



PUTUSAN
Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUHERY ALFIAN, umur 47 tahun pekerjaan wiraswasta, Nomor Induk Kependudukan (NIK) 1271103112710034, Warga Negara Indonesia, alamat di Jalan Santun Nomor 12, RT 020, RW 008, Kelurahan Kotamatum IV Kecamatan Medan Area, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulham Effendi Mukhtar SH, CN, dan kawan, Advokat/Penasehat Hukum beralamat di Jalan Rahmadsyah No. 446 C/21, Kelurahan Kota Matsum I Kecamatan Medan Area, Kota Medan, email: zulhameffendimukhtar59@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Januari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Januari 2024, sebagai Penggugat;

L a w a n:

- 1. PIMPINAN PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), TBK KANTOR CABANG MEDAN GATOT SUBROTO**, berkantor di Jl. Gatot Subroto No. 126 BA-BB, Kelurahan Sei Sikambing B Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG, MEDAN**, beralamat di Jl. Pangeran Diponegoro No.30A, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto, dan kawan-kawan, kesemuanya pegawai pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, beralamat di Jalan Pangeran Diponegoro No. 30 A, Gedung Keuangan Negara II Lantai 2 Medan, email: kpknlmedan@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Februari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 1 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan tanggal 05 Maret 2024, sebagai
Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 17 Januari 2024 dalam Register Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat membuat Akte Perjanjian membuka kredit Akte Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : 03, Tanggal 02-05-2014, dan No. Rekening KMK 0404.01.000147.15.7, sebesar Plafond Rp.1.450.000.000 (Satu Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan Pinjaman Kredit dengan Nomor Rekening KI 0404.01.000905.10.7 sebesar Plafond Rp.245.906.278 (Dua Ratus Empat Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Enam Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah);

Seluruh jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah $Rp.1.450.000.000 + Rp.245.906.278 = Rp.1.695.906.278$ (Satu Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Enam Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah) dan jangka waktu 12 bulan terhitung sejak hari dan tanggal Akte ditandatangani yaitu: 02-05-2014 sehingga akan berakhir sampai tanggal 08-05-2015;

2. Bahwa tujuan penggunaan kredit adalah tambahan modal kerja debitur/pengambil kredit (Penggugat) dalam usaha grosir perdagangan pakaian jadi pria dan jeans;

3. Bahwa Penggugat dan Tergugat I sepakat dilakukan penataan kembali dan telah disetujui oleh Tergugat I Restrukturisasi Kredit tersebut diatas, maka Plafond kredit modal kerja dan Pinjaman kredit sebesar Rp.1.695.906.278 (Satu Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Enam Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah) dilakukan penataan kembali atau penjadwalan ulang jangka waktu kredit (Restrukturisasi) untuk jangka waktu 12 bulan sejak akad kredit ditandatangani kredit sehingga pinjaman tersebut harus sudah dilunasi

Halaman 2 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

debitur (Penggugat) selambat-lambatnya tanggal 06 Oktober 2016, dengan jumlah angsuran sesuai jadwal angsuran dari Bank (Tergugat I);

4. Bahwa sebagai jaminan / agunan terhadap Pinjaman Kredit Modal Kerja itu, Penggugat telah menyerahkan jaminan / agunan kepada Tergugat I sebagai berikut:

1) Atas tanah seluas 441 m2 berikut bangunan yang terletak di jalan Jermal III Gg. Gurami No. 22, Kelurahan Denai, Kecamatan Medan Denai Kota Medan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 471 a/n SUHERI ALFIAN;

2) Piutang dagang milik Pengambil Kredit (Penggugat);

3) Persediaan Barang Dagang milik Pengambil Kredit (Penggugat);

5. Bahwa pada tanggal 6 Oktober 2015 posisi jumlah sisa uang pokok penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.1.695.906.278 (Satu Milyar Enam Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Enam Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah)';

Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang kepada Tergugat I setiap bulan sebesar Rp.30.000.000 (Tiga Puluh Juta Rupiah) terhitung sejak 2 Mei 2014 sampai 6 Oktober 2016 telah dibayar adalah sebanyak 13 bulan x Rp.30.000.000 = Rp.390.000.000,-;

6. Bahwa pada tanggal 06 Agustus 2019 telah bertambah menjadi sebesar Rp.1.967.263.027 (Satu Milyar Sembilan Ratus Enam Puluh Tujuh Juta Seratus Enam Puluh Tiga Ribu Dua Puluh Rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- | | |
|----------------------------|------------------|
| 1. Hutang Pokok sebesar | Rp.1.450.000.000 |
| 2. Tunggakan Bunga sebesar | Rp. 379.255.206 |
| 3. Penalty sebesar | Rp. 137.907.821 |

7. Bahwa karena perkembangan perekonomian saat ini sangat sulit sehingga usaha grosir perdagangan pakaian jadi pria dan jeans tidak lancar bahkan setiap bulan mengalami kerugian dan Penggugat tidak mampu melakukan kewajiban membayar angsuran tunggakan hutang, bunga dan penalty serta biaya lain-lainnya yang ditentukan oleh Tergugat I;

8. Bahwa berkenan dengan turun omzet dagang Penggugat hanya mampu membayar angsuran hutang kepada Tergugat I setiap bulannya Rp.3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) sampai lunas;

9. Penggugat sangat keberatan kepada Tergugat I atas Tunggakan Hutang Pokok, Bunga dan Penalty, karena sejak pada tanggal 6 Oktober 2010 sampai saat sekarang ini usaha dagang tersebut kurang lancar dan

Halaman 3 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalami kerugian dan Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang Kepada Tergugat I sebesar Rp.390.000.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah);

Berdasarkan alasan tersebut wajar dan patut Tunggakan Bunga sebesar Rp.379.255.206,-, Pinaly sebesar Rp.137.907.821,- dihapuskan dan oleh karena itu dimohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini demi rasa keadilan untuk menyatakan hapus Tunggakan Bunga sebesar Rp.379.255.206,-, Penalty sebesar Rp.137.907.821,-

Dengan demikian jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.1.695.906.278,-;

10. Bahwa pada tanggal 6 Oktober 2016 Penggugat telah memohon kepada Tergugat I agar membayar angsuran hutang sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga Juta rupiah) perbulannya sampai lunas. dan biaya lain-lainnya tersebut agar dihapuskan, karena sangat memberatkan bagi Penggugat, tetapi permohonan Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat I dan sejak 6 Oktober 2016 Penggugat tidak mampu membayar angsuran hutang sebesar Rp.30.000.000 (Tiga Puluh Juta Rupiah) atau sesuai dengan Angsuran hutang yang ditentukan oleh Tergugat I;

11. Bahwa pada bulan September 2023 Tergugat I dan II memberitahukan kepada Penggugat Lelang Eksekusi Objek Jaminan / agunan tersebut;

12. Bahwa Penggugat selaku Debitur setuju aja objek jaminan / agunan berupa tanah berikut bangunan yang terdapat diatas akan dilelang (dijual) oleh Tergugat I selaku inisiator dan Tergugat II selaku pelaksana lelang, asalkan saja tanah berikut rumah dijual dengan harga pasar dan disetujui oleh Penggugat;

13. Bahwa ternyata sebidang tanah berikut bangunan yang terdapat diatasnya akan dijual (lelang) oleh Tergugat I dan II dengan harga Rp.1.000.000.000,- (satu milyar);

14. Bahwa pada tahun 2024 harga pasar yang nyata (rill) sebidang tanah dan bangunan dapat dijual dengan harga sebesar Rp.4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah);

Oleh karena itu dimohonkan kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan dan menghukum Tergugat I dan II atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut dilelang (dijual) dengan harga pasar dan apabila lelang atas tanah berikut bangunan dibawah harga pasar maka peralihan hak atas tanah berikut rumah tidak mempunyai kekuatan (Batal);

Halaman 4 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa ternyata objek jaminan, agunan (objek perkara berkut yang ada diatasnya akan dijual (lelang) oleh Tergugat I dan II dengan harga jual tang sangat rendah * murah) atau dibawah harga pasar membuat Penggugat selaku pemilik objek jaminan/agunan tang dilelang untuk menjadi sangat keberatan, sebab telah dirugikan baik secara materil maupun moril oleh masing berjumlah Rp.4.000.000.000,- - Rp.1.000.000,- = R. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah);

16. Bahwa apabila terjadi dijual atas tanah dan bangunan kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pihak pembeli atau pihak lainnya dengan harga tidak wajar dan tidak patut maka Akte Peralihan Hak yang dibuat oleh Tergugat I dan II tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum dan dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan dan menghukum Tergugat I dan II untuk membatalkan Akte Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 471 AN. Suheri Alfian kepada Pihak Pembeli atau pihak lainnya;

17. Bahwa Penggugat menduga sudah pasti dijual beli lelang itu dilakukan dengan itikad buruk (Te Kwader Trouw), sebab dijual dengan harga yang sangat rendah (minim) sehingga akibatnya Penggugat menjadi sangat dirugikan baik secara materil maupun moril, karena itu wajar dan patut kepada Tergugat I dan II melakukan jual beli lelang itu disebut telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onricht Matic Daad) karena telah merugikan Penggugat karena itu dimohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Tergugat I dan II didalam melaksanakan Jual Beli Lelang itu disebut melakukan cara – cara beritikad buruk (Te Kwader Trouw) dan sekaligus telah melakukan perbuatan melawan hukum (On Recht Matige Daad) karena telah merugikan Penggugat;

18. Bahwa kerugian Penggugat baik secara Materil dan Moril tersebut diatas adalah sebagai berikut:

- Kerugian materill sebesar Rp.3.000.000. 000,- (tiga milyar rupiah);
- Kerugian moril disamakan besarnya dengan kerugian materill Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
- Oleh karena itu dimohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa perkara ini untuk menyatakan dan menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian baik secara materil dan moril kepada Pengugat masing-masing sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

Halaman 5 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang autentik, maka sangat beralasan hukum kiranya Pengadilan menyatakan bukti-bukti sah dan berharga serta memberi putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta (Uit Voebaar Bij Vorraad) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;

20. Bahwa oleh karena itu di mohonkan kepada Bapak Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I untuk menghapuskan Tunggakan Pinjaman Pokok sebesar Rp.24.000.000,- Tunggakan Bunga sebesar Rp.132.000.000, Penalty sebesar Rp.31.212.129 dan biaya lain-lainnya dan menyatakan dan menghukum Penggugat untuk membayar angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta rupiah) per bulannya sampai lunas;

21. Bahwa Penggugat khawatir perbuatan Tergugat I dan II mengalihkan hak, memindahkan hak atas objek perkara kepada Pihak Ke – 3 (Tiga) atau Pihak lainnya, karena itu semua Akte Peralihan Hak, Pemindahan Hak dan surat-surat lain yang berkaitan dengan objek perkara patut dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan Pihak ke-3 (tiga) Pihak lainnya;

22. Menyatakan dan Menghukum Perbuatan Tergugat I yang telah mengalihkan hak, memindahkan hak atas objek perkara kepada Pihak ke-3 (tiga) atau Pihak lainnya, karena itu semua Akte peralihan Hak, Pemindahan Hak dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan objek perkara patut dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari Penguasaan Pihak ke -3 (tiga) atau Pihak lainnya;

23. Bahwa oleh karena perkara ini dimulai dengan sikap dan perilaku Tergugat I dan II yang telah melanggar Hukum maka semua biaya-biaya yang timbul di dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan II seluruhnya baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersamaan (renteng);

24. Bahwa agar gugatan tidak hampa di mohonkan kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Belsag) atas seluas 441 m2 berikut bangunan yang terletak di jalan Jermal III Kelurahan Denai, Kecamatan Medan Denai Kota Medan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 471 a/n SUHERI ALFIAN dan juga terhadap seluruh harta benda baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan II dimana pun barang – barang ditemukan dalam wilayah Republik Indonesia;

Halaman 6 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang autentik, maka sangat beralasan hukum kiranya Pengadilan menyatakan bukti-bukti sah dan berharga serta memberi putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta (Uit Voebaar Bij Vorraad) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;

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

PRIMER:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.1.450.000.000 (Satu Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
4. Menyatakan Tergugat I untuk menghapuskan Tunggakan Bunga sebesar Rp.379.255.206, Penalty sebesar Rp.137.907.821. dan biaya-biaya lainnya, atas hutang Penggugat kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 6 Oktober 2016 sampai sekarang ini, dikarenakan Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang kepada Tergugat I Rp.390.000.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) dan usaha grosir pedagang pakaian jadi pria dan jeans kurang lancar (perekonomian saat ini sangat sulit);
5. Menyatakan Tergugat I untuk menghapuskan Tunggakan Bunga sebesar Rp.379.255.206, Penalty sebesar Rp.137.907.821. dan biaya-biaya lainnya, atas hutang Penggugat kepada Tergugat I terhitung sejak tanggal 6 Oktober 2016 sampai sekarang ini, dikarenakan Penggugat telah membayar jumlah angsuran hutang kepada Tergugat I Rp.390.000.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah). dan usaha grosir pedagang pakaian jadi pria dan jeans kurang lancar (perekonomian saat ini sangat sulit);
6. Menyatakan Penggugat untuk membayar secara angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) per bulannya sampai hutang lunas;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar secara angsuran hutang kepada Tergugat I sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) per bulannya sampai hutang lunas;

Halaman 7 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan Tergugat I dan II untuk melaksanakan lelang (dijual) sebidang tanah yang tersebut diatas dengan harga pasar dan mendapat persetujuan dari Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I dan II untuk melaksanakan lelang (dijual) sebidang tanah yang tersebut diatas dengan harga pasar dan mendapat persetujuan dari Penggugat;
10. Menyatakan Tergugat I dan II untuk tidak mengalihkan dan memindahkan Hak atas tanah berikut bangunan yang terletak di jalan Jermal III Kelurahan Denai, Kecamatan Medan Denai Kota Medan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 471 a/n SUHERI ALFIAN kepada Pihak ke 3 (tiga) atau Pihak Lain-lainnya;
11. Menghukum Tergugat I dan II untuk tidak mengalihkan dan memindahkan Hak atas tanah berikut bangunan yang terletak di jalan Jermal III Kelurahan Denai, Kecamatan Medan Denai Kota Medan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 471 a/n SUHERI ALFIAN kepada Pihak ke 3 (tiga) atau Pihak Lain-lainnya;
12. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan II yang telah mengalihkan hak, memindahkan hak atas objek perkara kepada Pihak ke-3 (tiga) atau Pihak lainnya, karena itu semua Akte peralihan Hak, Pemindahan Hak dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan objek perkara patut dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari Penguasaan Pihak ke -3 (tiga) atau Pihak lainnya;
13. Menghukum Perbuatan Tergugat I dan II yang telah mengalihkan hak, memindahkan hak atas objek perkara kepada Pihak ke-3 (tiga) atau Pihak lainnya, karena itu semua Akte peralihan Hak, Pemindahan Hak dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan objek perkara patut dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari Penguasaan Pihak ke -3 (tiga) atau Pihak lainnya;
14. Menyatakan Tergugat I dan II telah teritikad buruk, karena tanah berikut bangunan rumah dengan Seritifikat Hak Milik No. 471 AN. Suhery Alfian dijual dengan harga tidak wajar dan tidak patut;
15. Menyatakan Tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum karena didalam melaksanakan jual beli lelang itu telah melakukan cara-cara beritikad buruk sehingga merugikan Penggugat;

Halaman 8 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Menyatakan Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I dan II secara materil dengan adanya penjualan jual beli lelang tersebut dengan harga sangat rendah (murah) sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
17. Menyatakan Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I secara moril dengan adanya penjualan lelang tersebut dengan harga sangat rendah (murah) sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
18. Menyatakan Tergugat I dan II membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
19. Menghukum Tergugat I dan II membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
20. Menyatakan Tergugat I dan II membayar kerugian moril kepada Penggugat sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
21. Menghukum Tergugat I dan II membayar kerugian moril kepada Penggugat sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
22. Menyatakan Akte Peralihan Hak atas tanah beserta bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.471 AN. Suhery Alfian yang dibuat oleh Tergugat I dan II tidak sah (batal demi hukum);
23. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.471 AN. Suhery Alfian telah dibalik namakan kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lain tidak sah (batal demi hukum);
24. Menyatakan semua bentuk peralihan hak atas objek agunan / jaminan objek perkara) beralih tangan kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum atau objek agunan / jaminan (objek perkara/ wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan yang pihak ke3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya;
25. Menyatakan Tergugat I dan II telah mengalihkan hak atas objek perkara kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya;
26. Menghukum Tergugat I dan II telah mengalihkan hak atas objek perkara kepada pihak ke 3 (tiga) sebagai pembeli atau pihak lainnya adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan objek perkara wajib diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari penguasaan pihak ke 3 (tiga) atau pihak lainnya;

Halaman 9 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Menyatakan semua biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan II seluruhnya baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama (renteng);

28. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan II seluruhnya baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama (renteng);

SUBSIDER

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut di atas, Tergugat II juga datang menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Tergugat I pernah hadir Kuasanya tetapi tidak melengkapi surat kuasanya di persidangan, dan seterusnya tidak hadir lagi di persidangan, sehingga kehadiran kuasa Tergugat I tersebut tidak memiliki legal standing dan tidak sah untuk mewakili Tergugat I di persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Khamozaro Waruwu, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 07 Mei 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PERLAWANAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya menyatakan perihal wanprestasi namun didalam posita gugatan nomor 17 pada halaman 3 (tiga)

Halaman 10 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas adanya pelaksanaan lelang agunan Penggugat. Adanya campur adukan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan menjadi gugatan tersebut tidak jelas dan kabur. Hal ini akan membingungkan Majelis Hakim perkara a quo dikarenakan dasar hukum yang berbeda, sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan MA No.1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 selain itu Putusan MA No.879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menjelaskan penggabungan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan melanggar tata terbit beracara dikarenakan keduanya harus diselesaikan tersendiri;

2. Bahwa oleh karena itu sangat jelas dan nyata gugatan tersebut termasuk gugatan yang tidak jelas dan kabur (**Obscuur Libel**), maka sesuai yurisprudensi Gugatan yang demikian sudah seharusnya dikesampingkan ; Sehingga gugatan perlawanan Penggugat tidak mengandung dasar hukum (Rechtelijke Grond) dan Dasar Fakta (Feitelijke Grond) yang kuat sebagai dasar mengajukan gugatan.

Oleh karena syarat formal fundamentum petendi gugatan Penggugat telah didasarkan pada:

- a. dasar hukum (Rechtelijke Grond) yang TIDAK BENAR , **dan**
- b. dasar fakta (Feitelijke Grond) yang TIDAK BENAR;

maka petitum yang diajukan Penggugat merupakan **petitum atau tuntutan yang tidak berdasar dan TIDAK BENAR** ;

Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur/obscur libel, sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya **dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk veerklaard)**;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo untuk menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA**;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat di dalam surat gugatannya tanggal 17 Januari 2024, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
Hal-hal yang Tergugat I sampaikan dalam eksepsi mohon dianggap telah disampaikan juga dalam pokok perkara;
2. Bahwa Perlu Tergugat I jelaskan terlebih dahulu bahwa Penggugat merupakan debitur Tergugat I yang telah menikmati fasilitas Kredit Modal Kerja sesuai dengan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta Persetujuan Membuka Kredit No.03 tanggal 02 Mei 2024, yang dibuat dihadapan Aida Selli Siburian, Sarjana Hukum, Notaris Kota Medan.
2. Akta Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No.23 tanggal 08 Mei 2015, yang dibuat dihadapan Rudy Kaposan Siahaan, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan.
3. Akta Persetujuan Restrukturisasi Kredit No.37 tanggal 06 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan Rudy Haposan Siahaan, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan.
4. Akta Persetujuan Restrukturisasi Kredit No.38 tanggal 6 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan Rudy Haposan Siahaan, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan.
5. Akta Persetujuan Restrukturisasi Kredit No.52 tanggal 12 Juni 2017, yang dibuat dihadapan Rudy Haposan Siahaan, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan.
6. Akta Persetujuan Reskrukturisasi Kredit No.53 tanggal 06 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan Rudy Haposan Siahaan, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Medan.
3. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Penggugat tersebut di atas, telah diserahkan agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan yakni sebagai berikut:
 1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 471/Denai, Kec. Medan Denai, Kota Medan, atas nama Suhery Alfian yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan (HT) nomor 10638/2014 yang diikat HT I sebesar Rp.1.965.000.000,-
 4. Bahwa Dapat Tergugat I jelaskan terkait Lelang agunan kredit Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah merupakan jalan yang ditempuh oleh Tergugat I sebagai bentuk pertanggung jawaban Tergugat kepada Para Nasabah Penyimpan yang telah mempercayakan dana simpanannya kepada Tergugat I untuk dikelola dalam bentuk kredit (pinjaman) yang disalurkan.
Perlu Tergugat I sampaikan, terhadap kreditnya tersebut Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam mengatur pinjaman secara tepat waktu maupun tepat jumlah kepada Tergugat I sesuai perjanjian kredit, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak, oleh karenanya **Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai Debitur yang cidera janji/waprestasi.**
Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, Sh., dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan

Halaman 12 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi/cidera janji apabila :

1. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
2. tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
3. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Dengan **cidera janji/wanprestasi** Penggugat tersebut. Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, atas dasar **Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)** berhak untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Eksekusi).

5. Bahwa Penggugat tidak memiliki itikad baik serta upaya nyata dari Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat I yang menunggak, maka untuk mendapatkan pelunasan kembali kredit yang Penggugat, Tergugat I menempuh upaya penyelesaian kredit dengan melakukan penjualan lelang terhadap objek Hak tanggungan atas dasar **Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi)**, yang secara tegas menyatakan:

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

Sebelum parate eksekusi tersebut dilaksanakan, Tergugat I terlebih dahulu telah menyampaikan beberapa kali surat peringatan kepada Penggugat yaitu :

Surat Peringatan I No. 4619-II/KC/ADK/09/2023 tanggal 20 September 2023

Surat Peringatan II No. 4851-II/KC/ADK/10/2023 tanggal 05 Oktober 2023

Surat Peringatan III No. 5058-II/KC/ADK/10/2023 tanggal 20 Oktober 2023

Didalam surat peringatan tersebut, Tergugat I secara tegas memberitahukan kepada Penggugat mengenai **jumlah tunggakan** kreditnya yang harus diselesaikan dan apabila tunggakan kreditnya tidak dilunasi sampai batas waktu yang ditentukan dalam surat peringatan tersebut, maka penyelesaian kredit Penggugat akan diserahkan ke saluran hukum (Parate Eksekusi).

6. Bahwa Meskipun telah **3 (tiga) kali diberikan Surat Peringatan oleh Tergugat I**, Penggugat tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya melunasi kredit, oleh karenanya dalam rangka penyelesaian kredit Penggugat melalui lelang eksekusi, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Medan (Tergugat II) sesuai surat Kantor Cang Medan Gatot Subroto nomor 5083-II/KC/ADK/101/2023 tanggal 23 Oktober 2023 Kemudian Tergugat II melalui suratnya Nomor: S-

Halaman 13 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5475/KNL.0201/2023 tanggal 28 Desember 2023 menetapkan lelang pada hari Kamis tanggal 01 Februari 2024 Tahapan selanjutnya yang telah dilakukan dalam Lelang Ulang tersebut yaitu:

a. Pemberitahuan Lelang dan Permintaan Pengosongan Objek

Lelang Hal tanggungan kepada Penggugat (Debitur) melalui surat No.B.0312-II.KC/ADK/01/2024, Tanggal 25 Januari 2024

b. Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran/tempel melalui surat kabar harian **Waspada** yang terbit pada tanggal 14 Juni 2023.

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita yang pada intinya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat 1 dalam mengajukan Lelang Hak Tanggungan Kepada Tergugat II dengan nilai lelang menurut Penggugat tidak sesuai dengan Harga pasar/ Nilai Pasar/ terlalu rendah dalam menetapkan nilai jual lelang.

Bahwa fakta hukum yang ada, proses lelang agunan merupakan pelaksanaan hal yang dimiliki Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan yang dalam prosesnya dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana penjualan lelang dilajukan secara umum, diumumkan melalui media massa (Koran), dan dilakukan melalui kantor lelang Negara.

Tergugat menolak Posita yang mendalilkan bahwa pentuan nilai limit lelang yang dilakukan Tergugat dilakukan dengan semena-mena dan melawan hukum bukan oleh tenaga ahli yang berkompeten. Menganggapi dalil Penggugat yang demikian dapat tergugat jelaskan bahwa dalam penentuan nilai limit lelang yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan **pasi 48 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang yang ada pada intinya bahwa penentuan nilai limit lelang didasarkan pada hasil penilaian oleh Penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh penjual.** Tergugat telah melaksanakan penilaian terhadap agunan dengan kondisi agunan Hak tanggungan yang terkini dan telah sesuai dengan ketentuan.

Bahkan Jika menurut penggugat bahwa nilai pesaran sesuai, Penggugat juga memberikan opsi untuk dapat melakukan pelunasan Kredit dengan cara melakukan penjualan Agunan yang dilakukan oleh Debitur sendiri, Sesuai dengan UU. No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (2) diatur "Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang

Halaman 14 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguntungkan semua pihak". tetapi sampai dengan pelaksanaan lelang Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya, sehingga tentunya Tergugat I berhak melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 6 UU No.4 tahun 1996 Penggugat juga mendalilkan dalam gugatannya bahwa Tindakan Pengajuan Lelang Hak Tanggungan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah Pembegalan Terhadap Objek dan jauh dari Rasa Keadilan. Berdasarkan dalil Penggugat tersebut Penggugat sangat keliru dan tidak mengerti dalam memahami Perjanjian Kredit yang telah disepakati sebelumnya, di dalam Perjanjian Kredit terdapat Kalusul-Kalusul mengenai Hak dan kewajiban para Pihak yang mengikatkan diri didalam Perjanjian tersebut, oleh karena Penggugat tidak mengerti terhadap perjanjian kredit tersebut, Penggugat beropini terlalu berlebihan dengan menyatakan Pelelangan tersebut jauh dari rasa keadilan Penggugat.

8. Bahwa Dapat Tergugat I jelaskan bahwa Pasal 14 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi:

- (1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertahanan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.*
- (2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA".*
- (3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*
- (4) *Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah bersangkutan.*
- (5) *Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.*

Selanjutnya sesuai dengan angka 9 tentang Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Teanggungan (UUHT) Nomor 4 tahun 1996 berbunyi:

" Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan

Halaman 15 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



tentang eksekusi Hak Tanggung dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Regelemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglament tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adalah Hak Tanggapan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.**

Selain itu **sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek**, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundangan-perundangan yang mengaturnya peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”

Dari penjelasan diatas, jelaslah setelah keluarnya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan yang tertulis kata-kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA,”** maka memberikan **kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum** tetap yang sama dengan grosse akta hipotek sesuai pasal 224 HIR/258 RBG sehingga pelaksanaan lelang dapat dilaksanakan melalui Tergugat II.

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas **Petitum angka 18 sampai angka 21** yang pada intinya Penggugat menyatakan bahwa telah mengalami kerugian materil dan moril. Namun Penggugat tidak menjelaskan secara jelas kerugian seperti apa yang telah dialami oleh Penggugat. Oleh karena nya pernyataan kerugian materiil dan immateril yang disampaikan oleh Penggugat sangatlah tidak baik dan sangat mengada ada maka sudah sepantasnya untuk dikesampingkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas sudah sangat jelas terkait proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II **sudah sesuai ketentuan yang berlaku** baik yang diatur dalam UUHT maupun peraturan lelang, oleh karenanya lelang eksekusi tersebut bukan perbuatan melawan hukum, oleh karena telah sesuai Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan sudah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dan **Pasal 25** Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "*terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*". Sehingga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan Penguat untuk membatalkan segala upaya dalam hal melelang agunan Penguat adalah sesuatu yang cacat hukum dan tidak pantas untuk dikabulkan Majelis Hakim.

Maka: berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara A Quo untuk menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat II** mengajukan jawaban, sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;
2. Bahwa adapun pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui perantara Tergugat II atas barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No. 471 seluas 441 m2 atas nama Suherli Alfian terletak di Jalan Jermal III Gg. Gurami No 22 Kel. Denai Kecamatan Medan Denai, Kota Medan (selanjutnya disebut **Objek Sengketa**);
3. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* merupakan lelang eksekusi hak tanggungan atas permintaan dari Tergugat I selaku Kreditur, dikarenakan Penggugat selaku

Halaman 17 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar angsuran sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian kredit (wanprestasi);

4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga risalah lelang atau akta peralihan hak dari Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum, karena:

a. Lelang ulang Objek Sengketa yang dilaksanakan Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I selaku Kreditur dikarenakan debitur telah wanprestasi, sehingga Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah menjual Objek Sengketa dengan harga dibawah harga pasar dan tidak wajar;

b. Terdapat dugaan iktikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dalam pelaksanaan lelang atas Objek Sengketa dengan harga yang sangat rendah/murah, sehingga merugikan Penggugat;

5. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat II dapat sampaikan sebagai berikut:

a. Tergugat II telah melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebelum Tergugat II menetapkan jadwal lelang. Oleh karenanya, pelaksanaan lelang telah dilakukan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Dengan demikian, Risalah Lelang Nomor 153/02.01/2024-1 tanggal 1 Februari 2024 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

b. Terkait dengan nilai limit/harga jual yang menurut Penggugat terlalu murah, dapat Tergugat II sampaikan bahwa atas Objek Sengketa ditetapkan oleh Tergugat I selaku Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Tergugat I. Nilai limit tersebut ditetapkan sama sebesar Rp720.000.000,- (*tujuh ratus dua puluh juta rupiah*), dimana nilai limit tersebut lebih tinggi dari nilai likuidasi sebesar Rp.643.680.000,- (*enam ratus empat puluh tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah*), sehingga penetapan nilai limit atas Objek Sengketa dimaksud telah sesuai dengan ketentuan Pasal 47 PMK 213/2020;

6. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat (Debitur) dan Tergugat I (Kreditur), Penggugat telah menyerahkan Objek Sengketa sebagai jaminan, dengan maksud sebagai jaminan pelunasan utang Penggugat kepada Tergugat I, yang telah diikat

Halaman 18 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan pemegang hak tanggungan adalah Tergugat I;

7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, telah jelas bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* perbuatan melawan hukum jelas-jelas tidak benar dan sudah sepatutnya agar ditolak seluruhnya;

8. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dan dalam pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada yang mengajukan penawaran;

II. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Gugatan *Obscure Libel* alias kabur antara gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

1. Bahwa Penggugat yang telah mendaftarkan gugatan dalam perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara Nomor 55/Pdt.G/2024/PN.Mdn dengan mencantumkan dalam surat gugatan, **Perihal: Wanprestasi**;

2. Bahwa dalam konteks hukum acara perdata di Republik Indonesia, hanya terdapat 2 macam/bentuk pengajuan gugatan, yaitu gugatan **wanprestasi** dan gugatan **perbuatan melawan hukum**, tidak ada pilihan lain selain kedua hal tersebut;

3. Bahwa dasar hukum atas wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, sedangkan untuk gugatan perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

4. Bahwa setelah Tergugat II cermati surat gugatan Penggugat, tidak satupun yang menguraikan telah terjadi wanprestasi berdasarkan pasal 1243 KUHPerdata, namun Penggugat justeru malah menguraikan tentang kerugian yang dialaminya karena menganggap terdapat perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat;

5. Bahwa oleh karena Pengugat mengajukan perihal gugatan wanprestasi dan ternyata dalam gugatannya justeru menguraikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang perbuatan melawan hukum, menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas alias kabur;

6. Bahwa oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku (*vide pasal 134 jo Pasal 136 HIR*), Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* wajib terlebih dahulu untuk menjatuhkan **putusan sela** sebelum memeriksa dan memutus pokok perkaranya serta menyatakan menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan *a quo*;

7. Bahwa oleh karena itu, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Medan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. Eksepsi *Non Adimpleti Contractus*

1. Bahwa perjanjian yang ditandatangani oleh dan antara Penggugat dengan dan Tergugat I *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan Gatot Subroto adalah perjanjian timbal balik atau perjanjian kredit yang kedua prestasi secara timbal balik berhubungan erat satu sama lain, maka jika pihak yang menuntut pemenuhan dari pihak lain, pihak yang menuntut harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati pihak yang bersangkutan;

2. Bahwa Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui surat Tergugat I s.d III, maka Penggugat merupakan debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi;

3. Bahwa dengan demikian, Penggugat tidak berhak menggugat Kreditur apabila Penggugat sendiri tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam

Halaman 20 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban bagian Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian 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 menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Suherly Alfian;
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam **Perjanjian Membuka Kredit Nomor 03 tanggal 2 Mei 2014** adalah Penggugat/Suherly Alfian selaku Debitur dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.Kantor Cabang Medan Gatot Subroto, dengan barang jaminan tanah dan bangunan dengan SHM No. 471 seluas 441 m2 atas nama Suherli Alfian terletak di Jalan Jermal III Gg. Gurami No 22 Kel. Denai Kecamatan Medan Denai, Kota Medan;
3. Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakuinya dalam dalil gugatan, telah melakukan perjanjian kredit dengan Tergugat I, dimana terhadap perjanjian dimaksud, 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;
4. 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);
5. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan eksekusi, dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*;
6. Bahwa tindakan tersebut jelas tidak dapat dibenarkan dan menunjukkan adanya iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau

Halaman 21 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya;

7. Bahwa sejalan dengan hal tersebut, sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan

"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum";

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

Halaman 22 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



"bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

"Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim;

B. Fakta Hukum atas Objek Sengketa A Quo Yang Merupakan Barang 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 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 2 Mei 2014 dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai **Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)** Nomor 10638/2014 tanggal 2 Mei 2014, dan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)** Nomor 121/2014 Tanggal 02 Mei 2014;

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* 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 lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" menegaskan ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

5. Bahwa atas dasar hal tersebut, 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 atas nama Pengguat/Suherly Alfian melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan;

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi 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. **Lelang merupakan konsekuensi dari Wanprestasi.** Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

C. *Kedudukan KPKNL Sebagai Perantara;*

1. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan;

2. Bahwa UU Hak Tanggungan (UU HT) memberikan kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

3. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* 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

Halaman 24 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT;

4. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor B.5083-II/KC-II/ADK/10/2023 tanggal 23 Oktober 2023 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Medan Gatot Subroto selaku Penjual/Kreditur sehingga kedudukan Tergugat II dalam proses pelelangan tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I selaku penjual;

5. Bahwa dikarenakan Tergugat II hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya pada Pihak Penjual *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Medan Gatot Subroto dan tidak tepat apabila Tergugat II dihukum secara tanggung renteng menanggung pembayaran ganti kerugian materiil maupun immateriil sebagaimana dalil Penggugat;

6. Bahwa *quod non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggungjawab Tergugat I, karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Medan /Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 23 Oktober 2023;

7. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diserahkan bersamaan dengan surat permohonan lelang *a quo*, Tergugat II selaku perantara lelang melakukan pemeriksaan dan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 PMK 213/2020;

D. **Uraian Prosedur Lelang;**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I sebagai perbuatan melawan hukum;

Halaman 25 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta telah sesuai dengan prosedur lelang, dengan tahapan proses pelaksanaan lelang sebagai berikut:

a) Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 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. 10638/2014 tanggal 2 Mei 2014 Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT;

b) Bahwa objek perkara *a quo* merupakan barang milik Penggugat untuk dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat II yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor Nomor 03 tanggal 2 Mei 2014 dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 10638/2014 tanggal 2 Mei 2014;

c) Bahwa pada perkembangannya dikarenakan Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran terhadap sisa hutangnya, maka Tergugat I menyampaikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat agar segera melunasi kreditnya, yakni dengan:

- 1) Surat Peringatan I Nomor B-4619-II/KC/ADK/09/2023 tanggal 20 September 2023;
- 2) Surat Peringatan II Nomor B-4851-II/KC/ADK/10/2023 tanggal 05 Oktober 2023; dan
- 3) Surat Peringatan III Nomor B-5058-II/KC/ADK/10/2023 tanggal 20 Oktober 2023;

d) Bahwa dikarenakan Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan kredit yang disepakati (*Wanprestasi*), dan selanjutnya berdasarkan kewenangan yang diperoleh sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 UUHT, Tergugat I melalui Surat Permohonan Lelang B.5083-II/KC-II/ADK/10/2023 tanggal 23 Oktober 2023, mengajukan permohonan lelang ulang atas objek perkara *a quo* kepada KPKNL Medan *in casu* Tergugat II;

Halaman 26 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e) Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Tergugat II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui **dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**. Sesuai Pasal 1 angka 10 PMK 213/2020 yang dimaksud dengan "Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang" adalah "*Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek lelang, dan Objek lelang dapat dilelang*";
- f) Bahwa sesuai Pasal 11 PMK 213/2020, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I tersebut dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan tersebut;
- g) Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK 213/2020, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 4585/2024 untuk SHM Nomor 471 tanggal 26 Januari 2024 oleh Kantor Pertanahan Kota Medan;
- h) Bahwa menindaklanjuti permohonan lelang tersebut, maka Tergugat II menetapkan jadwal pelaksanaan lelang ulang melalui Surat Nomor S-5475/KNL.0201/2023 tanggal 28 Desember 2023 hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang;
- i) Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 3 Januari 2024 sebagai pengumuman lelang pertama, dan melalui surat kabar harian Waspada yang terbit tanggal 18 Januari 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
- j) Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Pengugat sebagai objek lelang tidak ada yang melakukan penawaran dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 153/02.01/2024-1 tanggal 1 Februari 2024;

Halaman 27 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn

Disclaimer

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



3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek perkara *a quo* cacat hukum dan harus dibatalkan jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali;

E. Bantahan Tergugat II terhadap dalil Penggugat dalam Gugatan A Quo

1. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat yang Menyatakan Perbuatan Tergugat II Melaksanakan Lelang Objek Sengketa A Quo adalah Perbuatan Melawan Hukum;

- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita angka 17, 22 dan 23 dan petitum angka 8 s.d 22 gugatan, yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat II dalam melaksanakan lelang ulang objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum karena lelang dilaksanakan dengan harga yang menurut Penggugat terlalu murah;
- b. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 2 Mei 2014 dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 10638/2014 tanggal 2 Mei 2014;
- c. 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;
- d. Bahwa UU Hak Tanggungan memberikan kekuasaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui perantara pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
- e. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 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. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT;

f. Bahwa Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan **Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT**;

Pasal 6

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

g. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa:

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan";

Pasal 20 ayat (1)

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

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



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

h. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT dengan jelas mengatur, Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;

i. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, karena pelaksanaan lelang tersebut tidak terbukti bertentangan, dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum;

2. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Meminta Agar Tergugat II Dihukum Menanggung Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil Penggugat;

a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita angka 19 dan petitum angka 8 s.d 21 gugatan, yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil Penggugat sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) secara tanggung renteng bersama Tergugat I, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum;

b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya;

c. Bahwa kedudukan KPKNL Medan selaku Tergugat II merupakan Perantara pelaksanaan lelang dari Tergugat I yang ditunjuk Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang untuk membantu Pemohon lelang dalam penjualan objek lelang;

d. Bahwa *quon non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggungjawab Tergugat I, karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Medan/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan tertanggal 23 Oktober 2023;

e. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita dan Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim, karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983);

f. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh para penggugat;

g. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi para penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh para penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1) 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 para penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

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

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

Halaman 31 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

h. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan para penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim;

F. **SIMPULAN**

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II berikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat menandatangani Perjanjian Membuka Kredit menunjukkan bahwa Penggugat menyetujui dan memahami ketentuan-ketentuan dalam akta;
2. Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I, namun ternyata tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar cicilan sesuai yang diperjanjikan, sehingga dinyatakan wanprestasi;
3. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Medan didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
4. Tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;
5. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat II atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tidak terpenuhi;

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

G. PETITUM

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 153/02.01/2024-1 tanggal 1 Februari 2024 adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan, sedangkan Tergugat I tidak mengajukan Duplik;

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

1. Fotokopi Surat Nomor: B-2465-II/KC/ADK/05/2019 tanggal 10 Mei 2019 dari Bank BRI Perihal Permintaan Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan, yang diberi tanda P-1;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan fotokopinya di persidangan dan bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti lain di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak ada mengajukan bukti-bukti ke persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat-surat ke persidangan sebagai berikut:

Halaman 33 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Nomor B.5083-II/KC-II/ADK/10/2023 tanggal 23 Oktober 2023 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Medan Gatot Subroto, yang diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 2 Mei 2014, yang diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat pertama Nomor 10638/2014 tanggal 2 Mei 2014, yang diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 121/2014 Tanggal 02 Mei 2014, yang diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 471 seluas 441 m² atas nama Suherli Alfian terletak di Jalan Jermal III Gg. Gurami No 22 Kel. Denai Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, yang diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor Berkas: Nomor 4585/2024 untuk SHM Nomor 471 tanggal 26 Januari 2024, yang diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor: B-4619-II/KC/ADK/09/2023 tanggal 20 September 2023, yang diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor: B-4851-II/KC/ADK/10/2023 tanggal 05 Oktober 2023, yang diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor: B-5058-II/KC/ADK/10/2023 tanggal 20 Oktober 2023, yang diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan (Tergugat II) S-5475/KNL.0201/2023 tanggal 28 Desember 2023 hal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, yang diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi Pengumuman melalui selebaran tanggal 3 Januari 2024, yang diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi Pengumuman melalui surat kabar harian Waspada yang terbit tanggal 18 Januari 2024, yang diberi tanda T.II-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dari Tergugat I kepada Penggugat dengan Surat Nomor B.0312-II.KC/ADK/01/2024 tanggal 25 Januari 2024, yang diberi tanda T.II-13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 23 Oktober 2023, yang diberi tanda T.II-14;
15. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 153/02.01/2024-1 tanggal 1 Februari 2024, yang diberi tanda T.II-15;

Halaman 34 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang diberi tanda T.II-16;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan kecuali bukti T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-13 adalah merupakan fotokopi dari fotokopi, dan bukti T.II-16 adalah sesuai dengan hasil printout tetapi seluruh bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti surat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut Tergugat II tidak ada mengajukan bukti-bukti lain ke persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana dalam berita acara persidangan, sedangkan Penggugat dan Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan gugatan Penggugat tersebut, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai legal standing atau kedudukan hukum Kuasa Tergugat I dalam proses persidangan perkara ini sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam perkara ini yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia pernah hadir kuasanya di persidangan akan tetapi belum melengkapi surat kuasanya, sehingga diberi kesempatan untuk melengkapi dan menyerahkan surat kuasanya kepada Majelis Hakim, tetapi kemudian dalam persidangan berikutnya Kuasa Tergugat I tersebut tidak hadir lagi di persidangan untuk menyerahkan kelengkapan administrasinya selaku kuasa dari Tergugat I. Kemudian dalam acara jawab-jawab yang dilakukan secara online melalui aplikasi ecourt, Kuasa Tergugat I tersebut kemudian telah mengupload jawabannya melalui aplikasi ecourt, tetapi setelah mengupload jawabannya tersebut Kuasa Tergugat I tidak pernah hadir lagi di persidangan, dan setelah dipanggil dan diberi kesempatan untuk menyerahkan surat kuasanya dan asli jawaban yang telah diuploadnya dalam aplikasi ecourt, Kuasa Tergugat I tersebut tidak hadir dan tidak menyerahkan surat kuasa dan asli surat jawabannya, sehingga dengan demikian kehadiran Kuasa Tergugat I tersebut tidak memiliki legal standing dan tidak sah untuk mewakili Tergugat I selaku pihak dalam

Halaman 35 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, sehingga hal-hal yang dilakukan oleh Kuasa Tergugat I tersebut termasuk dalam memberikan atau mengupload jawaban Tergugat I secara online melalui aplikasi ecourt tersebut tidak sah sehingga jawaban dari Tergugat I tersebut tidak akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

a. Eksepsi Gugatan *Obscure Libel* alias kabur antara gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Tergugat II menyatakan bahwa dalam konteks hukum acara perdata di Indonesia, hanya terdapat 2 macam/bentuk pengajuan gugatan yaitu gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, dasar hukum atas wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, sedangkan untuk gugatan perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Tetapi dalam surat gugatan Penggugat tidak menguraikan telah terjadi wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, namun Penggugat justru malah menguraikan tentang kerugian yang dialaminya karena menganggap terdapat perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat. Sehingga menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas alias kabur sehingga harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Menanggapi eksepsi Tergugat II tersebut, Penggugat menyatakan bahwa gugatan tidak kabur tetapi sudah jelas karena perbuatan Tergugat I melakukan lelang atas objek Perkara dibawah harga pasar adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, oleh karena itu Gugatan Penggugat memiliki dasar hukum dan dasar fakta yang benar, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan eksepsi Tergugat II tersebut, Majelis berkesimpulan bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat tersebut adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sehubungan dengan pelaksanaan lelang yang menurut Penggugat dilakukan dengan cara-cara beritikad buruk sehingga merugikan Penggugat. Sehingga yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat sehubungan dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 36 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Menimbang, bahwa Penggugat telah menguraikan dengan jelas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat sehubungan dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, yang kemudian berlanjut dengan adanya pelelangan objek tanah yang diberikan oleh Penggugat selaku debitur sebagai jaminan atas pelunasan hutangnya kepada Tergugat I selaku kreditur, hingga kemudian dilakukan pelelangan atas objek jaminan hutang tersebut yang menurut Penggugat bahwa perbuatan tersebut sebagai bentuk perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian kepada Penggugat. Dari uraian posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa walaupun dalam gugatan Penggugat tertulis perihal wanprestasi, tetapi pada dasarnya bahwa gugatan Penggugat tersebut adalah merupakan gugatan perbuatan melawan hukum terkait adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan gugatan tersebut sudah jelas dan lengkap dan dapat menjadi dasar pemeriksaan perkara ini. Dengan demikian eksepsi dari Tergugat II tersebut tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

b. Eksepsi Non Adimpleti Contractus;

Tergugat II menyatakan bahwa perjanjian yang ditandatangani oleh dan antara Penggugat dengan dan Tergugat I *in casu* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan Gatot Subroto adalah perjanjian timbal balik atau perjanjian kredit yang kedua prestasi secara timbal balik berhubungan erat satu sama lain, maka jika pihak yang menuntut pemenuhan dari pihak lain, pihak yang menuntut harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati pihak yang bersangkutan. Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk segera melunasi kewajibannya tetapi Penggugat yang merupakan debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi, dengan demikian Penggugat tidak berhak menggugat Kreditur apabila Penggugat sendiri tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menanggapi eksepsi tersebut, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat berhak menggugat kreditur (Tergugat I) karena Tergugat I yang melakukan lelang atas objek perkara dibawah harga pasar sehingga Penggugat dirugikan oleh Penggugat, maka menurut hukum Penggugat dapat menggugat kreditur (Tergugat I), dengan alasan tersebut maka gugatan Penggugat dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan eksepsi Tergugat II dan tanggapan Penggugat atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut telah masuk ke dalam materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian di persidangan, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi dari Tergugat II dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sehubungan dengan perjanjian kredit yang telah disepakati oleh Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur sebagaimana Akte Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 03 tanggal 02 Mei 2014 yang mana dalam pelaksanaan perjanjian tersebut kemudian timbul permasalahan sehubungan kondisi perekonomian yang sangat sulit sehingga usaha Penggugat tidak lancar, bahkan setiap bulan mengalami kerugian, sehingga Penggugat tidak mampu melakukan kewajiban membayar angsuran tunggakan hutang, bunga dan penalty serta biaya lain-lainnya kepada Tergugat I. Penggugat sangat keberatan kepada Tergugat I atas tunggakan hutang pokok, bunga dan penalty, sehingga wajar dan patut agar tunggakan bunga sebesar Rp.379.255.206,- dan pinalty sebesar Rp.137.907.821,- dihapuskan sehingga jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.1.695.906.278,- dan juga memohon kepada Tergugat I agar Penggugat dapat membayar angsuran hutang sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) perbulannya sampai lunas, tetapi permohonan Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat I, hingga kemudian Penggugat tidak mampu membayar angsuran hutang kepada Tergugat I sehingga akibat perbuatan Tergugat I tersebut menyebabkan kerugian bagi Penggugat dan kemudian dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan hutang milik Penggugat berdasarkan Akte Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 03 tanggal 02 Mei 2014 yang dibebani dengan hak tanggungan, dimana Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan lelang atas harta Penggugat yang menjadi agunan atas kredit atau hutang Penggugat kepada Tergugat I, tetapi dalam pelaksanaan lelang tersebut dilakukan secara bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan objek jaminan tersebut dijual dengan harga yang sangat rendah, sehingga perbuatan para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat, sehingga

Halaman 38 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada para Tergugat dengan mengajukan gugatan ini ke pengadilan;

Menimbang, bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat II menyatakan bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka akar permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Perjanjian Membuka Kredit Nomor 03 tanggal 2 Mei 2014 adalah Penggugat/Suherly Alfian selaku Debitur dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.Kantor Cabang Medan Gatot Subroto, dengan barang jaminan tanah dan bangunan dengan SHM No. 471 seluas 441 m2 atas nama Suherli Alfian terletak di Jalan Jermal III Gg. Gurami No 22 Kel. Denai Kecamatan Medan Denai, Kota Medan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 10638/2014 tanggal 2 Mei 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 121/2014 Tanggal 02 Mei 2014. Kemudian Penggugat telah wanprestasi atas Perjanjian tersebut oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian. Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan sebagaimana ketentuan undang-undang hak tanggungan dan kemudian Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek hak tanggungan tersebut kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit atas nama Penguat/Suherly Alfian melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan, sehingga dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada unsur perbuatan melawan hukum, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan adanya dalil gugatan tersebut, maka Penggugat mempunyai beban pembuktian untuk membuktikan dalil-dalil gugatan mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sehubungan dengan perjanjian kredit dan pelaksanaan lelang objek jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan tersebut, demikian juga para Tergugat berhak mengajukan bukti-bukti untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

Halaman 39 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 39



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I terikat dalam suatu perjanjian kredit dimana Penggugat berkedudukan sebagai debitur dan Tergugat I sebagai kreditur sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 03 tanggal 2 Mei 2014;
- Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I maka pihak Penggugat memberikan jaminan berupa tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 471 seluas 441 m2 atas nama Suherli Alfian, yang kemudian dibebani dengan hak sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 10638/2014 tanggal 2 Mei 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 121/2014 Tanggal 02 Mei 2014;
- Bahwa dalam perjalanan perjanjian kredit, pihak Penggugat tidak bisa melunasi kewajiban hutangnya kepada Tergugat I sehingga terjadi kredit macet hingga kemudian Tergugat I menjual objek jaminan kredit tersebut melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Tergugat II selaku kantor lelang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa sehubungan dengan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut hingga pelaksanaan lelang objek jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan tersebut, para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu bukti P-1 sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti lain ke persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti-bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil jawabannya tersebut, Tergugat II telah mengajukan bukti surat yaitu bukti T.II-1 sampai dengan T.II-16 sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat II tidak mengajukan bukti-bukti lain ke persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang. Dengan dipenuhinya syarat-syarat tersebut maka suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah

Halaman 40 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah secara hukum. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan, dalil jawaban dan dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat II bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam suatu perikatan berupa perjanjian kredit, sehingga secara hukum bahwa perjanjian yang dilakukan para pihak tersebut sah secara hukum sehingga mengikat para pihak yang membuat perjanjian. Di persidangan juga diketahui bahwa terkait dengan pembuatan perjanjian kredit, pengikatan hak tanggungan hingga terjadinya wanprestasi telah diakui para pihak. Dengan demikian dengan adanya perjanjian yang sah dan mengikat, maka jika ada hal yang ingin dirubah, diperbaiki disepakati kembali dalam perjanjian tersebut dapat dilakukan dengan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian bukan dengan suatu upaya yang sifatnya memaksa. Dengan demikian dari bukti-bukti yang diajukan para pihak di persidangan tidak terbukti adanya perbuatan melawana hukum yang dilakukan Penggugat ataupun Tergugat I sehubungan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak tersebut;

Menimbang, bahwa permasalahan selanjutnya terjadi sehubungan dengan pelelangan objek jaminan kredit yang diberikan oleh Penggugat sebagai jaminan untuk pelunasan hutangnya kepada Tergugat I tersebut, dimana menurut Penggugat bahwa pelaksanaan lelang tersebut dilakukan secara bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan objek jaminan tersebut dijual dengan harga yang sangat rendah, sehingga perbuatan para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat bahwa sehubungan dengan adanya kredit macet oleh Penggugat tersebut maka Tergugat I telah mengirimkan surat kepada Penggugat yang meminta untuk mengosongkan objek lelang hak tanggungan sebagaimana dalam SHM Nomor 471 tanggal 31 Maret 1999. Kemudian dari bukti surat-surat yang diajukan Tergugat II diketahui bahwa untuk menjamin pelunasan pinjaman dari Penggugat kepada Tergugat I maka Penggugat memberikan jaminan berupa tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 471 seluas 441 m2 atas nama Suhery Alfian yang terletak di Jalan Jermal III Gg. Gurami No 22 Kel. Denai Kecamatan Medan Denai, Kota Medan yang kemudian dibebani hak tanggungan sebagaimana bukti T.II-3 berupa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)

Halaman 41 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peringkat pertama Nomor 10638/2014 tanggal 2 Mei 2014 dan bukti T.II-4 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 121/2014 Tanggal 02 Mei 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-1 sampai dengan T.II-16 bahwa dengan macetnya pinjaman atau kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat tersebut maka kemudian Tergugat I telah memperingatkan Penggugat untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat I dengan memberikan surat peringatan I, peringatan II dan peringatan III tetapi kemudian Penggugat tidak melunasi kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat II untuk menjamin pelunasan hutang atau pinjaman Penggugat tersebut kemudian melakukan proses pelelangan atas barang jaminan yang telah diberikan Penggugat sebagaimana dalam hak tanggungan tersebut, dan untuk pelelangan tersebut Tergugat I melakukannya melalui Tergugat II selaku kantor lelang yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pelelangan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Selanjutnya Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata bahwa tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa yang termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum antara lain adalah perbuatan-perbuatan yang:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;

Halaman 42 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan Tergugat II berupa bukti T.II-1 sampai dengan T.II-16 bahwa sehubungan dengan perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I yang macet tersebut maka pihak Kreditur (Tergugat I) telah mengajukan permohonan lelang objek hak tanggungan kepada KPKNL (Tergugat II) yang dilengkapi dengan persyaratan dan kelengkapan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku, dimana pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk pelaksanaan lelang telah diatur melalui PMK Nomor 213/PMK.06/2020 jo Nomor 122 tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dan juga berpedoman kepada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan hak tanggungan dan juga peraturan perundang-undangan lain yang mengatur mengenai lelang;

Menimbang, bahwa dengan demikian bahwa adanya tindakan Tergugat I untuk melakukan proses pelelangan umum atas objek hak tanggungan yaitu berupa tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor No. 471 seluas 441 m2 atas nama Suhery Alfian terletak di Jalan Jermal III Gg. Gurami No 22 Kel. Denai Kecamatan Medan Denai, Kota Medan yang kemudian dibebani hak tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat pertama Nomor 10638/2014 tanggal 2 Mei 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 121/2014 Tanggal 02 Mei 2014 yang menjadi jaminan untuk pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I sebagai akibat dari adanya cidera janji atau wanprestasi pihak Penggugat (debitur) maka tindakan tersebut adalah sah dan beralasan secara hukum, yang mana dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan mengenai petunjuk pelaksanaan lelang dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan para Tergugat II di persidangan bahwa pelaksanaan lelang atas objek jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan yang dilakukan melalui kantor lelang (Tergugat II) tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, baik mengenai objek lelang, pemohon lelang, pejabat lelang, waktu atau jadwal lelang, pengumuman lelang,

Halaman 43 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga risalah lelang. Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I (kreditur) melalui KPKNL (Tergugat II) telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, khususnya pengaturan mengenai hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa proses atau pelaksanaan lelang tanah objek hak tanggungan tersebut tidak sesuai prosedur atau bertentangan dengan peraturan yang berlaku, tetapi terbukti bahwa proses atau pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan perjanjian kredit hingga pelaksanaan lelang objek jaminan kredit tersebut, maka petitum pokok gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan pelaksanaan lelang tersebut adalah tidak beralasan hukum dan oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena pokok gugatan Penggugat sebagaimana dipertimbangkan di atas dinyatakan ditolak, maka petitum gugatan yang selebihnya dari gugatan Penggugat juga tidak beralasan hukum dan tidak perlu dipertimbangkan lagi dan oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat berada di pihak yang kalah dan oleh karena itu maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, pasal-pasal dalam RBg dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 44 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp378.600,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Rabu tanggal 21 Agustus 2024 oleh kami, Erianto Siagian, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Zufida Hanum, S.H., M.H. dan Khairulludin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 11 September 2024, dengan dihadiri oleh Fajar Siallagan, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Zufida Hanum, S.H., M.H.

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

ttd

Khairulludin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Fajar Siallagan, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,-
2. Proses.....	Rp	150.000,-
3. Penggandaan	Rp	24.000,-
4. Panggilan	Rp	154.600,-
5. Meterai	Rp	10.000,-
6. Redaksi	<u>Rp</u>	<u>10.000,-</u>

Jumlah Rp 378.600,-

(tiga ratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus rupiah)

Halaman 45 dari 45 halaman Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN Mdn