPK yang diterimanya dari Tergugat I, Penggugat faktanya telah menyetujui dan menyepakati seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut di atas. Hal ini dibuktikan dengan telah ditandatanganinya SPPK tersebut oleh Penggugat bersama istrinya yang bernama Haniza Novita dan selanjutnya seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut dituangkan ke dalam **Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CDO.MDN/873/KMK/2015 tanggal 26 Oktober 2015**. (selanjutnya disesebut "**Perjanjian Kredit**").
- c. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat bersama isterinya yang bernama Haniza Novita dalam kedudukannya sebagai Debitur dengan Tergugat I sebagai Bank atau Kreditur, didalamnya telah disepakati hal-hal sebagai berikut:
- 1) Limit Kredit sebesar **Rp. 1.300.000.000,-** (satu milyar tiga ratus juta rupiah); (vide Pasal 2)
  - 2) Tujuan Kredit sebagai Tambahan Modal Kerja Perdagangan usaha Leversansir dan Kontraktor minimal; (vide Pasal 2)
  - 3) Jangka Waktu Kredit selama 5 (lima) Tahun (vide Pasal 2)
  - 4) Bunga atas Baki Debet Pokok sebesar 14.00% (empat belas persen) pertahun dari jumlah pinjaman pokok yang ditarik oleh Debitur yang wajib di bayar efektif setiap bulan dan dapat dirubah sesuai ketentuan yang berlaku di PT. Bank Mandiri (Persero) (vide Pasal 4 ayat 1 huruf a
  - 5) Denda sebesar 2% (dua persen) per tahun diatas suku bunga terhadap kewajiban yang tidak dibayar oleh Penggugat sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit; (vide Pasal 8);
- d. Bahwa selain menandatangani Perjanjian Kredit tersebut di atas, Penggugat bersama istrinya juga telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk i.c. Tergugat I (selanjutnya disebut "**SUPK**") yang juga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit Penggugat. Di dalam SUPK tersebut antara lain mengatur tentang **kejadian kelalaian** yang dilakukan





oleh Debitur (ic. Penggugat) serta hak Tergugat I selaku Bank apabila terjadi kejadian kelalaian yang dilakukan oleh Debitur (ic. Penggugat)

- e. Bahwa setelah Perjanjian Kredit ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, maka Tergugat I telah memberikan 1 (satu) rangkap dokumen Perjanjian Kredit kepada Penggugat setelah Perjanjian Kredit ditandatangani dan itu pula sebabnya di dalam bagian akhir Perjanjian Kredit disebutkan bahwa:

*“Demikian Perjanjian Kredit ini ditandatangani oleh kedua belah Pihak di atas kertas bermaterai cukup pada tempat dan tanggal sebagaimana disebutkan di awal Perjanjian Kredit ini dan dibuat **dalam rangkap 2 (dua)** yang masing – masing mempunyai kekuatan hukum yang sama”.*

Bahwa berdasarkan kalimat yang tercantum dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut di atas maka hal ini membuktikan bahwa dalil Penggugat hanya mengada – ada dan tidak berdasar hukum, **sebab Penggugat nyata-nyata telah memahami apa yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.** Bahwa untuk mendukung jawaban Tergugat I dan untuk membuktikan bahwa dalil Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada maka Tergugat I akan membuktikan hal ini pada saat sidang pemeriksaan bukti surat nanti;

- f. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang atas fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut di atas, maka Penggugat dengan telah mendapatkan persetujuan isterinya telah menyerahkan agunan kredit kepada Tergugat I berupa sebidang tanah berserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Perjuangan Nomor 7 Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota Kota Madya Medan Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan **berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 29** tanggal 23 Juni 2014 yang terdaftar atas nama **Lismardi Hendra (ic. Penggugat)**. Sertipikat tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 01722/2016 tanggal 25 Februari 2016 sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 990/2015 tanggal 31 Desember 2015 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong,SH,MH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan. (selanjutnya disebut “**Agunan Kredit**”)



- g. Bahwa dengan telah dibebaninya Agunan Kredit tersebut di atas dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna, maka apabila Penggugat dinyatakan wanprestasi/cidera janji dalam memenuhi kewajiban atas fasilitas kreditnya kepada Tergugat I, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "**UU Hak Tanggungan**") yang berbunyi:

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

- h. Bahwa selain ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut di atas, hak Tergugat I untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum juga telah sejalan dengan ketentuan di dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong,SH,MH, PPAT di Kota Medan yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa :

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

- a. **Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
- b. **Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;**
- c. ....dst. sama.

Bahwa dengan telah disetujui dan ditandatangani APHT tersebut diatas, Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat I sebagai Penerima Hak Tanggungan, maka demi hukum APHT dan ketentuan-ketentuan yang di atur didalamnya tersebut berlaku sah dan mengikat



sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat I sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* (*Vide Pasal 1338 KUHPerdara*) dan Tergugat I berhak untuk menjual obyek perkara apabila Penggugat wanprestasi/cidera janji.

- i. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan, ternyata Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan baik sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit sehingga Tergugat I melakukan upaya penagihan secara optimal, baik melalui telepon (*call customer*), kunjungan ke tempat Penggugat, mengirimkan beberapa kali surat pemberitahuan dan surat peringatan kepada Penggugat dengan tetap memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya. Surat – surat yang disampaikan kepada Penggugat adalah sebagai berikut:
  - 1) Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.3664/2019 tanggal 12 Juli 2019 perihal **Peringatan I (Pertama)**;
  - 2) Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.3905/2019 tanggal 24 Juli 2019 perihal **Peringatan II (Kedua)**;
  - 3) Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.4045/2019 tanggal 05 Agustus 2019 perihal **Peringatan III (Ketiga)**;
- j. Bahwa oleh karena Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan kewajibannya membayar seluruh tunggakan fasilitas kreditnya kepada Tergugat I walaupun telah diberikan Surat Peringatan I (Pertama) sampai dengan Surat Peringatan III (Ketiga), berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah ditanda tangani oleh Tergugat I dengan Penggugat, maka Tergugat I melalui Surat Nomor **MNR.RCR/SMCR.MDN.4272/2019 tanggal 19 Agustus 2019** perihal **Pernyataan Default/ Wanprestasi**, menyatakan Penggugat lalai / wanprestasi dan fasilitas kreditnya jatuh tempo seketika dan harus dibayar lunas sekaligus dengan total kewajiban per tanggal 19 Agustus 2019 sebesar Rp. 1.064.695.490.05,- (satu milyar enam puluh empat juta enam ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh rupiah koma lima sen)
- k. Bahwa mengingat tidak adanya itikad baik dari Penggugat untuk melunasi hutang atas fasilitas kreditnya setelah diberikan kesempatan dengan jangka waktu yang cukup lama oleh Tergugat I serta telah dinyatakan Wanprestasi berdasarkan Surat Nomor **MNR.RCR/SMCR.MDN.4272/2019 tanggal 19 Agustus 2019** perihal



**Pernyataan Default/ Wanprestasi** maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit Penggugat melalui pelelangan umum yang didasarkan pada:

1) **Pasal 6 UU Hak Tanggungan** yang berbunyi :

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

2) APHT yang ditandatangani dihadapan Ferry Susanto Limbong,SH,MH, PPAT di Kota Medan yang berbunyi dan mengatur sebagai berikut:

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

- a) menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian ;*
- b) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat – syarat penjualan;*
- c) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;*
- d) Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan ;*
- e) Mengambil dari uang hasil lelang penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas ;*
- f) Melakukan hal – hal lain yang menurut Undang – undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*

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



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

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

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

4. Bahwa tidak benar dalil posita Penggugat angka 1 dalam gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah diberikan salinan akta Perjanjian Kredit oleh Tergugat I, faktanya sebelum Perjanjian Kredit ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat I telah membacakan / menjelaskan isi Perjanjian Kredit tersebut kepada Penggugat dan apabila ada hal – hal yang tidak dimengerti oleh Penggugat, maka Penggugat dapat menanyakannya kepada Tergugat I. Dalam hal ini Penggugat dan istrinya telah menyetujui seluruh syarat dan ketentuan kredit yang dibuktikan dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit tersebut oleh Penggugat beserta istrinya. Bahwa selain itu, Perjanjian Kredit juga telah dibuat 2 (dua) rangkap karenanya tidak mungkin Penggugat tidak pernah menerima salinan Perjanjian Kredit tersebut karena Perjanjian telah dibuat rangkap dua dan telah diberikan kepada masing-masing pihak. Apabila Penggugat kehilangan Perjanjian Kredit tersebut sudah seharusnya Penggugat meminta lagi salinan Perjanjian Kredit tersebut secara tertulis kepada Tergugat I dan nyatanya sampai saat ini Penggugat tidak pernah sama sekali meminta dokumen Perjanjian Kredit tersebut kepada Tergugat I dan hal ini membuktikan itikad tidak baik dari Penggugat karena telah memberikan keterangan dan dalil

Halaman 18 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn





yang mengada-ada dalam perkara a quo karena faktanya Perjanjian Kredit telah dibuat rangkap dua dan telah diberikan kepada Penggugat.

5. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang diuraikan tersebut di atas, maka tidak benar dalil posita Penggugat angka 1 dalam gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah diberikan salinan akta Perjanjian Kredit oleh Tergugat I, faktanya sebelum Perjanjian Kredit ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat I telah membacakan / menjelaskan isi Perjanjian Kredit tersebut kepada Penggugat dan apabila ada hal – hal yang tidak dimengerti oleh Penggugat, maka Penggugat dapat menanyakannya kepada Tergugat I. Dalam hal ini Penggugat dan istrinya telah menyetujui seluruh syarat dan ketentuan kredit yang dibuktikan dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit tersebut oleh Penggugat beserta istrinya. Bahwa selain itu, Perjanjian Kredit juga telah dibuat 2 (dua) rangkap karenanya tidak mungkin Penggugat tidak pernah menerima salinan Perjanjian Kredit tersebut karena Perjanjian telah dibuat rangkap dua dan telah diberikan kepada masing-masing pihak. Apabila Penggugat kehilangan Perjanjian Kredit tersebut sudah seharusnya Penggugat meminta lagi salinan Perjanjian Kredit tersebut secara tertulis kepada Tergugat I dan nyatanya sampai saat ini Penggugat tidak pernah sama sekali meminta dokumen Perjanjian Kredit tersebut kepada Tergugat I dan hal ini membuktikan itikad tidak baik dari Penggugat karena telah memberikan keterangan dan dalil yang mengada-ada dalam perkara a quo karena faktanya Perjanjian Kredit telah dibuat rangkap dua dan telah diberikan kepada Penggugat.
6. Bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan wanprestasi/cidera janji oleh Tergugat I dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit, maka tindakan Tergugat I sebagai Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan atas agunan Kredit Penggugat dengan perantaraan Tergugat II adalah perbuatan yang dibenarkan menurut hukum dan tidak dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya. Selain itu Penggugat mengakui dalam dalil positanya angka 4 dan 5 dalam gugatannya bahwasanya Penggugat sejak tahun 2017 Penggugat tidak melakukan pembayaran atas kewajiban kreditnya kepada Tergugat I.
7. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas agunan kredit Penggugat telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada ketentuan



yang dilanggar oleh Tergugat I sehingga konsekuensi hukumnya apabila Tergugat I melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang agunan kredit Penggugat maka tidak ada pihak yang bisa menghalang – halangi Tergugat I untuk melakukan lelang agunan kredit tersebut, termasuk Penggugat. Selain itu pengikatan Hak Tanggungan atas agunan Kredit Penggugat dilakukan oleh Tergugat I sebagai kreditur yang beritikad baik yang telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit yaitu memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat dan fasilitas kredit tersebut telah dinikmati / dimanfaatkan oleh Penggugat, karenanya demi hukum hak Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas agunan kredit haruslah dilindungi.

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat angka 6 dalam gugatannya yang mendalilkan bahwa sisa hutang pokok Penggugat adalah sebesar Rp. 520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta rupiah), faktanya pada saat Tergugat I menyatakan Penggugat telah wanprestasi/cidera janji terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja sesuai Surat Nomor **MNR.RCR/SMCR.MDN.4272/2019 tanggal 19 Agustus 2019** perihal **Pernyataan Default/ Wanprestasi** total kewajiban Penggugat kepada Tergugat I per tanggal 19 Agustus 2019 sebesar Rp. 1.064.695.490.05,- (satu milyar enam puluh empat juta enam ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh rupiah koma lima sen) dengan rincian sebagai berikut:

Tunggakan Pokok	: Rp. 838.843.133,96
Tunggakan Bunga	: Rp. 147.729.667,47
Denda	: Rp. 77.055.523,07
Biaya lain-lain	: Rp. –
Denda Berjalan	: Rp. 1.067.165,55
<b>Total Kewajiban</b>	<b>: Rp. 1.064.695.490,05</b>

Berdasarkan hal tersebut diatas, tidak benar dalil posita Penggugat angka 6 dalam gugatannya yang mendalilkan bahwa sisa hutang pokok Penggugat adalah sebesar Rp. 520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta rupiah).

9. Bahwa di tahun 2022 pelelangan terhadap agunan kredit Penggugat telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal **22 Februari 2022, tanggal 15 Maret 2022 dan pada tanggal 10 November 2022**. Bahwa sebelum Tergugat I melaksanakan lelang terhadap agunan kredit Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. **29** tanggal 23 Juni 2014 yang terdaftar atas nama Lismardi Hendra (ic. Penggugat), maka untuk



memenuhi persyaratan legalitas formal sesuai undang-undang yang berlaku tentang pelelangan eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan yaitu Peraturan Menteri keuangan **No. 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK No. 213 Tahun 2020**"), Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang tersebut kepada Penggugat selaku Debitur dan Pemilik Agunan serta Penghuni Agunan secara tertulis dan sekaligus permintaan pengosongan agunan kredit, dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal **22 Februari 2022**, Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan kepada Penggugat selaku Debitur maupun kepada Pemilik dan Penghuni Agunan, sebagai berikut
  - a) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0668/2022 tanggal 26 Januari 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Debitur (ic Penggugat)
  - b) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0669/2022 tanggal 26 Januari 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada kepada Penghuni Agunan.
- 2) Pelaksanaan Lelang Eksekusi HAK Tanggungan pada tanggal **15 Maret 2022**, Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan kepada Penggugat selaku Debitur (ic Penggugat) maupun kepada Pemilik dan Penghuni Agunan, sebagai berikut:
  - a) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1688/2022 tanggal 08 Maret 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Debitur (ic Penggugat)
  - b) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1689/2022 tanggal 08 Maret 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada kepada Penghuni Agunan.
- 3) Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal **10 November 2022**, Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan kepada Penggugat selaku Debitur (ic Penggugat) maupun kepada Pemilik dan Penghuni Agunan, sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.8435/2022 tanggal 21 Oktober 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Debitur (ic Penggugat)
- b) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.8436/2022 tanggal 21 Oktober 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada kepada Penghuni Agunan.
- c) Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1208/2022 tanggal 24 Oktober 2022 Perihal Penegasan Pelaksanaan Lelang, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada kepada Penggugat.

10. Bahwa seluruh surat-surat yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat termasuk surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dan permintaan pengosongan agunan dikirimkan melalui Pos Tercatat ke alamat yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I pada Pasal 17 tentang Komunikasi di dalam Perjanjian Kredit, yang menyebutkan dan mengatur sebagai berikut:

*"Segala komunikasi mengenai dan atau yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini harus dilakukan secara tertulis dan harus dianggap telah diterima jika disampaikan secara langsung atau dikirimkan dengan kurir dengan memperoleh tanda terima atau dengan surat tercatat atau faksimili telex atau e-mail, kepada alamat-alamat sebagai berikut:*

*Debitur : Lismardi Hendra*

*Jalan Tangguuk Bongkar X Nomor 49, Kelurahan Tegal. S.Mandala II, Kecamatan Medan Denai, Medan, Propinsi Sumatera Utara.*

*Bank : PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk*

*Business Banking Area Medan Balai Kota. Jl. Balai Kota Nomor 8-10 Medan Telepon No. (061)-4524900;*

11. Bahwa Tergugat I menyampaikan surat-surat tersebut di atas selain untuk pemenuhan syarat legalitas formal pengajuan Lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan juga bertujuan agar apabila Penggugat beritikad baik untuk melunasi seluruh kewajiban atas fasilitas kredit Penggugat maka pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dapat dibatalkan karena pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat, namun sampai dengan tanggal pelelangan nyatanya Penggugat tidak melakukan pelunasan terhadap seluruh fasilitas kreditnya kepada Tergugat I, karenanya pelaksanaan



Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Penggugat tetap dilakukan oleh Tergugat I.

12. Bahwa selain pemberitahuan akan dilaksanakannya lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan melalui surat yang ditujukan kepada Penggugat selaku Debitur maupun kepada Pemilik dan Penghuni Agunan, Tergugat I juga telah mengumumkan rencana Lelang Hak Tanggungan atas Agunan Kredit Penggugat (Obyek Perkara) untuk memenuhi asas publisitas agar diketahui khalayak ramai, termasuk Penggugat dan Penghuni Agunan yang memuat dalam:

- 1) Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal **22 Februari 2022** telah melakukan :

- a) Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran pada tanggal 08 September 2022;
- b) Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Tribun Medan Halaman 8 pada tanggal 30 Desember 2022;

- 2) Pelaksanaan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal **15 Maret 2022** telah melakukan Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat kabar harian Tribun Medan pada tanggal 08 Maret 2022;

- 3) Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal **10 November 2022** telah melakukan :

- a) Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran pada tanggal 12 Oktober 2022;
- b) Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Waspada Halaman A8 pada tanggal 27 Oktober 2022;

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat angka 7 sampai dengan angka 11 dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa objek lelang masih dihuni oleh Penggugat sebagai pemilik sehingga Tergugat III yang membeli objek lelang bukanlah pembeli yang beritikad baik karena atas objek lelang tersebut masih terdapat masalah antara Penggugat dengan Tergugat I. Faktanya Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dan sekaligus permintaan pengosongan agunan kredit kepada Penggugat agar Penggugat segera mengosongkan objek lelang namun sampai dengan pelaksanaan lelang Penggugat tidak mengosongkan objek lelang yang terletak di Jalan Perjuangan Nomor 7 Kelurahan Pasar Merah Barat,





Kecamatan Medan Kota Kota Madya Medan Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan berupa **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 29** tanggal 23 Juni 2014 yang terdaftar atas nama **Lismardi Hendra (ic. Penggugat)** sehingga Tergugat III yang membeli objek lelang eksekusi Hak Tanggungan yang sah merupakan pembeli yang beritikad baik, justru Penggugatlah Debitur yang tidak beritikad baik karena Penggugat tidak mengosongkan agunan kredit walaupun Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang dan sekaligus permintaan pengosongan agunan kredit kepada Penggugat.

14. Bahwa terhadap Nilai Limit atas obyek lelang *in casu* agunan kredit Penggugat, Tergugat I telah menetapkan sesuai dengan PMK No. 213 Tahun 2020 yang diatur dalam ketentuan-ketentuan Pasal 48 yang berbunyi sebagai berikut :

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

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

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

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

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

Selanjutnya dalam Pasal 51 PMK No. 213 Tahun 2020 diatur sebagai berikut: *"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia-, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi"*

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



- 1) **Penilai** adalah pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki. (vide Pasal 48 ayat (2) PMK No. 213 Tahun 2020.
  - 2) **Penilai Publik** adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian (vide Peraturan Menteri Keuangan No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik / PMK Penilai Publik)
  - 3) **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)** adalah badan usaha yang telah mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya (vide Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik).
  - 4) **Penaksir** sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 48 ayat (3) PMK No. 213 Tahun 2020;
15. Bahwa Tergugat I dalam menentukan nilai limit lelang terhadap agunan kredit Penggugat berdasarkan pada laporan hasil penilaian yang dikeluarkan oleh **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sukardi, Israr dan Rekan** dan **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Romulo, Charlie dan Rekan** dengan rincian sebagai berikut:
- 1). Nilai limit lelang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal **22 Februari 2022** menggunakan hasil penilaian No. 00129/2.0011-01/PI/07/0207/1/IV/2021 tanggal 16 April 2021 yang dikeluarkan oleh **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sukardi, Israr dan Rekan**, dengan hasil penilaian sebagai berikut :
    - a) Nilai Pasar sebesar Rp. 1.500.000.000,-
    - b) Nilai Likuidasi sebesar Rp. 900.000.000,-
  - 2) Nilai limit lelang dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal **15 Maret 2022 dan 10 November 2022** menggunakan hasil penilaian No. 00155/2.0032-01/PI/07/0556/1/VII/2022 tanggal 08 Juli 2022 yang dikeluarkan oleh **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Romulo, Charlie dan Rekan**, dengan hasil penilaian sebagai berikut:
    - a) Nilai Pasar sebesar Rp. 1.620.372.000,-
    - b) Nilai Likuidasi sebesar Rp. 972.223.000,-
- Bahwa KJPP 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.

16. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka **penetapan nilai limit lelang** atas Agunan Kredit Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu PMK No. 213 Tahun 2020.
17. Bahwa dalam pelaksanaan lelang tanggal **10 November 2022**, agunan kredit yang terletak di Jalan Perjuangan Nomor 7 Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota Kota Madya Medan Provinsi Sumatera Utara dengan bukti kepemilikan **berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 29** tanggal 23 Juni 2014 yang terdaftar atas nama **Lismardi Hendra (ic. Penggugat)** telah **laku lelang** kepada Tergugat III sebesar Rp. 973.888.000,- (sembilan ratus tujuh puluh tiga juta delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) sesuai Risalah Lelang No. 1267/04/2022 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara KPKNL Kota Medan.
18. Bahwa terhadap hasil pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Penggugat, Tergugat I telah menyampaikan surat pemberitahuan hasil lelang agunan sesuai Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.10308/2022 tanggal 05 Desember 2022 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Kredit Saudara kepada Penggugat yang mana hasil lelang tersebut digunakan untuk melunasi kewajiban kredit Penggugat di Tergugat I. Selain itu di dalam surat tersebut Tergugat I juga menyampaikan agar Penggugat segera mengosongkan objek lelang tersebut.
19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat angka 12 sampai dengan angka 17 dalam gugatannya yang pada pokoknya menyebutkan bahwa nilai pasar agunan kredit Penggugat adalah sebesar kurang lebih Rp. 3.032.000.000,- (tiga milyar tiga puluh dua juta rupiah) sehingga Penggugat keberatan dengan nilai limit yang ditetapkan oleh Tergugat I yang lebih rendah dari Rp. 3.032.000.000,- (tiga milyar tiga puluh dua juta rupiah). Bahwa nilai yang disampaikan oleh Penggugat tersebut di atas tidak dapat dipertanggungjawabkan dan tidak jelas perhitungannya sehingga nilai tersebut tidak dapat dijadikan acuan dalam menentukan nilai objek lelang tersebut. Hal ini jelas berbeda dengan nilai



limit yang ditetapkan oleh Tergugat I berdasarkan laporan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) 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.

20. Bahwa berdasarkan uraian di tersebut di atas, maka terbukti lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu PMK No. 213 Tahun 2020 dan lelang yang sudah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan, termasuk 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.”***

21. Bahwa peraturan lelang yang disebutkan oleh Penggugat pada angka 16 dalam gugatannya yaitu PMK No. 106/PMK.06/2013 merupakan peraturan yang tidak berlaku lagi karena telah dicabut dengan PMK No. 213 Tahun 2020 dan hal ini membuktikan bahwa Penggugat dan kuasa hukumnya tidak mengikuti perkembangan peraturan perundangan-undangan di Indonesia terutama peraturan pelelangan yang berlaku saat ini di Indonesia, sehingga memberikan pendapat dan kesimpulan yang keliru dan tidak berdasar hukum dalam gugatannya. Bahwa oleh karenanya, tindakan Tergugat I dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit Penggugat *in casu* obyek perkara telah berpedoman pada peraturan yang berlaku saat ini yaitu PMK No. 213/PMK/06/2020 adalah tindakan dibenarkan menurut hukum dan gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya karena tidak berdasar hukum.

22. Bahwa haruslah ditolak seluruhnya dalil Penggugat pada gugatannya pada angka 22 sampai dengan angka 28 yang menyatakan pada intinya pelaksanaan lelang bertentangan dengan Undang-Undang karena tidak melalui Ketua Pengadilan Negeri. Bahwa mengenai pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (tanpa dengan fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri) telah diperkuat dengan pendapat ahli hukum, sebagai berikut:

Halaman 27 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



a) Dr. Herawati Poesoko, SH., MH. menyatakan<sup>1</sup> :

*"Pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh Pembentuk Undang-undang sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditor (bank) dalam rangka memperoleh percepatan perlunasan piutangnya...., maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya parate executie manakala debitor wanprestasi."*

*"kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri."*

b) Prof. Dr. St. Remy Sjahdeni, SH. menyatakan<sup>2</sup> :

*"Untuk melakukan parate executie, Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat."*

1) Terkait dengan pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara yaitu Surat Edaran Nomor : SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Surat Edaran Nomor : SE-23/PN/2000, dengan penjelasan sebagai berikut :

a) Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut diatur bahwa:

*"Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan."*

b) Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut menegaskan bahwa :

*"Lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada Lelang Sukarela..."*

c) Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 yang mengatur bahwa :

*"Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan"*

1  
2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian*

d) Selanjutnya disebutkan juga dalam angka 2 Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 bahwa :

*"Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT tidak diperlukan persetujuan debitur (in casu Penggugat) untuk pelaksanaan lelangnya."*

e) Bahwa dasar hukum pelaksanaan *parate executie* di atas diperkuat lagi dengan terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang Pasal 11 menyatakan bahwa :

*"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."*

2) Untuk diketahui oleh Yang Terhormat Majelis Hakim, Pengadilan Negeri Makale dalam memeriksa perkara serupa telah memperkuat pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (*parate executie*), hal ini dapat dilihat dalam bagian Tentang Pertimbangan Hukum paragraf pertama Putusan Pengadilan Negeri Makale No. 56/Pdt.G/2010/PN.Mkl. tanggal 09 Juni 2011 halaman 49, sebagai berikut :

*"Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka apabila debitur (in casu Penggugat) cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual melalui pelelangan umum obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), tanpa memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri setempat."*

23. Bahwa Pelaksanaan lelang Hak Tanggungan ini merupakan hak dan upaya yang dapat dilakukan oleh Tergugat I untuk mendapatkan pengembalian dana yang sudah diberikan kepada Penggugat dalam bentuk kredit. Gugatan ini diajukan oleh Penggugat dengan alasan yang mengada – ada yang hanya bertujuan untuk menghalang – halangi Tergugat I untuk melaksanakan Lelang agunan kredit Penggugat, sehingga Tergugat I selaku kreditur yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan Yurispundensi Mahkamah

Halaman 29 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



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.**"*

24. Mengingat lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I sesuai dengan kesepakatan yang dibuat oleh 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 I langgar, maka **pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum** karenanya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan, karenanya Tergugat I dengan tegas menolak dalil posita Penggugat angka 16 sampai dengan angka 26 dalam Gugatannya karena faktanya pelaksanaan pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak ada peraturan perundang-undangan manapun yang dilanggar oleh Tergugat I.
25. Bahwa harus juga ditolak dalil Posita Penggugat pada angka 27 dan Petitum Penggugat angka 8 yang memohonkan putusan kepada Majelis Hakim dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (putusan serta merta / uit voorbar bej vorrad) karena Gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanya berdasarkan alasan yang mengada – ada dan tidak memenuhi syarat – syarat untuk suatu putusan yang dapat dijalankan secara serta merta sebagaimana yang disyaratkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3 Tahun 2000 dan No. 4 Tahun 2001, khususnya terhadap persyaratan :
- a. *Gugatan tidak didasarkan pada akta otentik ;*
  - b. *Penggugat tidak membayarkan / menyetorkan uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / obyek eksekus;*
26. Bahwa Tergugat I mohon perhatian Majelis Hakim yang kami muliakan, bahwa dana yang dipinjamkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dalam bentuk fasilitas kredit tersebut merupakan dana nasabah yang disimpan dalam bentuk tabungan, giro dan deposito. Terhadap dana tersebut setiap bulan harus dibayarkan bunganya oleh Tergugat I kepada nasabah. Tidak ada alasan yang dapat Tergugat I sampaikan kepada nasabah penyimpan dana untuk tidak membayar bunga atas simpanannya termasuk macetnya fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Penggugat. Selain itu dengan



macetnya fasilitas kredit Penggugat, maka untuk memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan, Tergugat I harus membentuk pencadangan sebesar fasilitas kredit yang diberikan kepada Penggugat yang telah macet tersebut, karenanya semakin lama hutang Penggugat tidak dilunasi maka semakin besar kerugian yang harus ditanggung oleh Tergugat I. apabila kondisi ini dibiarkan berlarut-larut akan sangat membahayakan kondisi keuangan Tergugat I. mengingat Tergugat I merupakan Bank milik Negara maka perbuatan Penggugat yang menghalang-halangi untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan Tergugat I merupakan perbuatan yang berpotensi merugikan keuangan Negara oleh karenanya Tergugat I patut mendapatkan perlindungan hukum sebagai kreditur yang beritikad baik.

27. 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;

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya.
2. 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*).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Kuasa Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 16 Februari 2023 sebagai berikut:

1. Penggugat keberatan karena Tergugat I secara sepihak tidak memberikan kesempatan pada Penggugat untuk mengupayakan solusi pelunasan, misalnya melakukan penjualan sendiri, melakukan take over hutang pada Tergugat I atau melakukan upaya rescheduling yang dilakukan dengan



memperpanjang jangka waktu kredit atau memperpanjang kelonggaran pembayaran hutang;

2. Tergugat I melalui Tergugat II dianggap melakukan pelelangan terhadap objek sengketa di bawah nilai harga yang wajar sangat jauh disparitas nilainya, sehingga sangat merugikan Penggugat, merupakan tindakan yang sewenang-wenang dan tidak berimbang dalam hubungan antara kreditur dan debitur. Bahwa terhadap hal tersebut Tergugat II juga semestinya harus memperhatikan kondisi nilai limit atas barang tetap yang dimohonkan Tergugat I, bilamana konstruksi hukum atas nilai tersebut terdapat disparitas nilai maka sudah semestinya Tergugat II menolak proses lelang eksekusi tersebut.
3. Tergugat III dianggap bukanlah pembeli lelang yang beritikad baik karena atas objek lelang tidak dalam keadaan kosong namun masih dikuasai oleh Penggugat, dan atas objek lelang masih terdapat masalah antara Penggugat dengan Tergugat I.
4. Bahwa menurut Penggugat, Tergugat I tidak pernah memberikan kesempatan untuk melakukan penilaian sendiri atas seluruh aset agunan yang dijadikan jaminan pelunasan hutang dan hasil dari penilaian yang dilakukan Tergugat I tidak pernah disampaikan kepada Penggugat.
5. Bahwa menurut Penggugat, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melaksanakan lelang bertentangan dengan syarat dan asas-asas pelelangan serta bertentangan dengan peraturan perundangan adalah perbuatan melawan hukum atau setidaknya perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu terutama bertentangan dengan asas kehati-hatian. Sehingga sepatutnya perbuatan Tergugat I dan II dinyatakan batal demi hukum dan atas objek agunan tersebut dikembalikan kepada keadaan yang semula.

## TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasar hukum, oleh karena:
  - a. Penggugat terbukti telah melakukan cidera janji terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/873/KMK/2015 tanggal 26 Oktober 2015 dengan adanya Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/SMCR.MDN.3664/2019 tanggal 12 Juli 2019, Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/SMCR.MDN.3905/2019 tanggal 24 Juli 2019 dan Surat Peringatan III (Ketiga) No. MNR.RCR/SMCR.MDN.4045/2019 tanggal 05 Agustus 2019, yang



ketiganya diterbitkan oleh Tergugat I dan ditujukan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya.

- b. Bahwa dengan dalil Penggugat yang mengatakan Tergugat I secara sepihak tidak memberikan kesempatan pada Penggugat untuk mengupayakan solusi pelunasan, misalnya melakukan penjualan sendiri, melakukan take over hutang pada Tergugat I atau melakukan upaya rescheduling yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu kredit atau memperpanjang kelonggaran pembayaran hutang adalah dalil yang keliru dan mengada-ngada. Justru pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah konsekuensi logis yang terjadi akibat ulah Penggugat yang telah melakukan wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayaran kreditnya kepada Tergugat I.
  - c. Bahwa selanjutnya terhadap penetapan nilai limit atas objek sengketa *a quo* telah dilakukan melalui KJPP Romulo, Charlie dan Rekan Licenced Public Appraiser pada tanggal 22 Juni 2022 sesuai laporan No. 00155/2.0032-01/PI/07/0556/1/VII/2022.
  - d. Bahwa proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 1267/04/2022 tanggal 10 Nopember 2022 sebagai akta otentik, dengan pemenang lelang yakni Sdr. Indra Gunawan.
2. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **1. Eksepsi Gugatan *Error In Persona***

- a. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan **Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut “PMK No. 213 Tahun 2020”)**, Tergugat II tidak boleh menolaknya.
- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 13 ayat (1) huruf k PMK No. 213 Tahun 2020**, diatur bahwa **“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta**





*pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual".*

- c. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan No. MNR.RCR/REG.MDN.6159/2022 tanggal 23 Agustus 2022 dari Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun, termasuk serta bertanggung jawab apabila ada tuntutan ganti rugi/dwangsom.
- d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak yang digugat pada perkara a quo.

**2. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio***

- a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II.
- b. Bahwa KPKNL Medan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara. Oleh karena itu, Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya / instansi atasannya.
- c. Bahwa kekeliruan tersebut tercantum pada halaman 2 (dua) surat gugatan Penggugat, di mana Penggugat menyebutkan *persoon* Tergugat II yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan tanpa mengkaitkan Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara selaku instansi atasan Tergugat II.
- d. Bahwa oleh karena KPKNL Medan bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya 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 instansi atasannya tersebut.

- e. Bahwa dengan dasar penjelasan yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, menunjukan dan terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Medan tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara fakta hukumnya, Tergugat II tidak mempunyai kualitas tersendiri untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum, sehingga **gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil untuk diajukan sebagai gugatan dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

**3. Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)**

- a. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, Penggugat mendalilkan agar membatalkan lelang Tergugat II. Akan tetapi Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan, menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti perbuatan Tergugat II yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat II, sehingga dapat membatalkan pelaksanaan lelang tersebut.
- b. Bahwa keseluruhan tindakan Tergugat II terkait pelelangan yang dilakukan terhadap aset milik Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan yang mengatur mengenai lelang, yakni **Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.
- c. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:

- a. Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;**

**Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;**



*b. Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.*

d. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan **"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak"**, sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat bukan didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).

e. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak berdasarkan hukum, karena Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan tindakan Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum, **sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat II.

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II akan menanggapi gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II menolak dengan tegas dan guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan dalam pokok perkara ini;

#### **A. AKAR PERMASALAHAN A QUO ADALAH WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT;**

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi perhatian. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I.

2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/873/KMK/2015 tanggal 26 Oktober 2015 adalah Penggugat/Debitur dan Tergugat I/Kreditur dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 29 dengan luas tanah 379 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Perjuangan Nomor 7, Desa/Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota.
3. Bahwa berdasarkan SKT/SKPT No. 78977/2022 tanggal 25 Oktober 2022 terdapat catatan bahwa terhadap tanah dengan SHM Nomor: 29 tersebut telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 01722/2016 tanggal 25 Februari 2016 atas nama Tergugat I.
4. Bahwa faktanya, setelah diperingati 3 (tiga) kali oleh Tergugat I untuk membayar utangnya, Penggugat tetap tidak dapat melunasi utangnya. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.
5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).
6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan

Halaman 37 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

**B. FAKTA HUKUM OBJEK DALAM PERKARA A QUO YANG MERUPAKAN JAMINAN KREDIT YANG DIIKAT HAK TANGGUNGAN**

1. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit dan telah diikat hak tanggungan sebagaimana telah Tergugat II uraikan pada angka 3 Jawaban Tergugat II di atas.
2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
3. Bahwa *in casu* Penggugat telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
4. Bahwa dalam Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT), pemegang hak tanggungan menjamin dengan janji-janji sebagaimana ketentuan **Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** yaitu:

*Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :*

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan*





berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;

d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

e. **janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;**

f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.

g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara a quo kepada Tergugat II sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.



6. Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul perjanjian-perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I yang pada pokoknya mengatur bahwa jika terjadi kelalaian oleh Debitur, Bank berhak melaksanakan hak-haknya selaku Kreditur untuk memperoleh pengembalian utang dengan melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan.
7. Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian *a quo*, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat.
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum sama sekali.

**C. PROSEDUR LEANG TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN**

**Pelelangan Dilakukan Karena Penggugat Telah Melakukan Wanprestasi**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil Penggugat di dalam gugatannya pada angka 25 - 26 halaman 10 - 11 menganggap pelelangan dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan syarat-syarat dan asas-asas pelelangan serta bertentangan dengan peraturan perundangan adalah perbuatan melawan hukum atau setidaknya perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama bertentangan dengan asas kehati-hatian.
2. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang keliru dan mengada-ngada karena pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II justru sebagai konsekuensi logis dari tindakan Penggugat yang telah dipastikan tidak bisa membayar hutangnya lagi karena telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I atas perjanjian kredit yang telah disepakati antara Tergugat I dengan Penggugat.
3. Bahwa tindakan wanprestasi Penggugat tersebut bahkan telah diakui oleh Penggugat sendiri di dalam dalil gugatannya pada angka 4 - 5 halaman 3 yang menyatakan sebagai berikut:  
*"Bahwa atas hal tersebut sehingga sejak akhir tahun 2017 atau pada saat pembayaran bulan ke 27 (dua puluh juta) PENGUGAT tidak dapat melaksanakan kewajiban membayar cicilan kepada TERGUGAT*



*I dan begitupun PENGGUGAT tetap bermohon agar TERGUGAT I memahami permasalahan keuangan yang PENGGUGAT alami”.*

4. Bahwa atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat tersebut juga telah dinyatakan oleh Tergugat I pada angka 1 (satu) Surat Pernyataan No. MNR.RCR/REG.MDN.6159/2022 tanggal 23 Agustus 2022 yang

*“Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit menegaskan sebagai berikut:, Akta Pengakuan Hutang berikut Perubahan dan lampiran-lampirannya serta Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Fasilitas Kredit atas nama Debitur **Lismardi Hendra** kami nyatakan sudah melakukan cidera janji (wanprestasi/default)”.*

5. Bahwa oleh karena itu, selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.6153/2022 tanggal 23 Agustus 2022 Hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Aplikasi Lelang Internet Closed Bidding dan Pembuatan SKPT;

6. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 11 PMK No. 213/2020 yang dengan tegas menyatakan sebagai berikut:

*“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”,*

maka Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yaitu Surat No. S-3462/KNL.0201/2022 tanggal 06 Oktober 2022.

7. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan lelang, rencana lelang tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada debitur *in casu* Penggugat dengan suratnya No. MNR.RCR/REG.MDN.8436/2022 tanggal 21 Oktober 2022.

8. Bahwa selain itu dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, Tergugat II telah meminta Tergugat I untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo*, dan terhadap hal tersebut Tergugat II telah mengumumkan pelaksanaan lelang *a quo* sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui Selebaran/pengumuman tempel pada tanggal 12 Oktober 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan pengumuman lelang kedua pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kabar Harian Waspada tanggal 27 Oktober 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

9. Bahwa oleh karena proses pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pelelangan dianggap dilakukan tanpa memastikan keadaan wanprestasi Penggugat. Bahwa nyata-nyata Penggugat memang melakukan wanprestasi terhadap Tergugat I bahkan seharusnya hal tersebut yang menimbulkan ketidakadilan bagi Tergugat I dan Tergugat II sebagai perantara lelang yang telah melaksanakan kewajiban hukumnya serta ketidakadilan bagi pembeli lelang yang telah membeli dengan itikad baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan yang berlaku.
10. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnya dalil Penggugat dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

## **Penetapan Nilai Limit Lelang Atas Obyek Sengketa Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku**

11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 12 halaman 5 tentang kerugian Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I melalui Tergugat II dianggap telah menetapkan nilai limit lelang objek sengketa yang jauh berada di bawah nilai harga pasar.
12. Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak, karena sesuai ketentuan Pasal 47 ayat (2) PMK 213/2020, diatur bahwa penetapan nilai limit merupakan kewenangan dan tanggung jawab Penjual, *in casu* Tergugat I. Adapun ketentuan penetapan untuk nilai limit berdasarkan Pasal 49 huruf a PMK 213/2020 bahwa untuk nilai paling sedikit Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), maka penetapan nilai limitnya adalah berdasarkan penilaian oleh Penilai yang memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman sesuai bidang keahlian yang dimiliki.
13. Bahwa dalam perkara *a quo*, penetapan nilai limit oleh Tergugat I yakni sebesar Rp. 973.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah),

Halaman 42 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



artinya nilai limit tersebut berada di bawah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sehingga yang melakukan penilaian adalah Penaksir dari Tergugat I.

14. Bahwa harga limit lelang objek sengketa disampaikan oleh Tergugat I berdasarkan Daftar Barang, Nilai Limit Dan Uang Jaminan Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.6153/2022 tanggal 23 Agustus 2022, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I telah menetapkan nilai limit terhadap objek sengketa.
15. Bahwa penentuan nilai limit lelang *a quo* telah melalui proses penilaian dari KJPP Romulo, Charlie dan Rekan Licenced Public Appraiser pada tanggal 22 Juni 2022 sesuai laporan No. 00155/2.0032-01/PI/07/0556/1/VII/2022. yang telah memberikan opini Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi.
16. Bahwa mencermati hasil penilaian dari KJPP Romulo, Charlie dan Rekan Licenced Public Appraiser diperoleh Nilai Likuidasi yaitu Rp 972.223.000,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta dua ratus dua puluh tiga ribu rupiah). Berdasarkan nilai tersebut, maka Tergugat I telah menerapkan nilai limit di atas nilai likuidasi tersebut yakni Rp. . 973.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah) dan hal tersebut sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 51 PMK No. 213/2020 yang menyatakan sebagai berikut:

*"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi".*

Oleh karena itu, penetapan nilai limit oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**Pembeli dalam Pelelangan Obyek Sengketa adalah Pembeli yang Beritikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum**

17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 5 (lima) tentang Tergugat III (*in casu* Pembeli) bukanlah Pembeli yang beritikad baik karena atas objek lelang tersebut masih terdapat masalah antara Penggugat dan Tergugat I.
18. Bahwa dalil tersebut harus ditolak karena lelang tersebut telah dilaksanakan dan objek sengketa telah laku terjual oleh pembeli lelang yakni Sdr. Indra Gunawan. Selain itu, terdapat beberapa yurisprudensi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beritikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yakni:

- a) Putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- b) putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- c) putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi.
- d) SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beritikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
- e) SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."

19. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli Lelang *in casu* dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum sehingga Risalah Lelang *a quo* tidak dapat dibatalkan.

## **Prosedur Lelang Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku Sehingga Lelang Sah dan Tidak Dapat Dibatalkan.**

20. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-



Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

- 21.** Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa pelelangan tersebut dilakukan atas permintaan dari Saudara Subaktiyana selaku Vice President PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk RRC & RR I/Sumatera 1, berkedudukan di Kota Medan, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor MNR.RCR/REG.MDN.6153/2022 tanggal 23 Agustus 2022, yang telah ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor S-3462/KNL.0201/2022 tanggal 06 Oktober 2022, yang dalam hal ini berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CDO.MDN/873/KMK/2015 tanggal 26 Oktober 2015, Sertifikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepalala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 01722/2016 tanggal 25 Februari 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 990/2015 tanggal 31 Desember 2015.
- 22.** Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat I kemudian meminta untuk dilakukan lelang oleh Tergugat II yang tidak lain guna memenuhi ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bunyi klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 401/2013 tanggal 12 November 2013 yang berbunyi: "Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :
- a.** Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.
  - b.** Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan.



- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
  - d. Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli yang bersangkutan.
  - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor, dan
  - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat kreditur perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
23. Bahwa pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Tergugat II pada pokoknya dilakukan guna memenuhi bunyi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 256/2019 tanggal 24 Juli 2019 yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. *"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut du atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian".*
24. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, terhadap pelelangan atas obyek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I selaku Penjual melalui selebaran tanggal 12 Oktober 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 27 Oktober 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
25. Bahwa sebelum dilaksanakan lelang, Tergugat I telah memberitahukan pada Debitur/Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: MNR.RCR/REG.MDN.8435/2022 tanggal 21 Oktober 2022.
26. Bahwa dikarenakan legalitas formal berupa syarat-syarat dan dokumen dalam pelaksanaan lelang telah terpenuhi, maka Tergugat II melakukan pelelangan terhadap obyek sengketa *a quo*.
27. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I dan tercatat dalam Risalah Lelang Nomor 1267/04/2022 tanggal 10 Nopember 2022 adalah sah secara hukum dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 (sebelas) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang



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”.

28. Bahwa pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum.
29. Bahwa selain itu, **Risalah Lelang** yang diterbitkan oleh Tergugat II merupakan Akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang sebagai bukti otentikasi pelaksanaan lelang sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
30. Bahwa oleh karena proses pelaksanaan lelang telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Tergugat II menolak dengan tegas permintaan Penggugat dalam posita maupun petitumnya yang meminta pembatalan lelang. Bahwa Tergugat II sebagai perantara lelang yang telah melaksanakan kewajiban hukumnya serta pembeli lelang yang telah membeli dengan itikad baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan yang berlaku.

**Tuntutan Yang Diajukan Penggugat Untuk Membayar Seluruh Biaya Yang Timbul Akibat Adanya Perlawanan Tidak Berdasarkan Hukum**

31. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran seluruh biaya yang timbul akibat adanya perlawanan, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
32. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan diatas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
33. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki itikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai



instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat.

34. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

– Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

– Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

35. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

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

36. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita dan petitum gugatan yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi.

37. Bahwa permohonan tersebut harus ditolak karena sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;





- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau... dst;
  - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
  - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
38. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.
39. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "*Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama"*. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
40. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

**Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Permasalahan A Quo**

41. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
42. Bahwa demikian hal nya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan



hukum dengan Tergugat II, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian *a quo*.

43. Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat II khususnya dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat II. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas *wanprestasi* nya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat.

44. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Replik tanggal 22 Mei 2023 dan selanjutnya terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan duplik Tanggal 31 Mei 2023, selanjutnya Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan duplik pada Tanggal 29 Mei 2023 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy SHM. No.29, Selanjutnya diberi tanda (Bukti P-1);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat Nomor : I.CB.AYN/SPPK/BB.0041/2015 tanggal 20 Oktober 2015 Perihal : Surat Penawaran Pemberian Kredit An. Lismardi Hendra incasu Penggugat, Selanjutnya diberi tanda (Bukti P-2);
3. Fotocopy Surat Nomor : MNR.RCR/REG.MDN/8435/2022 tanggal 21 Oktober 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, Selanjutnya diberi tanda (Bukti P-3);
4. Fotocopy Surat Nomor: MNR.RCR/REG.MDN/1208/2022 tanggal 24 Oktober 2022 Perihal Penegasan Pelaksanaan Lelang, Selanjutnya diberi tanda (Bukti P-4);
5. Fotocopy Mutasi Rekening, selanjutnya diberi tanda bukti (P-5);
6. Fotocopy Buku Tabungan PT. Bank Mandiri, selanjutnya diberi tanda bukti (P-6);

Menimbang bahwa bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti (P-1) s/d bukti (P-2), kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat Tidak menghadirkan Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, pihak Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Form Aplikasi Kredit tanggal 07 September 2015 yang telah ditandatangani oleh Penggugat bersama isterinya yang bernama Haniza Novita, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-1);
2. Fotocopy Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) No. 1.CB.AYN/SPPK/BB.0041/2015 tanggal 20 Oktober 2015 yang telah ditandatangani oleh Penggugat bersama istrinya dan Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-2);
3. Fotocopy Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CDO.MDN/873/KMK/2015 tanggal 26 Oktober 2015 yang telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat bersama yang bernama Haniza Novita, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-3);
4. Fotocopy Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) tanggal 26 Oktober 2015 yang telah ditandatangani oleh Penggugat bersama istrinya, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-4);
5. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 29 yang terdaftar atas nama Lismardi Hendra, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-5);

Halaman 51 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 01722/2016 tanggal 25 Februari 2016 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 990/2015 tanggal 31 Desember 2015 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, MH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-6);
7. Fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.3664/2019 tanggal 12 Juli 2019 perihal Fotocopy, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-7);
8. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor 16751112579 tanggal 17 Juli 2019 yang merupakan bukti pengiriman surat MNR.RCR/SMCR.MDN.3664/2019 tanggal 12 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-8);
9. Fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.3905/2019 tanggal 24 Juli 2019 perihal Peringatan II (Kedua), selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-9);
10. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor 16750271988 tanggal 26 Juli 2019 yang merupakan bukti pengiriman surat MNR.RCR/SMCR.MDN.3905/2019 tanggal 24 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-10);
11. Fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.4045/2019 tanggal 05 Agustus 2019 perihal Peringatan III (Ketiga), selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-11);
12. Fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.MDN.4272/2019 tanggal 19 Agustus 2019 perihal Pernyataan *Default*/ Wanprestasi, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-12);
13. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0668/2022 tanggal 26 Januari 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Debitur (ic Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-13);
14. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor P2201270116248 tanggal 27 Januari 2022 yang merupakan bukti pengiriman surat No.MNR.RCR/REG.MDN.0668/2022 tanggal 26 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-14);
15. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0669/2022 tanggal 26 Januari 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada kepada Penghuni Agunan, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-15);
16. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.0669/2022 tanggal 26 Januari 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada kepada Penghuni Agunan, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-16);

Halaman 52 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran pada tanggal 24 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-17);
18. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Tribun Medan Halaman 2 pada tanggal 08 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-18);
19. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1688/2022 tanggal 08 Maret 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Debitur (ic Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-19);
20. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor P2203100124263 tanggal 10 Maret 2022 yang merupakan bukti pengiriman surat No.MNR.RCR/REG.MDN.1688/2022 tanggal 08 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-20);
21. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1689/2022 tanggal 08 Maret 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada kepada Penghuni Agunan, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-21);
22. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor P2203100124469 tanggal 10 Maret 2022 yang merupakan bukti pengiriman surat No.MNR.RCR/REG.MDN.1689/2022 tanggal 08 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-22);
23. Fotocopy Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada surat khabar harian Tribun Medan pada tanggal 08 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-23);
24. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.8435/2022 tanggal 21 Oktober 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Debitur (ic Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-24);
25. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor P2210250138078 tanggal 25 Oktober 2022 yang merupakan bukti pengiriman surat No.MNR.RCR/REG.MDN.8435/2022 tanggal 21 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-25);
26. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.8436/2022 tanggal 21 Oktober 2022 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada kepada Penghuni Agunan, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-26);

Halaman 53 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor P2210250137970 tanggal 25 Oktober 2022 yang merupakan bukti pengiriman surat No.MNR.RCR/REG.MDN.8436/2022 tanggal 21 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-27);
28. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.1208/2022 tanggal 24 Oktober 2022 Perihal Penegasan Pelaksanaan Lelang, yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-28);
29. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor P2210240128230 tanggal 24 Oktober 2022 yang merupakan bukti pengiriman surat No.MNR.RCR/REG.MDN.1208/2022 tanggal 24 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-29);
30. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran pada tanggal 12 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-30);
31. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Harian Waspada Halaman A8 pada tanggal 27 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-31);
32. Fotocopy Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sukardi, Israr dan Rekan No Laporan. 00129/2.0011-01/PI/07/0207/1/IV/2021 tanggal 16 April 2021. selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-32);
33. Fotocopy Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Romulo, Charlie dan Rekan No Laporan. 00155/2.0032-01/PI/07/0556/1/VII/2022 tanggal 08 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-33);
34. Fotocopy Risalah Lelang No. 1267/04/2022 tanggal 10 November 2022 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara KPKNL Kota Medan, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-34);
35. Fotocopy Surat No. MNR.RCR/REG.MDN.10308/2022 tanggal 05 Desember 2022 perihal Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Kredit Saudara, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-35);
36. Fotocopy Resi Pengiriman Nomor P2212060132673 tanggal 06 Desember 2022 yang merupakan bukti pengiriman surat No.MNR.RCR/REG.MDN.10308/2022 tanggal 05 Desember 2022. selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-36);

Halaman 54 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn

#### Disclaimer

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



37. Fotocopy Tangkapan layar (*printscreen*) rincian Kewajiban an. Sofyan in casu Penggugat per tanggal 19 Juni 2023 yang dicetak dari sistem administrasi kredit Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti (T.I-37);

Menimbang bahwa bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti (T.I-5) dan (T.I-6), kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat I Tidak menghadirkan Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, pihak Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 1267/04/2022 tanggal 10 Nopember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.II-1);
2. Fotocopy Surat Nomor MNR.RCR/REG.MDN.6153/2022 tanggal 23 Agustus 2022 Hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Aplikasi Lelang Internet Closed Bidding dan Pembuatan SKPT, selanjutnya diberi tanda bukti (T.II-2);
3. Fotocopy Surat Pernyataan No. MNR.RCR/REG.MDN.6159/2022 tanggal 23 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.II-3);
4. Fotocopy Surat No. S-3462/KNL.0201/2022 tanggal 06 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.II-4);
5. Fotocopy Pengumuman Lelang Pertama tanggal 12 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.II-5);
6. Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua yang dimuat dalam Surat Kabar Harian Waspada tanggal 27 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.II-6);
7. Fotocopy Surat Peringatan I (Pertama) No. MNR.RCR/SMCR.MDN.3664/2019 tanggal 12 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda bukti (T.II-7);
8. Fotocopy Surat Peringatan II (Kedua) No. MNR.RCR/SMCR.MDN.3905/2019 tanggal 24 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda bukti (T.II-8);
9. Fotocopy Surat Peringatan III (Ketiga) No. MNR.RCR/SMCR.MDN.4045/2019 tanggal 05 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda bukti (T.II-9);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor:  
MNR.RCR/REG.MDN.8435/2022 tanggal 21 Oktober 2022, selanjutnya  
diberi tanda bukti (T.II-10);

11. Fotocopy Laporan Penilaian No. 00155/2.0032-01/PI/07/0556/1/VII/2022  
dari KJPP Romulo, Charlie dan Rekan Licenced Public Appraiser pada  
tanggal 22 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti (T.II-11);

Bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai  
dengan aslinya kecuali bukti (T.II-4), bukti (T.II-7), bukti (T.II-8), bukti (T.II-9) dan  
bukti (T.II-11), kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas  
perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada  
Kuasa Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat II Tidak menghadirkan  
Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan pada  
Tanggal 11 Juli 2023, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan  
Kesimpulan masing-masing pada Tanggal 12 Juli 2023 yang isi selengkapnya  
sebagaimana termuat dalam berita acara ini;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang  
pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I  
dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut

- Eksepsi gugatan mengenai keberatan terhadap pelaksanaan lelang  
eksekusi hak tanggungan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan  
dan bukan gugatan
- Eksepsi Gugatan Error In Persona
- Eksepsi Persona Standi Non Judicio
- Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Exceptie  
Obscuur Libel)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi – eksepsi tersebut, berdasarkan  
Pasal 162 RBg jo. Pasal 114 Rv, maka eksepsi yang sedemikian itu tidak

Halaman 56 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diputus secara tersendiri di dalam suatu putusan sela, akan tetapi dipertimbangkan dan diputuskan pada putusan akhir, bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan memperhatikan gugatan Penggugat, jawaban Para Tergugat, replik dan duplik, Majelis Hakim berpendapat hal – hal yang didalilkan oleh Penggugat maupun Para Tergugat baik dalam gugatan dan jawabannya tentang uraian posita di dalam surat gugatan, karena berkaitan dengan kebenaran terhadap suatu fakta-fakta hukum, maka hal tersebut adalah bagian dari proses pemeriksaan pokok perkara yang berkaitan dengan bukti-bukti;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi dan tanggapan atas eksepsi tersebut, dan fakta selama persidangan, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara dalam putusan ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi tersebut sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa di dalam gugatan Penggugat, pada bagian posita angka 24, Penggugat mendalilkan dikarenakan pelaksanaan lelang tanggal 10 Nopember 2022 telah terlaksana dan telah ada pembeli lelang akan tetapi pelaksanaan lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah mengesampingkan disparitas selisih nilai dan atas objek lelang yang telah dibeli Tergugat III tersebut, sehingga penjualan lelang tersebut sangat merugikan Penggugat, maka beralasan hukum Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk menyatakan Penggugat merupakan Penggugat yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa pada petitum kedua gugatan Penggugat, Penggugat meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Majelis Hakim berpendapat Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan harga lelang sebagaimana posita gugatan pada angka 12, 13, 14, 15, 16, dan 17;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin hukum perdata dan hukum acara perdata, istilah Penggugat yang beritikad baik dikenal dalam proses mediasi, sedangkan dalam hal lainnya, itikad baik tersebut dilekatkan dalam proses perikatan hukum jual beli. Sedangkan dalam perkara ini, di dalam uraian gugatan Penggugat, dijelaskan pada pokoknya yang melakukan jual beli adalah Tergugat I dan Tergugat III melalui perantara Tergugat II selaku yang melakukan lelang terhadap objek sengketa, dimana Penggugat dan Tergugat I terikat

Halaman 57 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



hubungan hutang piutang dengan jaminan berupa objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam posita angka 2;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat antara posita dan petitum tidak memiliki kesesuaian dan tidak relevan;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin hukum acara perdata, gugatan yang memuat posita dan petitum yang tidak memiliki kesesuaian dan tidak relevan dapat dikategorikan ke dalam gugatan yang tidak jelas (lihat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan);

Menimbang, bahwa adanya pertentangan atau tidak relevannya atau tidak sesuainya antara rumusan posita dan petitum Penggugat memunculkan ketidakjelasan bagi Majelis Hakim mengenai hal apa yang sebenarnya dimohonkan oleh Pemohon. Ketidakjelasan itu menyebabkan gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa selain daripada itu, Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan harga lelang sebagaimana posita gugatan pada angka 12, 13, 14, 15, 16, dan 17, sedangkan di dalam jawaban Tergugat I pada posita angka 15 mendalilkan yang melakukan penilaian terhadap nilai objek sengketa yang dilakukan pelelangan tersebut adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sukardi, Israr dan Rekan dan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Romulo, Charlie dan Rekan, serta dalam jawaban Tergugat II mendalilkan penetapan nilai limit dilakukan melalui KJPP Romulo, Charlie dan Rekan Licenced Public Appraiser;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat terdapat kepentingan pihak lain yakni KJPP Romulo, Charlie dan Rekan dalam perkara ini dikarenakan dalil Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan mengenai harga lelang sebagaimana posita gugatan pada angka 12, 13, 14, 15, 16, dan 17;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin hukum acara perdata, salah satu klasifikasi error in persona adalah plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap (lihat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan);

Menimbang, bahwa dalam kaidah yurisprudensi perkara perdata Indonesia (vide Putusan Mahkamah Agung nomor 938 K/Sip/1971 jo. Putusan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung nomor 1078 K/Sip/1972 jo. Putusan Mahkamah Agung nomor 1125 K/Pdt/1984 jo. Putusan Mahkamah Agung nomor 151/K/Sip/1975) dan doktrin hukum acara perdata Indonesia, jika terdapat pihak yang terlibat dan seharusnya ditarik sebagai Tergugat akan tetapi tidak digugat, maka menjadikan gugatan tidak sempurna, sehingga gugatan semacam itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat untuk mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat terdapat cacat formil dan eksepsi Para Tergugat telah dikabulkan, maka pokok perkara dalam gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah patut apabila dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Rbg, RV, KUHPerdata dan ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.319.000,00 (Satu juta tiga ratus sembilan belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Jumat, Tanggal 29 September 2023, oleh kami, **Firza Andriansyah, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Sulhanuddin, S.H., M.H.** dan **Martua Sagala, S.H.M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa Tanggal 03 Oktober 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Rahmadan Syahputra, S.Kom., S.H., M.H.** Panitera Pengganti, serta dihadiri pula Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat melalui persidangan secara e-Court;

Halaman 59 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Mdn



Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

**Sulhanuddin .S.H., M.H.**

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

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

Panitera Pengganti

**Rahmadan Syahputra S.Kom,  
S.H.,M.H**

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000.00
2. Biaya proses	: Rp. 150.000.00
3. Ongkos panggil	: Rp. 1.119.000.00
4. Meterai	: Rp. 10.000.00
5. Redaksi	: Rp. <u>10.000.00</u>
Jumlah	Rp. 1.319.000.00

(Satu juta tiga ratus sembilan belas ribu rupiah)