



PUTUSAN

Nomor 368/Pdt/2021/ PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Bambang Suseno Subur, Nik :127115 250352 0001, Tempat/Tgl Lahir: Medan/25 Maret 1952, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Pekerjaan: Wiraswasta, Agama: Budha, Alamat: Jl. Suryo, No. 10, Kelurahan : Jati, Kecamatan: Medan Maimun, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada : Andrie Gusti Ari Sarjono, S.H., M.H., – Petrus Paskah Tarigan, S.H., Jitran Pasaribu, S.H., - Eriksoni Purba, S.H., - Raniel Simarmata, S.H., Para Advokat dan atau Asisten Advokat., pada Kantor Advokat [AGAS & REKAN](#), beralamat di Jalan Denai No. 94, Kec. Medan Area, Kel. Tegal Sari I, Medan, HP: 08126432119, Kode Pos 20216, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Oktober 2020 (terlampir) dan telah didaftarkan pada tanggal 08 Oktober 2020 di Pengadilan Negeri Medan dengan nomor: 2088/Perk.perd/2020/PN.Mdn, disebut Pembanding semula Penggugat;

LAWAN

1. PT. Bank Commonwealth pada Kantor Cabang Medan yang beralamat di Wisma Commonwealth Jalan Palang Merah Nomor 110, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Paltiada Saragih, S.H., M.H., Samekto, S.H., Sudarma, S.H., Rasyidi, S.H., bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 November 2020, disebut Terbanding I semula Tergugat I;
2. PT. Balai Mandiri Prasarana-Baleman pada Kantor Perwakilan Sumatera Utara yang berlamat di Jl. Setia Luhur Komp. Griya Millenium Blok B, No. 7 Medan, Propinsi Sumatera Utara, disebut Terbanding II semula Tergugat II;
3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, Gedung BKN II Lantai 1 dan Lantai 2 Jl. P.

Halaman 1 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Diponegoro No. 30A, dalam hal ini diwakili oleh Mariani Panjaitan, bertindak berdasarkan Surat Tugas tertanggal 16 November 2020, disebut Terbanding III sebagai Tergugat III;

4. Suwondo Suseno Subur, Bertempat Tinggal Di Jalan Suryo Nomor 10, Kelurahan : Jati, Kecamatan: Medan Maimun, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara, disebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

5. Notaris Eddy Simin, SH, beralamat di Jl. Timor No. 23-A, Medan-20235, disebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN, tanggal 8 September 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;

2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN tanggal 8 September 2021;

3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN tanggal 14 September 2021 tentang penetapan hari sidang;

4. Berkas perkara, termasuk Berita Acara Sidang dan salinan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2020/PN Mdn, tanggal 18 Mai 2021 serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 12 Oktober 2020 dalam Register Nomor 663/Pdt.G/2020/PN-Mdn telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

TENTANG KEDUDUKAN HUKUM PIHAK-PIHAK

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas SHM Nomor: 00007 yang berada pada Jl. Suryo No. 10, Kelurahan : JATI, Kecamatan: MEDAN MAIMUN, KOTA MEDAN, PROV. SUMATERA UTARA dan/atau sebagai Penjamin pada Akta Perjanjian Kredit tanggal 26 Pebruari 2018, Nomor: 48, Antara TURUT TERGUGAT I (Debitur) dengan TERGUGAT I (Bank);

Halaman 2 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



2. Bahwa TERGUGAT I adalah sebagai Bank pemberi pinjaman kredit kepada TURUT TERGUGAT I dimana PENGGUGAT sebagai Penjaminnya;
3. Bahwa TERGUGAT II adalah sebagai balai lelang swasta yang ditunjuk oleh TERGUGAT I untuk melakukan permohonan lelang kepada TERGUGAT III;
4. Bahwa TERGUGAT III adalah sebagai lembaga negara yang bertugas menyelenggarakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh TERGUGAT II untuk melaksanakan lelang atas Hak Tanggungan yang dimiliki oleh TERGUGAT I yaitu Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02948/2018 yang dimana didasarkan pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 0007 milik dari PENGGUGAT;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT I adalah anak dari PENGGUGAT sebagai Debitur dalam Akta Perjanjian Kredit tanggal 26 Februari 2018 Nomor: 48 yang dibuat oleh/dihadapan TURUT TERGUGAT II;
6. Bahwa TURUT TERGUGAT II adalah sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh TERGUGAT I untuk membuat Akta Perjanjian Kredit Antara Debitur yaitu TURUT TERGUGAT I dengan Bank yaitu TERGUGAT I;

TENTANG FAKTA DAN PERISTIWA HUKUM:

7. Bahwa sekitar awal Februari 2018 PENGGUGAT ditawarkan seorang teman untuk dikenalkan kepada TERGUGAT I agar memindahkan Perjanjian Kredit (*over credit*) PENGGUGAT dengan BANK MANDIRI Sibolga sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) kepada TERGUGAT I kemudian pada saat itu berdasarkan Laporan Penilaian Aset yang dikeluarkan oleh KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan yang ditunjuk oleh TERGUGAT I berkesimpulan bahwa **nilai pasar** asset rumah PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 37.168.000.000,- (tiga puluh tujuh milliard enam puluh delapan juta rupiah) dengan indikasi nilai likuidasai sebesar Rp. 26.017.600.000,- (dua puluh enam milliard rujuh belas juta enam ratus ribu rupiah);
8. Bahwa atas dasar penilaian KJPP tersebut pada sekitar bulan Februari 2018 TERGUGAT I menyampaikan secara lisan kepada PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I dapat mengambil alih (*over credit*) atas Perjanjian Kredit Antara PENGGUGAT dengan BANK MANDIRI senilai Rp. 5.000.0000.000 (lima milliard rupiah) serta menambah

Halaman 3 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



pinjaman sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) dikarenakan asset rumah PENGUGAT ditaksir/diperkirakan mendekati Rp. 40.000.000,- (empat puluh milliard rupiah) namun dengan syarat sebagai Debiturnya adalah anak PENGUGAT yaitu TURUT TERGUGAT I dengan system pinjaman/fasilitas pinjaman yang bernama *Re- Finance* sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milliard rupiah) dengan jangka waktu cicilan selama 10 (sepuluh) Tahun;

9. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2018, TERGUGAT I menyampaikan Surat Nomor 003/LO-Cons.1ME/PTBC/0218, Perihal: Surat Penawaran Fasilitas kepada TURUT TERGUGAT I yang pada pokoknya menerangkan bahwa Bank telah menyetujui permohonan Fasilitas Home Refinancing (Fasilitas) sejumlah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milliard rupiah) dengan Jangka Waktu 10 (sepuluh) Tahun (120 bulan);

10. Bahwa ternyata pada tanggal 26 Februari 2018, PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT I disodorkan Perjanjian Kredit Nomor 48 oleh TERGUGAT I melalui Notaris TURUT TERGUGAT II yang mana jangka waktu Perjanjian Kredit tersebut ternyata hanya **berlaku dari tanggal 26 Februari 2018 sampai dengan 26 Februari 2028 (120 bulan)** yang mana jenis Fasilitasnya berubah dari Re-Finance menjadi Kredit Pemilikan Rumah (*Home Refinancing*) dengan nilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milliard rupiah) dan saat itu TERGUGAT I berjanji secara lisan menyampaikan setelah kredit berjalan 1 tahun maka nilai pinjaman dapat ditambah kembali;

11. Bahwa setelah dana pinjaman tersebut dicairkan bukannya menindaklanjuti perihal penambahan nilai pinjaman sebagaimana disebut pada point diatas, pada tanggal 05 Maret 2018 TERGUGAT I justru mengarahkan dana tersebut untuk:

- Dialihkan membeli 2 (dua) buah Produk Reksa Dana TERGUGAT I untuk atas nama PENGUGAT yang pertama sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)/Tahun dan yang kedua sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah)/Tahun;
- Dialihkan membeli Produk Reksa Dana TERGUGAT I sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)/Tahun untuk dan atas nama Istri PENGUGAT yaitu DEWI SUSENO SUBUR;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Serta sekitar Rp. 5.000.000.000 (lima milliard rupiah) digunakan untuk membayar Fasilitas Kredit PENGGUGAT sebelumnya yang berada di BANK MANDIRI Sibolga;

12. Bahwa TERGUGAT I menjanjikan akan mencairkan uang Reksa Dana PENGGUGAT pada tanggal 30 Desember 2019 namun pada faktanya hal tersebut tidak terjadi sehingga menyebabkan PENGGUGAT terkendala dalam pembayaran cicilan angsuran kewajiban kredit yang dibuat oleh TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I;

13. Bahwa sekitar Januari 2020, PENGGUGAT juga pernah meminta kepada TERGUGAT I untuk segera mencairkan Reksa Dana atas nama Istri PENGGUGAT namun faktanya TERGUGAT I kembali tidak dapat mencairkan dana tersebut dan mewajibkan PENGGUGAT untuk menunggu hingga bulan Juni 2020;

14. Bahwa pada tanggal 09 Januari 2020 TERGUGAT I menyampaikan Surat perihal: Surat Pemberitahuan kepada TURUT TERGUGAT I yang pada pokoknya menerangkan pinjaman kredit telah jatuh tempo sejak 27 Desember 2019;

15. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2020 TERGUGAT I menyampaikan Perihal Surat Peringatan I kemudian dilanjutkan dengan Surat Peringatan II pada tanggal 03 Febuari 2020 dan dilanjutkan kembali dengan Sura Peringatan III (terakhir) pada tanggal 07 Februari 2020;

16. Bahwa pada tanggal 25 Februari 2020, TERGUGAT I melayangkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan kepada TURUT TERGUGAT I dengan nilai tunggakan sebesar Rp. 9,083,498,666.47 (Sembilan milliard delapan puluh tiga juta empat ratus Sembilan puluh delapan ribu enam ratus enam puluh enam empat puluh tujuh rupiah);

17. Bahwa sepanjang sepengetahuan PENGGUGAT pada tahun 2018 pembayaran cicilan langsung di debit dari rekening TURUT TERGUGAT I sedangkan pada tahun 2019 sampai dengan sekarang melalui PENGGUGAT justru masih tetap melaksanakan pembayaran cicilan TURUT TERGUGAT I tersebut setiap bulan kepada TERGUGAT I baik secara setor tunai maupun melalui Anjungan Tunai Mandiri (ATM) yaitu:

No	Tanggal	Setor/transper	Senilai Rp.
1	23-09-2019	tunai	248.000.000,-
2	26-11-2019	tunai	10.000.000,-

Halaman 5 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



3	28-11-2019	Tunai	85.000.000,-
4	16-02-2020	ATM	15.000.000,-
5	23-02-2020	ATM	15.000.000,-
6	27-02-2020	ATM	30.000.000,-
7	11-03-2020	Tunai	15.000.000,-
8	20-03-2020	ATM	20.000.000,-
		Tunai	30.000.000,-
9	26-03-2020	ATM	10.000.000,-
		Tunai	10.000.000,-
10	31-03-2020	ATM	5.000.000,-
11	16-04-2020	ATM	10.000.000,-
12	24-04-2020	Tunai	10.000.000,-
13	30-04-2020	Tunai	5.000.000,-
14	14-05-2020	Tunai	6.000.000,-
15	25-05-2020	Tunai	5.000.000,-
16	05-06-2020	Tunai	6.000.000,-
17	15-06-2020	Tunai	6.000.000,-
	23-03-2020	Tunai	5.000.000,-
18	26-06-2020	Tunai	5.000.000,-
		ATM	6.000.000,-
19	13-07-2020	Tunai	5.000.000,-
20	20-07-2020	Tunai	5.000.000,-
21	26-07-2020	ATM	6.000.000,-
22	02-08-2020	ATM	5.000.000,-
23	10-08-2020	Tunai	6.000.000,-
24	20-08-2020	ATM	6.000.000,-
25	27-08-2020	Tunai	6.000.000,-
26	31-08-2020	Tunai	5.000.000,-
27	08-09-2020	Tunai	6.000.000,-
28	11-09-2020	Tunai	5.000.000,-
29	18-09-2020	Tunai	5.000.000,-
30	28-09-2020	Tunai	6.000.000,-
31	30-09-2020	Tunai	5.000.000,-
32	07-10-2020	Tunai	6.000.000,-
Total yang sudah dibayarkan			631.000.000,-

18. Bahwa betapa terkejutnya PENGUGAT disaat pandemi covid 19 yang sedang kita hadapi bersama tiba-tiba PENGUGAT melihat pengumuman Lelang di situs resmi website <https://www.lelang.go.id> milik TERGUGAT III ternyata TERGUGAT I dengan perantaraan TERGUGAT III melalui jasa pra lelang TERGUGAT II akan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, terhadap obyek-obyek TURUT TERGUGAT I (Debitur) yaitu terhadap sebidang tanah dan/atau segala sesuatu yang melekat diatasnya tersebut dalam SHM Nomor: 00007 atas nama PENGUGAT seluas 1.304 m2 yang terletak di Desa/Kel. Jati, Kec. Medan Maimun, Kota



Medan, Propinsi Sumatera Utara dengan harga limit Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) dan dengan uang jaminan sebesar Rp. 16. 343.000.000,- (enam belas milliard tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah) yang akan dilaksanakan pada Hari/Tanggal: Rabu/21 Oktober 2020, dengan batas akhir penawaran: Rabu/21 Oktober 2020, Pukul 10.00 waktu server (sesuai WIB), dengan cara penawaran tertutup (*Closed Bidding*);

19. Bahwa TERGUGAT I sama sekali tidak pernah menyampaikan/menginformasikan baik kepada TURUT TERGUGAT I maupun PENGGUGAT perihal kebijakan Otoritas Jasa Keuangan yang menyampaikan adanya stimulus ekonomi untuk memberikan kesempatan restrukturisasi Kredit dan/atau relaksasi kredit 1 (satu) tahun kedepan dalam menghadapi pandemi covid 19 yang melanda negeri;

20. Bahwa melalui kuasa hokum PENGGUGAT, pada tanggal 06 Oktober 2020 telah melayangkan surat Nomor: 040/Somasi-I/AGAS&R/X/2020 perihal: Teguran/Somasi-I (Pertama) yang pada pokoknya meminta klarifikasi kepada TERGUGAT I dan ditembuskan kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III terkait atas Pentapan Jadwal Lelang atas asset rumah dari PENGGUGAT, namun hingga sampai waktu yang ditentukan TERGUGAT I tidak memberi balasan atas surat tersebut;

TENTANG ANALISA HUKUM

21. Bahwa adapun unsur Perbuatan Melawan hokum (*Moegni Djodihardjo Perbuatan Melawan Hukum, cetakan I tahun 1979, hal. 22*) adalah sebagai berikut:

1. Adaya Perbuatan Melawan Hukum

Dikatan PMH, tidak hanya hal yang bertentangan dengan UU, tetapi juga jika berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi salah satu unsur berikut:

- Bertentangan dengan hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.

2. Adanya Unsur Kesalahan

Unsur kesalahan dalam hal ini dimaksudkan sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku.

Halaman 7 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



3. Adanya Kerugian

Yaitu kerugian yang timbul bukan hanya kerugian uang saja, tetapi juga dapat menyebabkan kerugian moril atau idiil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

4. Adanya hubungan sebab akibat

Unsur sebab akibat dimaksud harus memiliki hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan.

22. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang telah menetapkan nilai limit Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua miliar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) bertentangan dengan hak orang lain yaitu:

1. Hak PENGGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT I yang sampai dengan saat gugatan ini berlangsung, masih membayarkan kewajibannya setiap bulan;

2. Hak PENGGUGAT sebagai pemilik SHM Nomor: 00007 atas nilai pasar yang berlaku di saat ini Oktober 2020 dan/atau setidaknya senilai dengan Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal penilaian 5 Februari 2018, yaitu sebesar Rp. 37.168.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar enam puluh delapan juta rupiah);

3. Hak TURUT TERGUGAT I yang seharusnya memperoleh restrukturisasi kredit dan/atau relaksasi kredit 1 (satu) tahun kedepan sebagaimana dianjurkan Otoritas Jasa Keuangan dalam memberikan stimulus kredit disaat menghadapi pandemi covid 19 yang melanda Negara kita;

23. Bahwa adapun yang dimaksud dengan Adanya perbuatan melawan hukum yang dialami PENGGUGAT adalah dimana TERGUGAT I telah melakukan kesalahan yaitu:

1. Bahwa TERGUGAT I salah menetapkan harga limit Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua miliar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) karena tidak sesuai dengan Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal penilaian 05 Februari 2018, yaitu sebesar Rp. 37.168.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar enam puluh delapan juta rupiah);

2. Bahwa TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II dan/atau TERGUGAT III melanggar Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yang mana memberikan konstruksi hukum terkait



nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah/dan bangunan sebagai berikut:

a. Penetapan nilai limit berdasarkan:

1. **Penilaian oleh penilai**; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya.
2. Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang.

24. Bahwa adapun yang dimaksud dengan adanya kerugian yang timbul atas kesalahan TERGUGAT I adalah:

1. **MATERIL** adalah kerugian materi yang timbul secara langsung berupa:

- a. Selisih harga limit dari harga pasar saat Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal penilaian 5 Februari 2018, yaitu sebesar Rp. 37.168.000.000,- (tiga puluh tujuh milliard enam puluh delapan juta rupiah) dikurang dengan pengumuman lelang harga limit Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) sama dengan Rp. 4.482.000.000,- (empat milliard empat ratus delapan puluh dua juta rupiah);
- b. Biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT mengurus perkara a quo sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

2. **INMATERIL** adalah kerugian moril atau idiil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup yaitu:

- a. Bahwa pengumuman lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah menjatuhkan harga diri PENGGUGAT
- b. Bahwa pengumuman lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah mencemarkan nama baik PENGGUGAT;
- c. Bahwa pengumuman lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah mengakibatkan PENGGUGAT menjadi sulit bersosialisasi dan merasa malu bila bertemu dengan teman-temannya;



25. Bahwa adapun hubungan sebab akibat antara kesalahan dan kerugian yang dilakukan PARA TERGUGAT adalah dimana pengumuman lelang tersebut telah melanggar melanggar Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang penetapan limit harus berdasarkan penilaian tim penilai sehingga secara langsung menimbulkan kerugian baik materil maupun Inmateril terhadap PENGGUGAT;

26. Bahwa dengan demikian sebagaimana dijelaskan diatas maka sempurnalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT sehingga menimbulkan kerugian baik materil maupun in materil sebagai berikut:

- MATERIL, dengan perincian: Rp. 37.168.000.000,- (tiga puluh tujuh milliard enam puluh delapan juta rupiah) - Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) = Rp. 4.482.000.000,- (empat milliard empat ratus delapan puluh dua juta rupiah) ditambah biaya penanganan perkara sejumlah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), sehingga total keseluruhannya adalah **Rp. 4.542.000.000,-** (empat milliard lima ratus empat puluh juta rupiah);
- INMATERIL, dengan perincian:
 1. Permohonan maaf di 1 (satu) Koran nasional dan 1 (satu) Koran local selama 2 (dua) hari berturut-turut;
 2. Menghentikan pelaksanaan lelang sampai dengan tahun 2022 dan/atau setelah Pemerintah menyatakan pandemi covid 19 telah usai;
 3. Memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menjual SHM Nomor: 00007 tersebut lebih dahulu sejak putusan berkekuatan hokum tetap sampai dengan pandemi covid 19 dinyatakan berakhir oleh Pemerintah;

27. Bahwa selanjutnya, patut apabila PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian yuridis tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Kelas I A Khusus cq. Majelis Pemeriksa Perkara a quo untuk memanggil para pihak yang berperkara agar hadir pada persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna pemeriksaan perkara ini, dan seraya berkenan mengambil putusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PROVISI:

Halaman 10 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memerintahkan PARA TERGUGAT untuk menghentikan Pelaksanaan lelang atas Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 02948/2018 atas nama pemilik TERGUGAT I terhadap aset PENGGUGAT berupa SMH Nomor 00007 seluas 1.304 m2 yang terletak di Jl. Suryo No. 10, Desa/Kel. Jati, Kec. Medan Maimun, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sejak perkara ini disidangkan sampai dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap.

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Membatalkan Lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang dilaksanakan pada Hari/Tanggal: Rabu/21 Oktober 2020 dan pada hari-hari berikutnya terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02948/2018 atas SHM Nomor 00007;
4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang ganti rugi materil kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 4.542.000.000,-** (empat milliard lima ratus empat puluh juta rupiah); dan ganti rugi Inmateril kepada PENGGUGAT berupa:
 - Permohonan maaf di 1 (satu) Koran nasional dan 1 (satu) Koran local selama 2 (dua) hari berturut-turut;
 - Menghentikan pelaksanaan lelang sampai dengan tahun 2022 dan/atau setelah Pemerintah menyatakan pandemi covid 19 telah usai;
 - Memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menjual SHM Nomor: 00007 tersebut lebih dahulu sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan pandemi covid 19 dinyatakan berakhir oleh Pemerintah;
5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk menyerahkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau:

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang tertanggal 12 Oktober 2020 serta perbaikan gugatan tertanggal 3 Februari 2021, sebagai berikut :

Halaman 11 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Fakta Dan Peristiwa Hukum:

Nomor 8

Dahulu tertulis:

8. Bahwa atas dasar penilaian KJPP tersebut pada sekitar bulan Februari 2018 TERGUGAT I menyampaikan secara lisan kepada PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I dapat mengambil alih (over credit) atas Perjanjian Kredit Antara PENGGUGAT dengan BANK MANDIRI senilai Rp. 5.000.0000.000 (lima milliard rupiah) serta menambah pinjaman sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) dikarenakan asset rumah PENGGUGAT ditaksir/diperkirakan mendekati Rp. 40.000.000,- (empat puluh milliard rupiah) namun dengan syarat sebagai Debiturnya adalah anak PENGGUGAT yaitu TURUT TERGUGAT I dengan system pinjaman/fasilitas pinjaman yang bernama *Re-Finance* sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milliard rupiah) dengan jangka waktu cicilan selama 10 (sepuluh) Tahun;

Diperbaiki menjadi:

8. Bahwa atas dasar penilaian KJPP tersebut pada sekitar bulan Februari 2018 TERGUGAT I menyampaikan secara lisan kepada PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I dapat mengambil alih (over credit) atas Perjanjian Kredit Antara PENGGUGAT dengan BANK MANDIRI senilai Rp. 5.000.0000.000 (lima milliard rupiah) serta menambah pinjaman sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) dikarenakan asset rumah PENGGUGAT ditaksir/diperkirakan mendekati Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milliard rupiah) namun dengan syarat sebagai Debiturnya adalah anak PENGGUGAT yaitu TURUT TERGUGAT I dengan system pinjaman/fasilitas pinjaman yang bernama *Re-Finance* sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milliard rupiah) dengan jangka waktu cicilan selama 10 (sepuluh) Tahun;

Nomor 11

Dahulu tertulis:

11. Bahwa setelah dana pinjaman tersebut dicairkan bukannya menindaklanjuti perihal penambahan nilai pinjaman sebagaimana disebut pada point diatas, pada tanggal 05 Maret 2018 TERGUGAT I justru mengarahkan dana tersebut untuk:

- Dialihkan membeli 2 (dua) buah Produk Reksa Dana TERGUGAT I untuk atas nama PENGGUGAT yang pertama sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)/Tahun dan yang kedua sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah)/Tahun;

Halaman 12 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



- Dialihkan membeli Produk Reksa Dana TERGUGAT I sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)/Tahun untuk dan atas nama Istri PENGGUGAT yaitu DEWI SUSENO SUBUR;
- Serta sekitar Rp. 5.000.000.000 (lima milliard rupiah) digunakan untuk membayar Fasilitas Kredit PENGGUGAT sebelumnya yang berada di BANK MANDIRI Sibolga;

Diperbaiki menjadi:

11. Bahwa setelah dana pinjaman tersebut dicairkan bukannya menindaklanjuti perihal penambahan nilai pinjaman sebagaimana disebut pada point diatas, pada tanggal 03 Januari 2018 TERGUGAT I justru mengarahkan dana tersebut untuk:

- Dialihkan membeli 2 (dua) buah Produk Reksa Dana TERGUGAT I untuk atas nama PENGGUGAT yang pertama sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)/Tahun dan yang kedua sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah)/Tahun;
- Dialihkan membeli Produk Reksa Dana TERGUGAT I sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)/Tahun untuk dan atas nama Istri PENGGUGAT yaitu DEWI SUSENO SUBUR;
- Serta sekitar Rp. 5.000.000.000 (lima milliard rupiah) digunakan untuk membayar Fasilitas Kredit PENGGUGAT sebelumnya yang berada di BANK MANDIRI Medan;
- Pembayaran Polis Asuransi Jiwa;

Nomor 17

Dahulu tertulis:

17. Bahwa sepanjang sepengetahuan PENGGUGAT pada tahun 2018 pembayaran cicilan langsung di debit dari rekening TURUT TERGUGAT I sedangkan pada tahun 2019 sampai dengan sekarang melalui PENGGUGAT justru masih tetap melaksanakan pembayaran cicilan TURUT TERGUGAT I tersebut setiap bulan kepada TERGUGAT I baik secara setor tunai maupun melalui Anjungan Tunai Mandiri (ATM) yaitu:

No	Tanggal	Setor/transper	Senilai Rp.
1	23-09-2019	tunai	248.000.000,-
2	26-11-2019	tunai	10.000.000,-
3	28-11-2019	Tunai	85.000.000,-
4	16-02-2020	ATM	15.000.000,-
5	23-02-2020	ATM	15.000.000,-
6	27-02-2020	ATM	30.000.000,-
7	11-03-2020	Tunai	15.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8	20-03-2020	ATM	20.000.000,-
		Tunai	30.000.000,-
9	26-03-2020	ATM	10.000.000,-
		Tunai	10.000.000,-
10	31-03-2020	ATM	5.000.000,-
11	16-04-2020	ATM	10.000.000,-
12	24-04-2020	Tunai	10.000.000,-
13	30-04-2020	Tunai	5.000.000,-
14	14-05-2020	Tunai	6.000.000,-
15	25-05-2020	Tunai	5.000.000,-
16	05-06-2020	Tunai	6.000.000,-
17	15-06-2020	Tunai	6.000.000,-
	23-03-2020	Tunai	5.000.000,-
18	26-06-2020	Tunai	5.000.000,-
		ATM	6.000.000,-
19	13-07-2020	Tunai	5.000.000,-
20	20-07-2020	Tunai	5.000.000,-
21	26-07-2020	ATM	6.000.000,-
22	02-08-2020	ATM	5.000.000,-
23	10-08-2020	Tunai	6.000.000,-
24	20-08-2020	ATM	6.000.000,-
25	27-08-2020	Tunai	6.000.000,-
26	31-08-2020	Tunai	5.000.000,-
27	08-09-2020	Tunai	6.000.000,-
28	11-09-2020	Tunai	5.000.000,-
29	18-09-2020	Tunai	5.000.000,-
30	28-09-2020	Tunai	6.000.000,-
31	30-09-2020	Tunai	5.000.000,-
32	07-10-2020	Tunai	6.000.000,-
Total yang sudah dibayarkan			631.000.000,-

Diperbaiki menjadi:

17. Bahwa sepanjang sepengetahuan PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan/atau melalui PENGGUGAT sendiri masih tetap melaksanakan pembayaran cicilan setiap bulan TERGUGAT I baik secara setor tunai maupun melalui Anjungan Tunai Mandiri (ATM) yaitu:

No	Tanggal	Setor/transper	Senilai Rp.
1	23-09-2019	tunai	248.000.000,-
2	26-11-2019	tunai	10.000.000,-
		tunai	110.000.000,-
3	16-02-2020	ATM	15.000.000,-
4	23-02-2020	ATM	15.000.000,-
5	27-02-2020	ATM	30.000.000,-
6	11-03-2020	Tunai	15.000.000,-
7	20-03-2020	ATM	20.000.000,-
		Tunai	30.000.000,-
8	26-03-2020	ATM	10.000.000,-

Halaman 14 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



		Tunai	10.000.000,-
9	31-03-2020	ATM	5.000.000,-
10	16-04-2020	ATM	10.000.000,-
11	24-04-2020	Tunai	10.000.000,-
12	30-04-2020	Tunai	5.000.000,-
13	14-05-2020	Tunai	6.000.000,-
14	25-05-2020	Tunai	5.000.000,-
15	05-06-2020	Tunai	6.000.000,-
16	15-06-2020	Tunai	6.000.000,-
17	26-06-2020	Tunai	5.000.000,-
18	13-07-2020	Tunai	5.000.000,-
19	20-07-2020	Tunai	5.000.000,-
20	26-07-2020	ATM	6.000.000,-
21	10-08-2020	Tunai	6.000.000,-
22	27-08-2020	Tunai	6.000.000,-
23	31-08-2020	Tunai	5.000.000,-
24	08-09-2020	Tunai	6.000.000,-
25	11-09-2020	Tunai	5.000.000,-
26	18-09-2020	Tunai	5.000.000,-
27	28-09-2020	Tunai	6.000.000,-
28	30-09-2020	Tunai	5.000.000,-
29	07-10-2020	Tunai	6.000.000,-
Total yang sudah dibayarkan			637.000.000,-

Bahwa dengan tindakan masih tetap melakukan pendebitan dari rekening TURUT TERGUGAT oleh TERGUGAT I tersebut hingga sebelum dilaksanakannya pelelangan, maka hal tersebut mengakibatkan jumlah hutang dari TURUT TERGUGAT menjadi tidak pasti karena cicilan yang telah dilakukan tersebut tidak dihitung TERGUGAT I sebagai pembayaran hutang;

TENTANG ANALISA HUKUM

Nomor 22 sampai dengan Nomor 26

Dahulu tertulis:

22. Bahwa adapun yang dimaksud dengan Adanya perbuatan melawan hukum yang dialami PENGGUGAT adalah dimana TERGUGAT I telah melakukan kesalahan yaitu:

1. Bahwa TERGUGAT I salah menetapkan harga limit Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) karena tidak sesuai dengan Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal penilaian 05 Februari 2018, yaitu sebesar Rp. 37.168.000.000,- (tiga puluh tujuh milliard enam puluh delapan juta rupiah);
2. Bahwa TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II dan/atau TERGUGAT III melanggar Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor

Halaman 15 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



93/PMK.06/2010 yang mana memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah/dan bangunan sebagai berikut:

a. Penetapan nilai limit berdasarkan:

1. **Penilaian oleh penilai;** dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya.
2. Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang.

23. Bahwa adapun yang dimaksud dengan adanya kerugian yang timbul atas kesalahan TERGUGAT I adalah:

a. **MATERIL** adalah kerugian materi yang timbul secara langsung berupa:

a. Selisih harga limit dari harga pasar saat Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal penilaian 5 Februari 2018, yaitu sebesar Rp. 37.168.000.000,- (tiga puluh tujuh milliard enam puluh delapan juta rupiah) dikurang dengan pengumuman lelang harga limit Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) sama dengan Rp. 4.482.000.000,- (empat milliard empat ratus delapan puluh dua juta rupiah);

b. Biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT mengurus perkara a quo sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

b. **INMATERIL** adalah kerugian moril atau idiil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup yaitu:

a. Bahwa pengumuman lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah menjatuhkan harga diri PENGGUGAT

b. Bahwa pengumuman lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah mencemarkan nama baik PENGGUGAT;

c. Bahwa pengumuman lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah mengakibatkan PENGGUGAT menjadi sulit bersosialisasi dan merasa malu bila bertemu dengan teman-temannya;

Halaman 16 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



24. Bahwa adapun hubungan sebab akibat antara kesalahan dan kerugian yang dilakukan PARA TERGUGAT adalah dimana pengumuman lelang tersebut telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang penetapan limit harus berdasarkan penilaian tim penilai sehingga secara langsung menimbulkan kerugian baik materil maupun Inmateril terhadap PENGGUGAT;

25. Bahwa dengan demikian sebagaimana dijelaskan diatas maka sempurnalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT sehingga menimbulkan kerugian baik materil maupun in materil sebagai berikut:

- MATERIL, dengan perincian: Rp. 37.168.000.000,- (tiga puluh tujuh milliard enam puluh delapan juta rupiah) - Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) = Rp. 4.482.000.000,- (empat milliard empat ratus delapan puluh dua juta rupiah) ditambah biaya penanganan perkara sejumlah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), sehingga total keseluruhannya adalah **Rp. 4.542.000.000,-** (empat milliard lima ratus empat puluh juta rupiah);
- INMATERIL, dengan perincian:
 1. Permohonan maaf di 1 (satu) Koran nasional dan 1 (satu) Koran local selama 2 (dua) hari berturut-turut;
 2. Menghentikan pelaksanaan lelang sampai dengan tahun 2022 dan/atau setelah Pemerintah menyatakan pandemi covid 19 telah usai;
 3. Memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menjual SHM Nomor: 00007 tersebut lebih dahulu sejak putusan berkekuatan hokum tetap sampai dengan pandemi covid 19 dinyatakan berakhir oleh Pemerintah;

26. Bahwa selanjutnya, patut apabila Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Diperbaiki menjadi:

22. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang telah menetapkan nilai limit Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) **bertentangan dengan hak orang lain** yaitu:



1. Hak PENGGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT I yang sampai dengan saat gugatan ini berlangsung, masih membayarkan kewajibannya setiap bulan;
2. Hak PENGGUGAT sebagai pemilik SHM Nomor: 00007 atas nilai pasar yang berlaku di saat ini Oktober 2020 dan/atau setidaknya senilai dengan Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal penilaian 5 Februari 2018, yaitu sebesar Rp. 37.168.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar enam puluh delapan juta rupiah);
3. Hak TURUT TERGUGAT I yang seharusnya memperoleh restrukturisasi kredit dan/atau relaksasi kredit 1 (satu) tahun kedepan sebagaimana dianjurkan Otoritas Jasa Keuangan dalam memberikan stimulus kredit disaat menghadapi pandemi covid 19 yang melanda Negara kita;

23. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang tidak melaksanakan terlebih dahulu RESTRUKTURISASI KREDIT kepada TURUT TERGUGAT bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yaitu telah melanggar ketentuan Pasal 1 angka 26 Peraturan Bank Indonesia Nomor. 14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012, tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, disebutkan sebagai berikut:

“Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. Penurunan suku bunga kredit;
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit;
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- e. Penambahan fasilitas kredit, dan/atau;
- f. Konversi kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara;”

Bahwa perbuatan TERGUGAT I bertentangan dengan keharusan kehati-hatian, kepantasan, kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda yaitu tidak melaksanakan ketentuan Pasal 2 UURI Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UURI Nomor 10 Tahun 1998 yang menyatakan:

“Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”



24. Bahwa adapun yang dimaksud dengan Adanya perbuatan melawan hukum yang dialami PENGGUGAT adalah dimana TERGUGAT I telah melakukan kesalahan yaitu:

1. Bahwa TERGUGAT I salah menetapkan harga limit Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) karena tidak sesuai dengan Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal penilaian 05 Februari 2018, yaitu sebesar Rp. 37.168.000.000,- (tiga puluh tujuh milliard enam puluh delapan juta rupiah);

2. Bahwa TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II dan/atau TERGUGAT III melanggar Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yang mana memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah/dan bangunan sebagai berikut:

a. Penetapan nilai limit berdasarkan:

1. **Penilaian oleh penilai;** dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya.

2. Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang.

25. Bahwa adapun yang dimaksud dengan adanya kerugian yang timbul atas kesalahan TERGUGAT I adalah:

a. **MATERIL** adalah kerugian materi yang timbul secara langsung berupa:

1. Selisih harga limit dari harga pasar saat Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal penilaian 5 Februari 2018, yaitu sebesar Rp. 37.168.000.000,- (tiga puluh tujuh milliard enam puluh delapan juta rupiah) dikurang dengan pengumuman lelang harga limit Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) sama dengan Rp. 4.482.000.000,- (empat milliard empat ratus delapan puluh dua juta rupiah);

2. Biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT mengurus perkara a quo sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

Halaman 19 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



b. **INMATERIL** adalah kerugian moril atau idiil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup yaitu:

1. Bahwa pengumuman lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah menjatuhkan harga diri PENGGUGAT
 2. Bahwa pengumuman lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah mencemarkan nama baik PENGGUGAT;
 3. Bahwa pengumuman lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah mengakibatkan PENGGUGAT menjadi sulit bersosialisasi dan merasa malu bila bertemu dengan teman-temannya;
26. Bahwa adapun hubungan sebab akibat antara kesalahan dan kerugian yang dilakukan PARA TERGUGAT adalah dimana pengumuman lelang tersebut telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang penetapan limit harus berdasarkan penilaian tim penilai sehingga secara langsung menimbulkan kerugian baik materil maupun Inmateril terhadap PENGGUGAT;
27. Bahwa dengan demikian sebagaimana dijelaskan diatas maka sempurnalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT sehingga menimbulkan kerugian baik materil maupun in materil sebagai berikut:
- **MATERIL**, dengan perincian: Rp. 37.168.000.000,- (tiga puluh tujuh milliard enam puluh delapan juta rupiah) - Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) = Rp. 4.482.000.000,- (empat milliard empat ratus delapan puluh dua juta rupiah) ditambah biaya penanganan perkara sejumlah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), sehingga total keseluruhannya adalah **Rp. 4.542.000.000,-** (empat milliard lima ratus empat puluh juta rupiah);
 - **INMATERIL**, dengan perincian:
 1. Permohonan maaf di 1 (satu) Koran nasional dan 1 (satu) Koran local selama 2 (dua) hari berturut-turut;
 2. Menghentikan pelaksanaan lelang sampai dengan tahun 2022 dan/atau setelah Pemerintah menyatakan pandemi covid 19 telah usai;
 3. Memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menjual SHM Nomor: 00007 tersebut lebih dahulu sejak putusan

Halaman 20 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap sampai dengan pandemi covid 19 dinyatakan berakhir oleh Pemerintah;

28. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka dengan demikian beralasan hukum apabila lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang dilaksanakan pada hari/tanggal: Rabu/21 Oktober 2020 dan pada hari-hari berikutnya terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02948/2018 atas SHM Nomor 00007 milik PENGGUGAT, dinyatakan Batal Demi Hukum;
29. Bahwa PENGGUGAT khawatir PARA TERGUGAT lalai mematuhi putusan dalam perkara a quo, maka sangatlah beralasan untuk menghukum PARA TERGUGAT membayar/menyerahkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap;
30. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan, maka telah tepat dan beralasan hukum gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Medan;
31. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT ini didukung oleh bukti-bukti sah, kuat dan cukup serta dengan dasar hukum yang sah, sehingga cukup alasan hukum PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk: Menyatakan dalam perkara ini dapat dijalankan secara terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad);
32. Bahwa selanjutnya, patut apabila Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I telah memberikan jawaban yang diterima dipersidangan pada tanggal 17 Februari 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan atau menguraikan dasar dari diajukannya tuntutan provisi, namun tiba-tiba dalam petitum gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan provisi yang "Memerintahkan Para Tergugat untuk menghentikan pelaksanaan lelang atas Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02948/ 2018 atas nama pemilik Tergugat I terhadap asset Penggugat berupa SMH Nomor 00007, seluas 1.304 M2 yang terletak di Jl. Suryo No. 10, Desa /Kel. Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Propinsi Sumatra Utara sejak perkara ini disidangkan sampai dengan

Halaman 21 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



putusan yang berkekuatan hukum tetap", sehingga dalam hal ini tuntutan provisi Penggugat tersebut tidak didukung oleh posita yang jelas.

Bahkan, ternyata tuntutan provisi Penggugat **telah masuk dalam materi pokok perkara**, karena perihal apakah permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I cacat prosedur sehingga harus dihentikan, masih harus dilakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara oleh Majelis Hakim berdasarkan pembuktian dari para pihak.

Bahwa dengan demikian, tuntutan provisi Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya secara yuridis.
2. Bahwa telah terjadi hubungan hukum hutang piutang antara Turut Tergugat I selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur/Bank dalam hal pemberian fasilitas kredit berupa Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (Home Refinancing) sebesar Rp. 10.000.000.000,- sepuluh milyar rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 48 tanggal tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Eddy Simin, SH. (Turut Tergugat II), Notaris di Kota Medan, Sumatera Utara yang juga turut ditandatangani oleh Penggugat selaku Penjamin Hak Tanggungan.

(Selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**")

3. Bahwa sebagai Penjamin Hak Tanggungan terhadap fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I, Penggugat telah memeberikan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Jati, seluas 1.304 M2, terletak di Jalan Suryo No. 10, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara terdaftar atas nama Bambang Suseno Subur (Penggugat) yang telah dibebani dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 02948/2018 tanggal 23 April 2018 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 24/2018 tanggal 23 Maret 2018 yang juga dibuat di hadapan Eddy Simin, SH. (Turut Tergugat II), Notaris dikota Medan.

(Selanjutnya disebut "**Obyek Jaminan**")

Halaman 22 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan dari pencairan dana kredit sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), sebagian dana kredit sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) digunakan untuk tujuan pelunasan hutang (over kredit) Penggugat sebelumnya kepada Bank Mandiri sangat tidak benar dan tidak berdasar karena faktanya berdasarkan Perjanjian Kredit fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I adalah Fasilitas Home Refinancing sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan tidak ada fasilitas untuk tujuan pelunasan hutang (over kredit) Penggugat kepada Bank Mandiri, dimana Tergugat I telah mencairkan seluruh dana kredit sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ke rekening pinjaman Turut Tergugat I dan sama sekali tidak ada surat kuasa pendebitan/transfer dari Turut Tergugat I kepada Tergugat I untuk melakukan transfer pembayaran atau pelunasan hutang (over kredit) Penggugat kepada Bank Mandiri dan faktanya pula sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00007/Jati, ternyata Bank Mandiri telah mengeluarkan Surat Roya No. CRO.MDN/SBA.047/2018 tanggal 23 Februari 2018, sehingga terbukti Penggugat telah melunasi hutangnya kepada Bank Mandiri terlebih dahulu sebelum Turut Tergugat I menandatangani Perjanjian Kredit dengan Tergugat I pada tanggal 26 Februari 2018. (Penggugat telah melunasi hutangnya kepada Bank Mandiri 3 (tiga) hari sebelum pencairan kredit dari Tergugat I)

5. Bahwa begitu pula dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah mengarahkan dari pencairan dana kredit untuk membeli reksa dana atas nama Penggugat dan Isteri Penggugat serta membayar polis asuransi jiwa juga sangat mengada-ada dan menyesatkan karena faktanya sama sekali tidak ada arahan dari Tergugat I baik untuk membeli reksa dana maupun membayar polis asuransi jiwa, dimana berdasarkan Perjanjian Kredit Tergugat I telah mencairkan seluruh dana kredit sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada Turut Tergugat I dan sepenuhnya telah diterima oleh Turut Tergugat I. Bahkan yang lebih tidak masuk akal lagi, dalam poin 11 perbaikan gugatannya Penggugat menyatakan "setelah dana dicairkan Tergugat I justru pada tanggal 3 Januari 2018 mengarahkan dana kredit untuk membeli reksa dana atas nama Penggugat dan istri Penggugat, pembayaran over kredit kepada Bank Mandiri Cabang Medan dan membayar polis asuransi jiwa" karena **bagaimana mungkin bisa dana kredit berdasarkan Perjanjian Kredit**

Halaman 23 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



tanggal tanggal 26 Februari 2018 tetapi sudah dicairkan sejak tanggal 3 Januari 2018 atau 1 (satu) bulan dan 23 (dua puluh tiga) hari sebelum Turut Tergugat I menandatangani Perjanjian Kredit dengan Tergugat I.

Bahwa seandainya pun benar (quad non), pembelian reksa dana di Bank manapun harus berdasarkan pada keputusan dan persetujuan dari Nasabah karena Nasabah nanti yang harus menandatangani dokumen-dokumen terkait pembelian reksa dana tersebut. Demikian pula dalam perkara aquo, pembelian reksa dana sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ke atas nama Penggugat dan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ke atas nama isteri Pengugat serta pembayaran polis asuransi jiwa merupakan keputusan dan berdasarkan persetujuan dari Penggugat sendiri dan sama sekali tidak ada hubungannya dengan fasilitas kredit yang telah selesai dicairkan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I.

6. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit, jangka waktu fasilitas kredit yang diterima oleh Turut Tergugat I dari Tergugat I adalah 10 tahun (120 bulan), dimana Turut Tergugat I berkewajiban untuk membayar kepada Tergugat I setiap bulannya sebesar Rp. 126.027.251,25,- (seratus dua puluh enam juta dua puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh satu koma dua puluh lima rupiah) sebagaimana diatur dalam Pasal 2.3.1 poin 3 yang menyatakan "*Angsuran terdiri dari pinjaman pokok ditambah bunga yang wajib dibayar oleh Debitur setiap bulannya sebesar Rp. 126.027.251,25,- (seratus dua puluh enam juta dua puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh satu rupiah dua puluh lima sen), dan selanjutnya Angsuran yang wajib dibayar akan mengikuti suku bunga yang berlaku di Bank*", sehingga Penggugat jelas-jelas keliru menyatakan Turut Tergugat I tetap melaksanakan pembayaran setiap bulannya sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatannya poin 17 **karena sejak bulan September 2019 hingga Oktober 2020 Turut Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I, yaitu melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya kepada Tergugat I sebesar Rp. 126.027.251,25,- (seratus dua puluh enam juta dua puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh satu rupiah dua puluh lima sen) secara penuh sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit**. Dengan demikian, Turut Tergugat I telah dapat dikualifikasikan "lalai" dalam melaksanakan isi Perjanjian Kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 6 poin 6.1.1 Perjanjian Kredit yang menyatakan :



6.1.1. *Apabila hutang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah terhutang lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian ini termasuk perubahan dan/atau penambahannya, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya;*

7. Bahwa dalam perbaikan gugatannya poin 17, Penggugat menyatakan tindakan Tergugat I yang masih melakukan pendebitan dari rekening Turut Tergugat I mengakibatkan jumlah hutang menjadi tidak pasti adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar karena Tergugat I sebagai Bank berhak untuk mendebet rekening pinjaman Turut Tergugat I berdasarkan surat kuasa pendebitan yang telah diberikan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I untuk melakukan pendebitan atas pembayaran-pembayaran hutang dari Turut Tergugat I, dimana setiap pembayaran yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I tetap diperhitungkan untuk mengurangi hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I (baik pokok, bunga, dan denda) dan hal ini tercatat dengan baik dalam Pembukuan Bank yang merupakan bukti yang sah dan mengikat sesuai dengan Pasal 2.2 Perjanjian Kredit yang menyatakan "*DEBITUR dan BANK setuju bahwa media-media penarikan dan/atau pembukuan-pembukuan dan/atau catatan-catatan serta surat-surat dan dokumen-dokumen lain yang dipegang dan dipelihara oleh BANK juga merupakan bukti yang sah dari semua jumlah hutang DEBITUR kepada BANK berdasarkan Perjanjian ini dan mengikat terhadap DEBITUR*".

8. Bahwa karena Turut Tergugat I telah lalai dalam melaksanakan pembayaran kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, maka kemudian Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan kepada Turut Tergugat I untuk segera menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor 0132/FE/II/PTBC/2020 tanggal 17 Januari 2020
Perihal : Surat Peringatan I (Pertama) ;
- 2) Surat Nomor 02424/FE/II/PTBC/2020 tanggal 3 Februari 2020,
Perihal : Surat Peringatan II (Kedua) ;
- 3) Surat Nomor 0253/FE/II/PTBC/2020 tanggal 7 Februari 2020,
Perihal : Surat Peringatan III (Ketiga) ;

Halaman 25 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Namun faktanya, Turut Tergugat I tetap saja tidak menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit, sehingga Turut Tergugat I dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan **wanprestasi (cidera janji)**.

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I seharusnya memberikan restrukturisasi kredit dan/atau relaksasi kredit kepada Turut Tergugat I, maka dengan tidak memberikan restrukturisasi kredit tersebut Tergugat I telah bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri adalah dalil yang keliru karena pemberian restrukturisasi kredit sepenuhnya merupakan hak dari Tergugat I dengan terlebih dahulu melakukan penilaian dan analisa apakah Turut Tergugat I layak diberikan restrukturisasi kredit, jadi restrukturisasi kredit tidak bisa diberikan secara sembarangan kepada seluruh debitur, dimana restrukturisasi kredit harus dimohonkan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I dan sepenuhnya merupakan **hak Tergugat I** untuk menyetujui ataupun menolak permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh Turut Tergugat I, jika Tergugat I menilai berdasarkan kondisi usaha Turut Tergugat I diyakini Turut Tergugat I tetap tidak mempunyai kemampuan atau kesanggupan untuk melaksanakan restrukturisasi kredit tersebut karena tidak mempunyai sumber pembayaran yang jelas, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 52 huruf (b) PBI Nomor 14/15/PBI/2012 yang menyatakan "*Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut : (b) debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi*".

Selain itu sebagaimana telah Tergugat I jelaskan pada poin 6 diatas, walaupun Turut Tergugat I masih membayar angsuran setiap bulannya kepada Tergugat I, namun pembayaran tersebut tidak sesuai dengan jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulannya sebesar Rp. 126.027.251,25,- (seratus dua puluh enam juta dua puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh satu rupiah dua puluh lima sen) sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit, bahkan Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Turut Tergugat I sebagaimana telah dijelaskan pada poin 8 diatas dan ketika Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengeluarkan kebijakan relaksasi kredit kepada para debitur bank pada saat terjadi pandemi COVID-19 melalui POJK No. 11/POJK.03/2020, namun pada kenyataannya fasilitas kredit Turut Tergugat I sudah lama dalam kondisi macet (menunggak), yaitu

Halaman 26 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



sejak September 2019 (+/- 1 tahun yang lalu), maka sangat tidak relevan apabila Turut Tergugat I mendapatkan keringanan berdasarkan POJK No. 11/POJK.03/2020 tersebut, sehingga tindakan Tergugat I yang tidak memberikan restrukturisasi/ relaksasi kredit kepada Turut Tergugat I sama sekali bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum karena ketika kewajiban hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I dalam kondisi macet (menunggak), maka Turut Tergugat I dapat dinyatakan telah lalai dalam melaksanakan Perjanjian Kredit berdasarkan ketentuan Pasal 6 Perjanjian Kredit dan hal tersebut telah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi (cidera janji) sehingga secara hukum **Tergugat I berhak untuk menuntut pemenuhan pengembalian hutang dari Turut Tergugat I dan atau Penggugat.**

10. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat I telah melanggar prinsip kehati-hatian berdasarkan Pasal 2 UU Perbankan sama sekali tidak berdasar dan merupakan dalil yang tidak jelas, dalam hal ini Penggugat perlu lebih memahami penerapan prinsip kehati-hatian dalam perbankan dan menjelaskan dengan baik dalam hal apa terkait perkara aquo Tergugat I dianggap telah melanggar prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam UU Perbankan.

11. Bahwa berdasarkan Pembukuan Tergugat I jumlah tunggakan hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I per tanggal 7 Januari 2021 adalah sebesar **Rp. 9.893.667.211,45,-** (sembilan milyar delapan ratus sembilan puluh tiga juta enam ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus sebelas rupiah empat puluh lima sen), dengan perincian sebagai berikut :

Fasilitas Home Refinancing	
Pokok	: Rp. 8.630.972.933,51
Bunga	: Rp. 863.105.424,85
Denda	: Rp. 399.588.853,09 +
TOTAL	Rp. 9.893.667.211,45,-

(jumlah tersebut akan terus bertambah hingga Turut Tergugat I melunasi hutangnya)

12. Bahwa karena Turut Tergugat I telah wanprestasi (cidera janji) atas kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual Obyek Jaminan milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melalui pelelangan umum dengan cara mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang menyatakan :

Apabila debitur 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 Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

13. Bahwa Penggugat telah keliru menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menetapkan harga limit sesuai dengan Laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal 5 Februari 2018 karena pada saat Tergugat I akan melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Jaminan, Tergugat I telah memenuhi semua persyaratan sebagai Penjual sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan khusus mengenai penentuan harga limit untuk proses pelelangan terhadap Obyek Jaminan pada tanggal 21 Oktober 2020, Tergugat I telah melakukan penilaian dengan menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan yang melalui Laporan Penilaian No. 00179/2.0027-06/PI/07/0303/1/VIII/2020 tanggal 26 Agustus 2020 telah memberikan kesimpulan Nilai Pasar (market value) dari Obyek Jaminan adalah sebesar Rp. 32.685.600.000,- (tiga puluh dua milyar enam ratus delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dan Nilai Likuidasi (liquidation value) adalah sebesar Rp.22.879.900.000,- (dua puluh dua milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah), sehingga penetapan harga limit lelang terhadap pelelangan Obyek Jaminan pada tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp. 32.686.000.000,- (tiga puluh dua milyar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) adalah penetapan harga limit sesuai Nilai Pasar (market value) yang dapat dipertanggungjawabkan karena telah sesuai dengan hasil penilaian dari Penilai yang Independen dan oleh karenanya bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Halaman 28 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



14. Bahwa patut diduga Penggugat dalam mengajukan perkara gugatan aquo adalah dengan maksud dan itikad tidak baik, yaitu berupaya untuk menghambat dan menghentikan atau membatalkan proses lelang terhadap Obyek Jaminan yang akan dilakukan oleh Tergugat I, padahal Penggugat selaku penjamin (tereksekusi) bukan pihak yang mempunyai kedudukan (legal standing) untuk mengajukan gugatan terhadap proses lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dan menghentikan atau membatalkan proses lelang tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Ayat (1) dan Pasal 27 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang menyatakan :

Pasal 14 Ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016:

Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain "selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan", maka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.

Pasal 27 PMK No. 27/PMK.06/2016:

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tersebut, jelas proses lelang eksekusi Pasal 6 hanya dapat dihentikan (tidak dapat dilaksanakan) dalam hal terdapat gugatan dari pihak lain **selain** debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, padahal jelas-jelas kedudukan (legal standing) Penggugat adalah selaku penjamin hak tanggungan (tereksekusi) dan gugatan Penggugat sama sekali tidak terkait dengan sengketa kepemilikan. Sedangkan berdasarkan Pasal 27 PMK No. 27/PMK.06/2016, proses lelang hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual (incasu Tergugat I) atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, sehingga gugatan yang dilakukan oleh Penggugat untuk menghentikan atau membatalkan proses lelang tersebut baik secara legal standing maupun substansi gugatan sama sekali tidak berdasar dan oleh karenanya harus ditolak dan dikesampingkan

15. Bahwa suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, harus dipenuhi adanya unsur perbuatan yang melanggar undang-undang/melanggar kewajibannya/melanggar hak

Halaman 29 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



subyektif orang lain/melanggar kesusilaan/melanggar kepatutan dll, adanya kesalahan, adanya kerugian serta adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan tersebut dan kerugian yang diderita, padahal dalam hal ini Tergugat I sama sekali tidak melakukan sesuatu yang melanggar undang-undang/melanggar kewajibannya/melanggar hak subyektif orang lain dalam melakukan proses lelang eksekusi terhadap Obyek Jaminan karena semuanya telah sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit dan pelaksanaannya telah sesuai pula dengan UUHT dan PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tindakan Tergugat I tersebut jelas bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Malah justru sebaliknya, Tergugat I yang telah melakukan pencairan kredit kepada Turut Tergugat I tidak dapat menuntut pemenuhan pengembalian hutang yang seharusnya dilakukan oleh Turut Tergugat I. Bahkan ketika Turut Tergugat I telah dinyatakan wanprestasi (cidera janji) kepada Tergugat I dan oleh karenanya Tergugat I berhak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap Obyek Jaminan milik Penggugat, namun Penggugat tetap menghalang-halangi dan berusaha untuk menghambat dan menghentikan atau membatalkan proses lelang eksekusi tersebut dengan mengajukan perkara gugatan aquo, hal tersebut jelas menunjukkan karakter Penggugat yang sama sekali tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I melalui lelang eksekusi terhadap Obyek Jaminan miliknya.

16. Bahwa karena Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat yang menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti materil kepada Penggugat sebesar Rp. 4.542.000.000,- (empat milyar lima ratus empat puluh dua juta rupiah) dan ganti rugi immateril kepada Penggugat berupa permohonan maaf di 1 (satu) koran nasional dan 1 (satu) koran lokal selama 2 (dua) hari berturut-turut, menghentikan pelaksanaan lelang sampai dengan tahun 2022 dan atau pemerintah menyatakan pandemi covid 19 telah usai dan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual SHM Nomor 00007 tersebut terlebih dahulu sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan pandemi covid 19 dinyatakan berakhir oleh pemerintah, menjadi tidak relevan dan tidak berdasar dan oleh karenanya tuntutan tersebut harus ditolak dan dikesampingkan.

Halaman 30 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



17. Bahwa begitu pula dengan tuntutan Penggugat agar Para Tergugat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi Putusan ini juga sangat tidak berdasar dan oleh karenanya tuntutan tersebut harus ditolak dan dikesampingkan, karena sebelumnya Para Tergugat telah dituntut agar dihukum untuk membayar sejumlah uang, yaitu membayar kerugian material sebesar Rp. 4.542.000.000,- (empat milyar lima ratus empat puluh dua juta rupiah), sehingga hal ini sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 606a Rv, Putusan Mahkamah Agung RI No. 791 K /Sip/1972 dan Pendapat Hukum Prof. Subekti, SH. sebagai berikut :

Pasal 606a Rv

Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa;

Putusan Mahkamah Agung RI No. 791 K /Sip/1972

Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;

Pendapat Hukum Prof. Subekti, SH.

Dalam Pasal 606a Rv ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang.

18. Bahwa demikian pula dengan tuntutan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verzet maupun Peninjauan Kembali (uit voorbaar bij voorraad) yang anehnya diuraikan oleh Penggugat dalam posita perbaikan gugatan poin 31 namun tidak ada dalam petitum gugatan juga harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak memenuhi syarat dalam Pasal 180 (1) HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi

Halaman 31 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat III telah memberikan jawaban yang diterima dipersidangan pada tanggal 17 Februari 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Eksepsi Kompetensi Absolut

2. Bahwa Penggugat pada petitum gugatan angka 2, yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Para Tergugat dhi. Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa dapat Tergugat III jelaskan, sesuai ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP), yang mengatur bahwa Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggaraan negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.
4. Bahwa unsur dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dalam ketentuan UU AP dimaksud, adalah Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara melakukan tindakan sesuai dengan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
5. Bahwa Tergugat III adalah unit vertikal dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dhi. menyelenggarakan fungsi antara lain pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan, yang mengatur sebagai berikut:

Halaman 32 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



“Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang kekayaan negara, penilaian dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

6. Bahwa sesuai ketentuan dimaksud, terbukti bahwa Tergugat III dalam melaksanakan lelang merupakan tugas dan fungsi dalam bidang Administrasi Pemerintahan, yang dalam pelaksanaan tugas di bidang lelang, Tergugat III mendasarkan pada *Vendureglement* dan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

7. Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung 4 Tahun 2016, bagian Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 1 huruf b, sebagai berikut:

“Perubahan paradigma beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP):

1. Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara

a. Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan.

b. Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh Pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan *onrechtmatige overheidsdaad* (OOD)”.

8. Bahwa terkait dengan dalil pokok yang dipermasalahkan oleh Penggugat tersebut, perlu kami sampaikan bahwa, dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) mengatur hal-hal sebagai berikut:

Pasal 1 angka 3:

9. *“Sengketa tindakan pemerintah adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintah atau Penyelenggara Negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan”.*

Pasal 1 angka 4:



10. "Sengketa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".

Pasal 2 ayat (1):

11. "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara".

Pasal 10

"Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".

Pasal 11

"Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili".

12. Bahwa atas hal tersebut, dikarenakan Tergugat III merupakan Badan/Pejabat Pemerintahan, maka penyelesaian atas perbuatan melawan hukum sebagaimana Penggugat dalilkan telah dilakukan oleh Tergugat III tunduk kepada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) (**PERMA 2/2019**).

13. Bahwa apabila dikaitkan antara dalil-dalil Penggugat di dalam gugatannya dengan ketentuan tersebut, maka Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena permasalahan yang didalilkan Penggugat dalam perkara *a quo* tergolong perbuatan melawan hukum yang di dalamnya mengandung tuntutan ganti rugi tergolong sengketa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh



Pejabat Pemerintahan yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara untuk memeriksa dan mengadili perkara.

14. Bahwa ketentuan tersebut telah diikuti oleh pengadilan untuk memutus perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal tersebut, sesuai dengan **pertimbangan hukum Putusan Pengadilan** sebagai berikut:

a. Putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.Mgt tanggal 14 Januari 2020

"Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perbuatan Tergugat II dalam melaksanakan lelang merupakan perbuatan Pejabat Pemerintah dan dalam posita gugatan tersebut Penggugat mendalilkan pada pokoknya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga lelang yang dilaksanakan dalam perkara a quo batal demi hukum, maka perbuatan Tergugat II merupakan sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan atau Pejabat Pemerintahan maka hal tersebut menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara".

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagai di atas oleh karena dalam perkara a quo yang menjadi Tergugat II adalah Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun dan Turut Tergugat II adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magetan, maka berdasar ketentuan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Pengadilan Negeri Magetan harus menyatakan tidak berwenang mengadili".

b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 541/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim

"...maka oleh karena itu sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 th 2019 tentang "PEDOMAN PENYELESAIAN SENGKETA TINDAKAN PEMERINTAHAN DAN KEWENANGAN MENGADILI PERBUATAN MELANGGAR HUKUM OLEH BADAN DAN/ATAU PEJABAT PEMERINTAH (ONRECHMATIGE

Halaman 35 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



OVERHEIDSDAAD) dalam Pasal 1 angka 4 disebutkan “Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menimbang, bahwa Tergugat I dan IV merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sedangkan Tergugat II dan Tergugat III merupakan pihak swasta, sehingga gugatan Para Penggugat harus dipisahkan pihak Tergugatnya, sementara dalam perkara a quo masih jadi satu dan juga petitumnya, sehingga menjadi rancu karena menjadi kompetensi absolut Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena ada sengketa Tata Usaha Negara, maka secara absolut menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan beralasan menurut hukum eksepsi absolut dari Para Tergugat dapat dikabulkan”.

c. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 585/Pdt.G/2019/PN.Dps tanggal 27 April 2020

“Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V dalam hal ini adalah Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan fungsi pemerintahan baik di lingkungan pemerintahan maupun penyelenggara negara lainnya, dimana selaku Pejabat Pemerintahan Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menyatakan bahwa “Perkara melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap perkara yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri,

Halaman 36 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili (Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019....”

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas, maka segala bentuk gugatan (termasuk gugatan a quo) terhadap sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)”

15. Bahwa sesuai uraian dimaksud, Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena Tergugat III merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan di bidang lelang, merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memeriksa dan mengadilinya.
16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan putusan atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan Pokok Perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang Tergugat III sampaikan, serta menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Medan untuk memeriksa perkara a quo.

Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*

17. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Tergugat III yang tidak tepat dan keliru dalam penyebutan identitas Tergugat III dimana Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat III.
18. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara dimana instansi atasan dari Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) c.q. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara.

Halaman 37 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



19. Bahwa perlu Tergugat III tegaskan bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL Medan adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara.
20. Bahwa untuk menggugat Tergugat III sebagaimana dalam gugatan Penggugat, harus menyertakan Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara karena KPKNL hanyalah instansi pelaksana yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN.
21. Bahwa dalil Tergugat III tersebut sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004/K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus diajukan kepada Pemerintah Pusat.
22. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat III tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Tergugat III tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, dan selanjutnya hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel*

1. Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pada halaman 11 angka 25 posita perbaikan gugatannya Penggugat menyatakan bahwa adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah karena kesalahan Tergugat I.
 - b. Pada halaman 12 angka 26 posita perbaikan gugatannya Penggugat menyatakan bahwa hubungan sebab akibat antara kesalahan dan kerugian yang dilakukan Para Tergugat adalah karena pengumuman lelang melanggar ketentuan PMK No. 93/PMK.06/2010 jo. PMK No. 106/PMK.06/2013.
2. Bahwa akan tetapi dalam petitum gugatannya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.

Halaman 38 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



3. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya adalah sangat tidak jelas dan kabur baik dalam posita maupun petitumnya, karena Penggugat jelas-jelas mendalilkan bahwa **kerugian Penggugat timbul karena kesalahan Tergugat I**, sehingga sangat tidak berdasar hukum apabila Tergugat III juga dihukum untuk melakukan suatu prestasi atas suatu kesalahan yang diklaim Penggugat dilakukan oleh Tergugat I.

4. Bahwa selain itu, **PMK No. 93/PMK.06/2010 jo. PMK No. 106/PMK.06/2013** yang digunakan oleh Penggugat sebagai dasar hukum dalam pengajuan gugatan *a quo* dan dinyatakan telah dilanggar oleh Para Tergugat, termasuk Tergugat III, adalah dasar hukum yang sudah tidak berlaku lagi karena **telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku** dengan diterbitkannya PMK Nomor 27/PMK.06/2016, sehingga dalil yang diajukan oleh Penggugat dengan mendasarkan pada ketentuan PMK tersebut, menjadi tidak berdasar hukum.

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat III dan upaya hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

Eksepsi Error In Persona (Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak)

6. Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT Bank Commonwealth *in casu* Tergugat I atas sebidang tanah serta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00007 seluas 1.304 m² terletak di Desa/Kel. Jati, Kec. Medan Maimun, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, atas nama Bambang Suseno Subur *in casu* Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 1291/04/2020 tanggal 21 Oktober 2020.

7. Bahwa dalam permohonan lelang yang diajukan kepada Tergugat III, PT Bank Commonwealth *in casu* Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Penjual telah melampirkan Surat Pernyataan tanggal 3 September 2020 yang salah satu isinya menyatakan bahwa Pemohon Lelang bertanggung jawab terhadap segala tuntutan dan gugatan yang timbul saat sekarang maupun kemudian hari.

Halaman 39 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



8. Bahwa hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 27/2016

23. *Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 27/PMK.06/2016:*

(2.) *Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.*

(3.) *Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat III mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan sesuai Surat Pernyataan 3 September 2020 yang dibuat oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Penjual, konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat III, terkait proses lelang telah beralih kepada Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat I.

DALAM PROVISI

10. Bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Para Tergugat agar menghentikan pelaksanaan lelang atas objek lelang yaitu sebidang tanah serta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan SHM No. 00007, terletak di Desa/Kel. Jati, Kec. Medan Maimun, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, atas nama Penggugat.

11. Bahwa berdasarkan Pasal 27 PMK No. 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pembatalan suatu pelelangan dapat dilakukan atas dasar permintaan dari Penjual *in casu* Tergugat I.

12. Bahwa dikarenakan dalam hal ini tidak terdapat permintaan pembatalan pelaksanaan lelang dari Tergugat I dan kelengkapan syarat administratif subjek dan objek lelang telah terpenuhi, maka Tergugat III tidak berwenang membatalkan pelaksanaan lelang.

13. Bahwa oleh karena itu, sudah sepatutnya permintaan Penggugat atas hal tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III dalam Jawaban ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat III mohon agar semua yang tertuang dalam Jawaban pada bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.
3. Bahwa Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat III.

Pelaksanaan Lelang Dengan Risalah Lelang Nomor 1291/04/2020 tanggal 21 Oktober 2020 Yang Dilakukan Tergugat III Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-Undangan Yang Berlaku

4. Bahwa Tergugat III membantah dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 11 angka 24 dan halaman 13 angka 28 perbaikan gugatannya serta angka 2 dan angka 3 petitum gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang atas Objek Lelang *a quo* serta lelang harus dinyatakan batal.
5. Bahwa perlu Tergugat III sampaikan pelelangan Objek Lelang *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 27/2016") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet ("PMK No. 90/2016"), juga tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996").
6. Bahwa Penggugat mengakui sebagai penjamin atas utang Suwondo Suseno Subur *in casu* Turut Tergugat I, Debitur dari PT Bank Commonwealth *in casu* Tergugat I dalam perjanjian kredit antara Suwondo Suseno Subur dengan PT Bank Commonwealth selaku bank pemberi kredit.
7. Bahwa dalam perjanjian tersebut, Penggugat telah sepakat untuk mengagunkan Objek Lelang *a quo* sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit dan atas jaminan tersebut telah diikatkan hak tanggungan peringkat I atas nama Tergugat I.
8. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Lelang *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan Tergugat I merupakan akibat

Halaman 41 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



wanprestasi/cedera janji yang dilakukan Suwondo Suseno Subur *in casu* Turut Tergugat I selaku Debitur.

9. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat III dari PT Bank Commonwealth *in casu* Tergugat I selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur untuk melunasi utangnya sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan Kreditur kepada Debitur sebagai berikut:
 - a. Surat Nomor 0132/FE/II/PTBC/2020 tanggal 17 Januari 2020 perihal Surat Peringatan I (Pertama),
 - b. Surat Nomor 0242/FE/II/PTBC/2020 tanggal 3 Februari 202000 perihal Surat Peringatan II (Kedua),
 - c. Surat Nomor 0253/FE/II/PTBC/2020 tanggal 7 Februari 2020 sebagai Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir).
10. Bahwa terhadap peringatan-peringatan tersebut, mengingat Debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka Tergugat I selaku Kreditur pemegang hak tanggungan peringkat I kemudian mengirimkan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat III berdasarkan surat permohonan pelaksanaan lelang Nomor 0520/REC/IX/PTBC/2020 tanggal 3 September 2020 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT.
11. Bahwa hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996: *"Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
12. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Debitur melakukan wanprestasi/cedera janji, yang mana terbukti dan dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, maka PT Bank Commonwealth *in casu* Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat I atas Objek Jaminan mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas Objek Lelang *a quo* kepada Tergugat III serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.



13. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat III memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif.
14. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, **dokumen telah lengkap secara administratif sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**, dan sesuai Pasal 13 PMK No. 27/2016 dengan tegas menyatakan "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*", maka Tergugat III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yaitu Surat Nomor S-2205/WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 16 September 2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang.
15. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 54 PMK 27/2016, Tergugat I selaku Kreditur/penjual harus membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Debitur, dan terhadap hal tersebut Tergugat I selaku kreditur/penjual telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang *a quo* sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui Selebaran tanggal 22 September 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 7 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
16. Bahwa terhadap rencana pelelangan *a quo* Tergugat I selaku Penjual telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* Penggugat melalui surat pemberitahuan lelang Nomor 0552(a)/REC/IX/PTBC/2020 tanggal 18 September 2020 perihal Pemberitahuan Lelang.
17. Bahwa untuk melengkapi salah satu syarat pelaksanaan lelang, Tergugat III telah meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kantor Pertanahan Kota Medan dan berdasarkan SKPT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan Nomor 795/2020 tanggal 30 September 2020, menerangkan bahwa atas objek sebidang tanah dan bangunan SHM No. 7/Jati atas nama Bambang Suseno Subur dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 02948/2018 berdasarkan APHT Nomor 24/2018 tanggal 23 Maret 2018, Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Commonwealth berkedudukan di Jakarta Selatan Cabang Medan terdaftar No. 13584/2018 tanggal 23 Maret 2018.
18. Bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku pada tanggal 21 Oktober 2020 dengan **hasil lelang tidak ada penawaran** dan

Halaman 43 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meskipun lelang yang dilaksanakan diperoleh hasil tidak ada penawaran, Tergugat III tetap memuat pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang Nomor 1291/04/2020 tanggal 21 Oktober 2020.

19. Bahwa oleh karena hak kepemilikan atas barang jaminan Penggugat belum beralih, maka Penggugat masih memiliki kesempatan untuk tetap mempertahankan hartanya tersebut yakni dengan melunasi utangnya kepada Tergugat I.
20. Bahwa seandainya benar (*quod non*) Penggugat memiliki iktikad baik, maka seharusnya Penggugat dengan penuh kesadaran melaksanakan kewajibannya membayar utang yang telah dinikmatinya dengan seluas-luasnya kepada Tergugat I, bukan dengan mengajukan gugatan *a quo*.
21. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang Nomor 1291/04/2020 tanggal 21 Oktober 2020 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan Pasal 4 PMK 27/2016, yang pokoknya menyebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*). Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat III yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.
22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas Objek Lelang *a quo* adalah suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya Risalah Lelang atas Objek Lelang *a quo* adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Halaman 44 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggapan Atas Dalil Penggugat Yang Menyatakan Bahwa Tergugat III Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Karena Melanggar PMK No. 106/PMK.06/2013 Yang Merupakan Perubahan Dari PMK No. 93/PMK.06/2010 Terkait Penetapan Harga Limit Dalam Pengumuman Lelang

23. Bahwa Tergugat III membantah dengan tegas dalil Penggugat halaman 11 angka 24 s.d. halaman 12 angka 26 perbaikan gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK No. 93/PMK.06/2010 terkait penetapan harga limit lelang dalam pengumuman lelang.
24. Bahwa dalil yang diajukan oleh Penggugat tersebut sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum karena PMK No. 93/PMK.06/2010 berikutan PMK 106/PMK.06/2013 sebagai perubahannya telah **dicabut dan dinyatakan tidak berlaku** dengan diterbitkannya PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga sangat tidak masuk akal dalil Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar ketentuan yang telah dicabut.
25. Bahwa pengumuman lelang dan penetapan nilai limit lelang telah sesuai dengan ketentuan PMK No. 27/2016 sebagai ketentuan pelaksanaan lelang yang terbaru dan masih berlaku sebagaimana yang akan Tergugat III uraikan dalam dalil-dalil selanjutnya dalam Jawaban ini.
26. Bahwa pengumuman lelang merupakan tanggung jawab Tergugat I selaku Penjual untuk memenuhi asas publisitas, dan sesuai Pasal 54 ayat (1) PMK No. 27/2016 Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali melalui Selebaran tanggal 22 September 2020 dan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 7 Oktober 2020.
27. Bahwa pengumuman yang dilakukan oleh Tergugat I juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 46 ayat (2) PMK No. 27/2016 yang menyatakan:
 28. *Pasal 46 ayat (2) PMK No. 27/2016*
 29. *(2) Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.*
30. Bahwa sesuai data yang disampaikan Tergugat I kepada Tergugat III yaitu Surat Pernyataan tanggal 3 September 2020, diketahui bahwa nilai limit

Halaman 45 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



yang disampaikan oleh penjual telah sesuai dengan **laporan penilaian aset jaminan KJPP Mbpru & Rekan No. 00179/2.0027-06/PI/07/0303/1/VII 1/2020** tanggal 26 Agustus 2020.

31. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, Tergugat III tidak mempunyai kewenangan untuk menetapkan besaran nilai limit karena **kewenangan tersebut mutlak ada pada pihak penjual *in casu* Tergugat I.**
32. Bahwa penentuan nilai limit sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat I selaku Penjual. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan berikut ini:
 - a. Pasal 1 angka 28 PMK No. 27/2016, Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
 - b. Pasal 17 ayat (1) PMK No. 27/2016, yang bertanggung jawab dalam menetapkan Nilai Limit adalah Penjual;
 - c. Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/2016, penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;
 - d. Pasal 44 ayat (1) PMK No. 27/2016, Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan penilaian oleh Penilai;
 - e. Pasal 44 ayat (4) PMK No. 27/2016, penetapan Nilai Limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL;
 - f. Pasal 45 huruf b PMK No. 27/2016, Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - g. Pasal 50 ayat (5) PMK 2 No. 7/2016, KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.
33. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 disebutkan bahwa *“pelelangan yang telah sesuai prosedur hukum tidak dapat dibatalkan walaupun harga limit lelang dianggap terlalu rendah, sehingga lelang tetap sah dan risalah lelang tidak dapat dibatalkan”*.
34. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat I selaku penjual telah memenuhi ketentuan sebagaimana angka 26, 27, dan 30 pokok perkara tersebut di atas dalam hal pengumuman lelang dan penentuan nilai limit



objek lelang, maka sudah sepatutnya dalil dan alasan Penggugat **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Tanggapan Atas Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (*Dwangsom*) yang
Didalilkan Penggugat

35. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga diwajibkan untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materiil sebesar Rp4.542.000.000,- (empat miliar lima ratus empat puluh dua juta rupiah) kepada Penggugat, serta membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari sampai dengan dilaksanakannya putusan.
36. Bahwa dalil tersebut sangat tidak beralasan dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sangat bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung **Nomor 791K/Sip/1972** tanggal 26 Februari 1973, yang menyatakan bahwa "*Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang*", dan karenanya petitum yang diajukan Penggugat tersebut haruslah ditolak.
37. Bahwa tuntutan ganti rugi dan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) 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 maupun uang paksa (*dwangsom*) baru dapat diajukan apabila pihak Para Tergugat nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan **Pasal 1365 KUH Perdata** (*Vide*: Yurisprudensi MA RI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
38. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah **ditolak** karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena berdasarkan pada *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988* dengan tegas dinyatakan bahwa "*setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutananya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima*". Dengan demikian jelas bahwa atas permohonan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci secara tegas, maka

Halaman 47 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

39. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat III, apabila dikabulkan, maka akan sangat berpotensi membebani keuangan negara padahal jelas-jelas terbukti bahwa Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum apa pun, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) dibebankan pula kepada Tergugat III.
40. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat III dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa perlakuan Tergugat III telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebab tidak ada satu pun perbuatan/tindakan Tergugat III pada saat melaksanakan lelang yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat III tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
41. Bahwa proses dan tata cara pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perbuatan Tergugat III tersebut adalah sah secara hukum, sehingga tidak dapatlah Tergugat III dituntut untuk membayar ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) mengingat pelaksanaan lelang tersebut merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
42. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan bahwa tuntutan ganti rugi yang dimintakan oleh Penggugat sangat tidak tepat dan keliru karena lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III tanggal 21 Oktober 2020 dengan **hasil lelang tidak ada penawaran, sehingga belum mengakibatkan beralihnya hak-hak Penggugat kepada pihak lain.**
43. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat **menunjukkan iktikad tidak baik** Penggugat untuk memperoleh keuntungan melalui proses pengadilan, karena pada faktanya Penggugat tidak ada kaitan hukum dengan pelaksanaan lelang *a quo*.
44. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang tidak terbantahkan tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa tuntutan ganti rugi dan pembayaran uang paksa

Halaman 48 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak beralasan, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim **menolak** seluruh tuntutan hukum dari Penggugat tersebut.

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

DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang mengadili perkara *a quo* secara absolut;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Tergugat III terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1291/04/2020 tanggal 21 Oktober 2020 sah dan tidak dapat dibatalkan;
- Menolak tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) Penggugat; dan
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan Nomor 663/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 18 Mei 2021, yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 2.600.000,- (Dua juta enam ratus ribu rupiah) ;

Halaman 49 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



Menimbang bahwa relas Pemberitahuan Isi Putusan pada hari Senin tanggal 7 Juni 2021, kepada PT. Balai Mandiri Prasarana-Baleman pada Kantor Perwakilan Sumatera Utara yang beralamat di Jl. Setia Luhur Komp. Griya Millenium Blok B, No. 7 Medan, Propinsi Sumatera Utara, untuk selanjutnya disebut Tergugat II;

Menimbang bahwa relas Pemberitahuan Isi Putusan pada hari Senin tanggal 7 Juni 2021, kepada Suwondo Suseno Subur, Bertempat Tinggal Di Jalan Suryo Nomor 10, Kelurahan : Jati, Kecamatan: Medan Maimun, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara, untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa relas Pemberitahuan Isi Putusan pada hari Senin tanggal 7 Juni 2021, kepada Notaris Eddy Simin, SH, beralamat di Jl. Timor No. 23-A, Medan-20235, untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat II;

Menimbang bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan, Nomor 663/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 18 Mei 2021 selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 25 Mei 2021 dengan akta banding Nomor 85/2021 permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Medan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Juni 2021 dan diberitahukan kepada Tebanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Juni 2021 dan juga diberitahukan kepada Tebanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 Juni 2021;

Menimbang bahwa Memori banding dari Pembanding semula Penggugat pada hari Kamis tanggal 3 Juni 2021 dan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Juni 2021 dan diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Juni 2021 dan juga diberitahukan kepada Tebanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 Juni 2021 dan juga diberitahukan kepada Turut Tebanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 7 Juni 2021 dan juga diberitahukan kepada Turut Tebanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 7 Juni 2021;

Bahwa adapun alasan-alasan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 18 Mei 2021 dalam Memori Banding yang diajukan ini pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada halaman 57 pada alinea ke- 4 sampai dengan halaman 58 alinea ke-5 Majelis Hakim pada tingkat pertama telah memberi pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 50 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 54 PMK 27/2016, Tergugat I selaku Kreditur/penjual harus membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang a quo kepada Debitur, dan terhadap hal tersebut Tergugat I selaku kreditur/penjual telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang a quo sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 22 September 2020 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 7 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Kedua;

Menimbang, bahwa terhadap rencana pelelangan a quo Tergugat I selaku Penjual telah memberitahukan kepada Debitur in casu Penggugat melalui Surat Pemberitahuan lelang Nomor 0552 (a)/REC/IX/PTBC/2020 tanggal 18 September 2020 perihal Pemberitahuan Lelang;

Menimbang, bahwa selain itu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah lelang Nomor 1291/04/2020 tanggal 21 Oktober 2020 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (Vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan Pasal 4 PMK 27/2016, yang pokoknya menyebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan") sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat III yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa pertimbangan diatas tersebut tidak cermat dan tidak tepat dan sangat merugikan Pemanding / dahulu Penggugat karena tidak mempertimbangkan Fakta-fakta yang tertuang di muka persidangan berupa:

Bahwa Terbanding I / dahulu Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan kepada Turut Terbanding I / dahulu Turut Terbanding I untuk segera menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Terbanding I / dahulu Tergugat I yaitu:

- 1.) Surat Nomor: 0132/FE/II/PTBC/2020 tanggal 17 Januari 2020, Perihal: Surat Peringatan I (Pertama);
- 2.) Surat Nomor: 02424/FE/II/PTBC/2020 tanggal 3 Februari 2020, Perihal: Surat Peringatan II (Kedua);
- 3.) Surat Nomor 0253/FE/III/PTBC/2020 tanggal 7 Februari 2020, Perihal: Surat Peringatan III (Ketiga)

Halaman 51 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Jarak antara Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III yang hanya berkelang 4 (empat) hari tersebut **sangat terkesan terburu-buru dan menimbulkan kecurigaan** bagi Pembanding / dahulu Penggugat dimana saat seluruh anak negeri sedang menghadapi pandemic covid 19 dan ekonomi yang sedang merosot kok malah terkesan mau cepat-cepat melaksanakan lelang terhadap objek perkara a quo sementara nilai asset tersebut masih jauh diatas nila pinjaman yang dilakukan oleh Turut Tergugat I / dahulu Turut Tergugat I;

Bahwa dikarenakan nilai pinjaman masih jauh dari nila objek perkara a quo maka Terbanding I / dahulu Tergugat I justru seharusnya melaksanakan terlebih dahulu RESTRUKTURISASI KREDIT kepada Turut Terbanding I / dahulu Turut Tergugat I agar tidak **bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri** sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 26 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012, tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, disebutkan sebagai berikut:

“Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan Antara lain melalui:

- a. *Penurunan suku bunga kredit;*
- b. *Perpanjangan jangka waktu kredit;*
- c. *Pengurangan tunggakan bunga kredit;*
- d. *Pengurangan tunggakan pokok kredit;*
- e. *Penambahan fasilitas kredit, danatau;*
- f. *Konversi kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara”*

Bahwa perbuatan Terbanding I / dahulu Tergugat I yang terkesan terburu-buru tersebut bertentangan juga dengan keharusan kehati-hatian, kepatutan, kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda yaitu tidak melaksanakan ketentuan Pasal 2 UU RI Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU RI Nomor 10 Tahun 1998 yang menyatakan:

“Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”

Halaman 52 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Bahwa dengan demikian pertimbangan tersebut sudah seharusnya ditolak karena melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Bahwa pada halaman 59 sampai dengan halaman 60 pada paragraph ke 2 (dua) Majelis Hakim pada tingkat pertama telah memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 106/PMK.062013 yang merupakan perubahan dari PMK NO. 93/PMK.06/2010 terkait penetapan harga limit lelang dalam pengumuman lelang, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan memeriksa bukti-bukti TIII-2 berupa Surat Pernyataan Nilai Limit tanggal 3 September 2020, diperoleh fakta bahwa nilai limit yang disampaikan oleh penjual telah sesuai dengan laporan penilaian asset jaminan KJPP Mbpru & Rekan No.00179/2.0027-06/PI/07/0303/1/2020 tanggal 26 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa pengumuman lelang merupakan tanggung jawab Tergugat selalu Penjual untuk memenuhi asas publisitas, dan sesuai Pasal 54 ayat (1) PMK No.27/2016 Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali melalui selebaran tanggal 22 September 2020 dan melalui surat kabar harian "Tribun Medan" tanggal 7 Oktober 2020;

Menimbang bahwa pengumuman yang dilakukan oleh Tergugat I juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 46 ayat (2) PMK No. 27/2016 yang menyatakan:

Pasal 46 ayat (2) PMK No. 27/2016

(2) untuk Lelang Noneksekusi wajib, dan lelang Noneksekuai sukarela atas barang tidak bergerak, Linali Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 disebutkan bahwa "Pelelangan yang telah sesuai prosedur hukum tidak dapat dibatalkan walaupun harga limit lelang dianggap terlalu rendah, sehingga lelang tetap sah dan risalah lelang tidak dapat dibatalkan";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III-2 berupa Surat Pernyataan Limit tanggal 3 September dihubungkan dengan Yurtisprudensi Putusan

Halaman 53 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Nomor 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 sebagaimana tersebut diatas maka tindakan Tergugat I yang menetapkan harga limit Rp. 32.686.000.000,- (tiga puluh dua miliar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) karena tidak sesuai dengan Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tidaklah melanggar Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010, sehingga dengan demikian Para Tergugat tidak dapat dikatakan melakukan Perubatan Melawan Hukum karena selain itu pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek a quo adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku;

4. Bahwa pertimbangan diatas tersebut tidak cermat dan tidak tepat dan sangat merugikan Pemanding / dahulu Penggugat karena tidak mempertimbangkan Fakta-fakta yang tertuang di muka persidangan berupa:

Bahwa berdasarkan bukti P-2 (SERTIPIKAT HAK: Milik, No. 00007, yang berada di JL. SURYO, NO. 10, Kelurahan : JATI, Kecamatan: MEDAN MAIMUN, KOTA MEDAN, PROV. SUMATERA UTARA) dan keterangan saksi yang diperiksa pada tanggal 7 April 2021 PENGGUGAT telah mengajukan 1 orang saksi yaitu: MUHAMMAD TAUFIQ NASUTION, NIK: 1271101801920001, Tempat/tanggal lahir: Medan/18-01-1992, Jenis Kelamin: Laki-laki, Alamat: Jl. Megawati, gg. Damai, No. 11, Kelurahan Pasar Merah Timur, Kecamatan Medan Area, Agama: Islam, Pekerjaan: Wiraswasta. Sebelum diambil keterangannya telah dilakukan pengambilan sumpah oleh majelis hakim dan keterangannya adalah sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi mengenal PENGGUGAT dari orang tua laki-laki saksi yang pernah bekerja di rumah PENGGUGAT;
- Bahwa benar saksi mengetahui objek perkara yang sedang diperiksa di pengadilan adalah berupa rumah tinggal dari PENGGUGAT;
- Bahwa benar saksi pernah dimintai tolong oleh PENGGUGAT untuk menjualkan asset rumah tersebut sekitar tahun 2016;
- Bahwa benar sekitar tahun 2017 saksi pernah di hubungi calon pembeli dengan nilai penawaran sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar rupiah) namun saat itu transaksi gagal

Halaman 54 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



dilakukan dikarenakan PENGGUGAT memasang harga sebesar Rp. 45.000.000.000,- (empat puluh lima miliar rupiah);

- Bahwa benar sekitar Februari 2021 saksi pernah di Whatsapp (WA) oleh agen perumahan yang memberi penawaran sebesar Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima miliar rupiah) namun saat itu transaksi gagal dilakukan dikarenakan PENGGUGAT memasang harga sebesar Rp. 39.000.000.000,- (tiga puluh Sembilan miliar rupiah);

- Bahwa benar sampai dengan saat persidangan berlangsung saksi masih terus menjalankan tugas dari PENGGUGAT untuk mencari pembeli yang berminat sampai dengan mendekati harga patokan dari PENGGUGAT tersebut.

Bahwa berdasarkan keterangan saksi tersebut di atas terbukti pemilik objek perkara a quo adalah Pembanding / dahulu Penggugat dan pada Tahun 2017 pernah ada penawaran terhadap objek perkara a quo senilai sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh miliar rupiah) dan pada Februari 2021 ada penawaran senilai Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima miliar rupiah) namun transaksi gagal dilakukan karena penawaran belum mendekati angka ideal yang diharapkan dari Pembanding / dahulu Penggugat;

Bahwa berdasarkan Bukti P-4 telah diterbitkan LAPORAN PENILAIAN ASET SUWONDO SUSENO SUBUR DISIAPKAN UNTUK KEPENTINGAN PT. BANK COMMONWEALTH, TANGGAL PENILAIAN 5 FEBUARI 2018, TERLETAK DI JL. SURYO NO. 10, KELURAHAN JATI, KECAMATAN MEDAN MAIMUN, KOTA MEDAN, PROPINSI SUMATERA UTARA oleh KJPP TOHA-OKKY- HERU & REKAN, yang Menerangkan: Bahwa pada tanggal 9 Februari 2018, KJPP TOHA-OKKY-HERU & REKAN telah memberitahukan hasil penilaian asset rumah yang berada di JL. SURYO NO. 10, KELURAHAN JATI, KECAMATAN MEDAN MAIMUN, KOTA MEDAN, PROPINSI SUMATERA UTARA adalah sebagai berikut: **Nilai Pasar: Rp. 38.415.440.000,-** (Tiga Puluh Delapan Miliard Empat Ratus Lima Belas Juta Empat Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah), **dan Indikasi Nilai Likuidasi: Rp. 26.890.808.000,-** (Dua Puluh Enam Milyar Delapan Ratus Sembilan Puluh Juta Delapan Ratus Delapan Ribu Rupiah);

Halaman 55 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Bahwa berdasarkan bukti P-4 diatas dan berdasarkan keterangan Saksi diatas dengan demikian benarlah yang dimaksud Pembanding / dahulu Penggugat dalam gugatannya adalah bahwa Terbanding I / dahulu Tergugat I telah salah menetapkan harga limit Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) karena tidak sesuai dengan Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal penilaian 8 Februari 2018, yaitu sebesar **Rp. 38.415.440.000,-** (Tiga Puluh Delapan Milyar Empat Ratus Lima Belas Juta Empat Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah) yang terlebih dahulu dijadikan patokan penilaian dalam melakukan Perjanjian Kredit dan penetapan Hak Tanggungan; Bahwa yang menjadi pertanyaan besar kepada Terbanding I / dahulu Tergugat I dan sampai dengan putusan juga belum terjawab adalah:

1. Bukankah penetapan harga nilai asset Pembanding / dahulu Penggugat dimohonkan oleh Terbanding I / dahulu Tergugat I kepada Kantor Jasa Pelayanan Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswantum dan Rekan di tahun 2020 dan dimohonkan juga oleh Terbanding I / dahulu Tergugat I pada tahun 2018 kepada Kantor Jasa Pelayanan Publik (KJPP) Toha-Okky-Heru & Rekan?
2. Dimana logikanya dan/atau dimana dasar hukumnya di tahun 2018 nilai asset Pembanding / dahulu Penggugat berdasarkan Kantor Jasa Pelayanan Publik (KJPP) Toha-Okky-Heru & Rekan (atas permintaan TERGUGAT I) menjelaskan Nilai Pasar Rp. 38.415.440.000,- (tiga puluh delapan milliard empat ratus lima belas juta empat puluh ribu rupiah), Indikasi Nilai Likuidasi: Rp. 26.890.808.000,- (dua puluh enam milliard delapan ratus Sembilan puluh juta delapan ratus delapan ribu rupiah) **eh, malah justru turun drastis** di tahun 2020 berdasarkan Kantor Jasa Pelayanan Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswantum dan Rekan (juga permintaan TERGUGAT I) menjadi Nilai Pasar (Market Value) dari Objek Jaminan adalah sebesar Rp. 32.685.600.000,- (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dan Nila Likuiditas (Liquidation Value) adalah sebesar Rp. 22.879.900.000,- (dua puluh dua milliard delapan ratus tujuh puluh Sembilan juta Sembilan ratus ribu rupiah)?
3. Mengapa justru Terbanding I / dahulu Tergugat I diikuti oleh Terbanding II / dahulu Tergugat II dan oleh Terbanding III / dahulu Tergugat III (Para Terbanding / dahulu Para Tergugat) menjadikan

Halaman 56 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



dasar penetapan harga limit lelang di tahun 2020 berdasarkan Kantor Jasa Pelayanan Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswantum dan Rekan **dengan mengesampingkan penilaian di tahun 2018** dari Kantor Jasa Pelayanan Publik (KJPP) Toha-Okky-Heru & Rekan, sementara hasil penilaian tersebut tampak sangat jauh berbeda?

Bahwa dengan demikian penetapan harga limit yang dilakukan oleh Terbanding I / dahulu Tergugat I kemudian dipakai Terbanding II / dahulu Tergugat II dan Terbanding III / dahulu Tergugat III (Para Terbanding / dahulu Para Tergugat) sebagai dasar nilai limit dalam pelaksanaan lelang objek perkara a quo tersebut **telah terbukti melanggar** ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan/atau Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang penetapan limit harus berdasarkan penilaian tim penilai sehingga secara langsung menimbulkan kerugian baik materil maupun Immateril terhadap Pembanding / dahulu Penggugat;

Bahwa dalil tentang PMK N.93/PMK.06/2010 jo. PMK No. 106/PMK.06/2013 yang mana memberikan konstruksi hokum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah/dan bangunan sebagai berikut:

a. Penetapan nilai limit berdasarkan:

2. Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya.

3. Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang.

Dan PMK No.27/PMK.06/2016, **justru dalil kami tersebut telah dipertegas** kembali pada Pasal Pasal 44 berbunyi:

(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

b. penilaian oleh Penilai; atau

c. penaksiran oleh Penaksir.



(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, **yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual**, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

(4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Bahwa perbuatan Para Terbanding / dahulu Para Tergugat yang telah menetapkan nilai limit Rp. 32.686.000.000 (tiga puluh dua milliard enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) berdasarkan bukti T.III-2 berupa Surat Pernyataan Limit tanggal 3 September dihubungkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 sesuai dengan Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan justru **bertentangan dengan hak orang lain** yaitu:

1. Hak Pembanding / dahulu Penggugat dan/atau Hak Turut Tergugat I / dahulu Turut Tergugat I yang sampai dengan saat gugatan ini berlangsung, masih membayarkan kewajibannya setiap bulan;
2. Hak Pembanding / dahulu Penggugat sebagai pemilik SHM Nomor: 00007 atas nilai pasar yang berlaku di saat ini yaitu Oktober 2020 dan/atau setidaknya senilai dengan Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal penilaian 5 Februari 2018, yaitu sebesar **Rp. 38.415.440.000,-** (Tiga Puluh Delapan Miliard Empat Ratus Lima Belas Juta Empat Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah) yang dijadikan dasar acuan dalam Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan oleh Terbanding I / dahulu Tergugat I serta yang dijadikan acuan nilai lelang dalam permohonan lelang dan/atau pelaksanaan lelang oleh Terbanding II / dahulu Tergugat II dan oleh Terbanding III / dahulu Tergugat III;
3. Hak Turut Terbanding I / dahulu Tergugat I yang seharusnya memperoleh restrukturisasi kredit dan/atau relaksasi kredit 1 (satu) tahun kedepan sebagaimana dianjurkan Otoritas Jasa Keuangan dalam memberikan stimulus kredit disaat menghadapi pandemi covid 19 yang melanda Negara kita;

Halaman 58 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Perbuatan Terbanding I / dahulu Terguat I yang tidak melaksanakan terlebih dahulu RESTRUKTURISASI KREDIT kepada Turut Terguat I / dahulu Turut Tergugat I juga telah **bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri** yaitu telah melanggar ketentuan Pasal 1 angka 26 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012, tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, disebutkan sebagai berikut:

“Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan Antara lain melalui:

- g. *Penurunan suku bunga kredit;*
- h. *Perpanjangan jangka waktu kredit;*
- i. *Pengurangan tunggakan bunga kredit;*
- j. *Pengurangan tunggakan pokok kredit;*
- k. *Penambahan fasilitas kredit, dan/atau;*
- l. *Konversi kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara”*

Bahwa perbuatan Terbanding I / dahulu Tergugat I juga bertentangan dengan keharusan kehati-hatian, kepantasan, kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda yaitu tidak melaksanakan ketentuan Pasal 2 UU RI Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU RI Nomor 10 Tahun 1998 yang menyatakan:

“Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”

Bahwa kembali lagi kami ingatkan berdasarkan PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG Pada bagian Keenam Pembatalan Sebelum Lelang, Pasal 27 berbunyi:

*“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan **atau putusan dari lembaga peradilan”**.*

Halaman 59 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Bahwa kata frase “**atau putusan dari lembaga peradilan**” justru memberi wewenang kepada Pengadilan Negeri Medan untuk menghentikan pelaksanaan lelang yang dimaksud dalam gugatan a quo;

Bahwa Menurut Pasal 27 PMK No. 27/PMK.06/2016 yang berbunyi Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan **atau putusan dari lembaga peradilan**. Sehingga kami berpendapat lembaga pengadilan yang dimaksud adalah Pengadilan Negeri Medan karena domisili Para Terbanding / dahulu Para Tergugat berada di wilayah Kota Medan;

Bahwa dengan demikian sudah benar Pelaksanaan lelang yang dimaksud Pembanding / dahulu Penggugat dalam gugatannya adalah tentang penetapan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbanding I / dahulu Tergugat I, Terbanding II / dahulu Tergugat II dan/atau Terbanding III / dahulu Tergugat III atas Penetapan Jadwal Lelang No. S-2205/WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 16 September yang direncanakan dilaksanakan pada Hari/Tanggal: Rabu/21 Oktober 2020 dan pada hari-hari berikutnya terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02948/2018 atas SHM Nomor 00007 milik dari Pembanding / dahulu Penggugat dimasukkan/didaftarkan di Pengadilan Negeri Medan pada hari Senin, tanggal 12 Oktober 2020 dengan Reg. Nomor: 663/Pdt.G/2020/PN. Mdn;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan cq. Majelis Hakim Tinggi Medan pemeriksa perkara a quo untuk berkenan mengambil putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding / dahulu Penggugat tersebut diatas;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 663/Pdt.G/2020/PN. Mdn yang di Putus pada tanggal 18 Mei 2021 menjadi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM PROVISI:

- Memerintahkan PARA TERGUGAT untuk menghentikan Pelaksanaan lelang atas Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 02948/2018 atas nama pemilik TERGUGAT I terhadap asset PENGGUGAT berupa SMH Nomor 00007 seluas 1.304 m² yang terletak di Jl. Suryo No. 10, Desa/Kel. Jati,

Halaman 60 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Medan Maimun, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sejak perkara ini disidangkan sampai dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap.

DALAM EKSEPSI:

- Menolak seluruh Eksepsi TERGUGAT III;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Medan berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR:

7. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
8. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Membatalkan Lelang yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang dilaksanakan pada Hari/Tanggal: Rabu/21 Oktober 2020 dan pada hari-hari berikutnya terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02948/2018 atas SHM Nomor 00007;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang ganti rugi materil kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 4.542.000.000,-** (empat milliard lima ratus empat puluh juta rupiah); dan ganti rugi Imateril kepada PENGGUGAT berupa:
 - Permohonan maaf di 1 (satu) Koran nasional dan 1 (satu) Koran local selama 2 (dua) hari berturut-turut;
 - Menghentikan pelaksanaan lelang sampai dengan tahun 2022 dan/atau setelah Pemerintah menyatakan pandemi covid 19 telah usai;
 - Memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menjual SHM Nomor: 00007 tersebut lebih dahulu sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dengan pandemi covid 19 dinyatakan berakhir oleh Pemerintah;
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk menyerahkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap;
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Menimbang bahwa Kontra Memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I pada hari Selasa tanggal 7 Juli 2021 dan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 8 Juli 2021 Relas Kontra

Halaman 61 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 2 Agustus 2021 dan juga diserahkan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 23 Juli 2021 dan juga diserahkan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 29 Juli 2021 dan juga diserahkan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 5 Agustus 2021 dan juga diserahkan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 Agustus 2021;

Bahwa adapun alasan-alasan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 18 Mei 2021 dalam kontra Memori Banding yang pada pokok sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Bahwa sebenarnya Pembanding tidak ada menyampaikan keberatannya terhadap pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama yang telah Menolak Tuntutan Provisi Penggugat, yang berarti Pembanding pada dasarnya telah sependapat dan mengakui putusan tersebut, namun ternyata Pembanding **tidak konsisten** karena dalam Memori Bandingnya tetap saja mengajukan Tuntutan Provisi yang "Memerintahkan Para Tergugat untuk menghentikan pelaksanaan lelang atas Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 02948/ 2018 atas nama pemilik Tergugat I terhadap asset Penggugat berupa SMH Nomor 00007, seluas 1.304 M2 yang terletak di Jl. Suryo No. 10, Desa /Kel. Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sejak perkara ini disidangkan sampai dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap"

2. Bahwa putusan Judex Factie Tingkat Pertama yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut sudah tepat, adil dan benar berdasarkan hukum dengan "**Menolak Tuntutan Provisi Penggugat**", karena Majelis Hakim menilai tuntutan provisi tersebut **telah masuk dalam materi pokok perkara**.

3. Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama sudah tepat, adil dan benar berdasarkan hukum dengan menyatakan :

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 191 Rbg Jo. SEMA RI Nomor : 03 Tahun 1978, Putusan Provisi adalah putusan yang bersifat sementara atau Interim Award (Temporary Disposal) yang berisi tindakan sementara, sebagai tindakan pendahuluan yang menjamin kepentingan Penggugat;

Halaman 62 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 191 Rbg Jo. SEMA RI Nomor : 03 Tahun 1978, maka dapat disimpulkan bahwa Tuntutan Provisi harus memenuhi syarat-syarat formil sebagai berikut :

1. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak diperbolehkan menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa mempelajari dan mencermati Tuntutan Provisi serta posita gugatan Penggugat, dapat disimpulkan bahwa yang diminta dalam Tuntutan Provisi tersebut tidak lagi merupakan tindakan sementara, akan tetapi telah menyangkut tuntutan ranah materi pokok perkara, yang tidak dibenarkan dalam sebuah Tuntutan Provisi atau merupakan sebuah tuntutan yang menyimpang dari esensi pokok Tuntutan Provisi, sehingga merupakan sebuah Tuntutan Provisi yang tidak beralasan hukum, oleh karena itu, Tuntutan Provisi tersebut dinyatakan ditolak.

(Vide Pertimbangan Hukum Putusan Dalam Provisi, Hal. 50)

4. Bahkan, apabila dicermati Tuntutan Provisi tersebut bukan saja telah masuk dalam materi pokok perkara (melanggar syarat formil ke-3), tetapi selain itu juga dalam posita gugatannya tidak pernah memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya diajukannya suatu Tuntutan Provisi (melanggar syarat formil ke-1), namun tiba-tiba saja dalam petitum gugatannya Pembanding mengajukan Tuntutan Provisi, hal mana menunjukkan Pembanding sama sekali tidak memahami hukum acara maupun substansi dari pengajuan suatu Tuntutan Provisi.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah disampaikan oleh Terbanding I Dalam Provisi, mohon dianggap pula sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
2. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut sudah tepat, adil dan benar berdasarkan hukum serta telah sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan dengan "**Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya**", karena Majelis Hakim menilai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan milik Penggugat yang dilakukan oleh Terbanding III atas permintaan Terbanding I telah sesuai dan

Halaman 63 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku dan oleh karenanya **bukan merupakan perbuatan melawan hukum.**

3. Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama sudah tepat, adil dan benar berdasarkan hukum dengan menyatakan :

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang atas Obyek Lelang aquo yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas permintaan dari Tergugat I merupakan akibat wanprestasi/cidera janji yang dilakukan Suwondo Suseno Subur incasu Turut Tergugat I selaku Debitur;

Menimbang, bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat III dari PT. Bank Commonwealth incasu Tergugat I selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan wanprestasi/cidera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur untuk melunasi utangnya sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan Kreditur kepada Debitur sebagai berikut :

4) Surat Nomor 0132/FE/II/PTBC/2020 tanggal 17 Januari 2020
Perihal : Surat Peringatan I (Pertama) ;

5) Surat Nomor 02424/FE/II/PTBC/2020 tanggal 3 Februari 2020,
Perihal : Surat Peringatan II (Kedua) ;

6) Surat Nomor 0253/FE/II/PTBC/2020 tanggal 7 Februari 2020,
Perihal : Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir);

Menimbang, bahwa terhadap peringatan-peringatan tersebut, mengingat Debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka Tergugat I selaku Kreditur pemegang hak tanggungan peringkat I kemudian mengirimkan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat III berdasarkan surat permohonan pelaksanaan lelang No. 0520/REC/IX/PTBC/2020 tanggal 3 September 2020 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT, sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996 : *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*;



Menimbang, bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan aquo, maka Tergugat III memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif dan karena setelah dilakukan pengecekan, dokumen telah lengkap secara administratif sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 13 PMK 27/2016 dengan tegas menyatakan "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka Tergugat III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang, yaitu Surat No. S-2205/WKN.02/KNL.01/2020 tanggal 16 September 2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 54 PMK 27/2016, Tergugat I selaku Kreditur/Penjual harus membauat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang aquo kepada Debitur, dan terhadap hal tersebut Tergugat I selaku Kreditur/Penjual telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang aquo sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui Selebaran tanggal 22 September 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 7 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;

Menimbang, bahwa terhadap rencana pelelangan aquo Tergugat I selaku Penjual telah memberitahukan kepada Debitur incasu Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Lelang No. 0552 (a)/REC/IX/PTBC/2020 tanggal 18 September 2020 perihal Pemberitahuan Lelang;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi salah satu syarat pelaksanaan lelang, Tergugat III telah meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kantor Pertanahan Kota Medan dan berdasarkan SKPT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan No. 795/2020 tanggal 30 September 2020, menerangkan bahwa atas obyek sebidang tanah dan bangunan SHM No. 7/Jati atas nama Bambang Suseno Subur dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 02948/2018/ berdasarkan APHT No. 24/2018 tanggal 23 Maret 2018, Pemegang Hak

Halaman 65 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Tanggung PT. Bank Commonwealth berkedudukan di Jakarta Selatan Cabang Medan terdaftar No. 13584/2018 tanggal 23 Maret 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I maupun Tergugat III dipersidangan diperoleh fakta bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku pada tanggal 21 Oktober 2020 dengan hasil lelang tidak ada penawaran dan meskipun lelang yang dilaksanakan diperoleh hasil tidak ada penawaran, Tergugat III tetap memuat pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang No. 1291/04/2020 tanggal 21 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena hak kepemilikan atas barang jaminan Penggugat belum beralih, maka Penggugat masih memiliki kesempatan untuk tetap mempertahankan hartanya tersebut yakni dengan melunasi utangnya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat seandainya benar (quad non) Penggugat memiliki itikad baik, maka seharusnya Penggugat dengan penuh kesadaran melaksanakan kewajibannya membayar utang yang telah dinikmatinya dengan seluas-luasnya, bukannya dengan mengajukan gugatan aquo;

Menimbang, bahwa selain itu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 1291/04/2020 tanggal 21 Oktober 2020 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dan Pasal 4 PMK 27/2016, yang pokoknya menyebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"), sehingga tidak ada satupun perbuatan Tergugat III yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas majelis hakim berpendapat bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas Obyek Lelang aquo adalah suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena

Halaman 66 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek aquo adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya Rislal Lelang atas Obyek Lelang aquo adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut ditolak;

(Vide Pertimbangan Hukum Putusan Dalam Pokok Perkara, Hal. 56-59)

4. Bahwa mengenai keberatan Pembanding pada poin 2 yang intinya menyatakan Terbanding I terkesan terburu-buru mau cepat-cepat melaksanakan lelang terhadap obyek perkara karena jarak antara Surat Peringatan Kedua dan Surat Peringatan Ketiga yang hanya berselang 4 (empat) hari, sementara nilai asset tersebut masih jauh diatas nilai pinjaman, maka seharusnya Terbanding I melaksanakan Restrukturisasi Kredit kepada Turut Terbanding I agar tidak bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, merupakan dalil yang sangat mengada-ada, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

5. Bahwa tidak ada satupun ketentuan hukum yang mengatur jarak atau tenggang waktu antara satu surat peringatan dengan surat peringatan lainnya harus berapa lama, kecuali jika hal tersebut diperjanjikan sebelumnya, karena mengenai pemberian jarak atau tenggang waktu antar surat peringatan sepenuhnya merupakan hak dari Terbanding I, terlebih lagi sejak dikirimkan Surat Peringatan Pertama tanggal 17 Januari 2020 kepada Turut Terbanding I hingga Surat Peringatan Ketiga/Terakhir tanggal 7 Februari 2020, sama sekali tidak ada itikad baik dari Turut Terbanding I selaku Debitur untuk segera menyelesaikan hutangnya kepada Terbanding I selaku Kreditur. Begitu pula, sejak Surat Peringatan Ketiga/Terakhir tanggal 7 Februari 2020 hingga Terbanding I mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Turut Terbanding I pada tanggal 18 September 2020 atau berjarak 7 (tujuh) bulan lamanya, Turut Terbanding I tetap saja tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan hutangnya kepada Terbanding I, sehingga waktu yang diberikan kepada Turut Terbanding I untuk menyelesaikan hutangnya kepada Terbanding I **sudah lebih dari cukup**.

Bahkan, berdasarkan pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama diatas dinyatakan "lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku pada tanggal 21 Oktober 2020 dengan hasil lelang tidak ada

Halaman 67 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



penawaran, sehingga hak kepemilikan atas barang jaminan Pemanding belum beralih, maka Pemanding masih memiliki kesempatan untuk tetap mempertahankan hartanya tersebut yakni dengan melunasi utangnya kepada Terbanding I dan seandainya benar (quad non) Pemanding memiliki itikad baik, maka seharusnya Pemanding dengan penuh kesadaran melaksanakan kewajibannya membayar utang yang telah dinikmatinya dengan seluas-luasnya, bukannya dengan mengajukan gugatan aquo”, hal mana menunjukkan Pemanding selaku Penjamin memang sama sekali tidak memiliki itikad baik dan kesadaran untuk menyelesaikan hutangnya kepada Terbanding I melainkan justru **memiliki itikad buruk** untuk berupaya menghambat dan menghentikan pelaksanaan lelang dengan cara mengajukan gugatan aquo.

6. Bahwa sekalipun nilai asset jaminan masih diatas nilai pinjaman, hal tersebut tidak ada relevansinya dan tidak dapat dijadikan dasar bagi Terbanding I untuk begitu saja memberikan restrukturisasi kredit kepada Turut Terbanding I karena pada dasarnya asset jaminan bukan merupakan alat pembayaran hutang melainkan hanya merupakan jaminan pemenuhan pembayaran hutang. Sedangkan pemberian restrukturisasi kredit sepenuhnya merupakan hak dari Terbanding I selaku Kreditur dengan terlebih dahulu melakukan penilaian dan analisa apakah Turut Terbanding I selaku Debitur layak diberikan restrukturisasi kredit atau tidak, jadi restrukturisasi kredit tidak bisa diberikan secara sembarangan kepada seluruh debitur, dimana pemberian restrukturisasi kredit sebelumnya harus ada surat permohonan dari Turut Terbanding I kepada Terbanding I (faktanya tidak pernah ada surat permohonan dari Turut Terbanding I kepada Terbanding I) dan sepenuhnya merupakan hak dari Terbanding I untuk menyetujui ataupun menolak permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh Turut Terbanding I, jika ternyata Terbanding I menilai berdasarkan cash flow (sumber dana) dan kondisi usaha dari Turut Terbanding I diyakini Turut Terbanding I tetap tidak mempunyai kemampuan atau kesanggupan untuk melaksanakan restrukturisasi kredit tersebut karena tidak mempunyai sumber pembayaran yang jelas, hal mana sesuai dan sejalan dengan ketentuan Pasal 52 huruf (b) PBI Nomor 14/15/PBI/2012 yang menyatakan “*Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut : (b) debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit*

Halaman 68 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



direstrukturisasi”, sehingga tindakan Terbanding I yang tidak memberikan restrukturisasi kredit kepada Turut Terbanding I sama sekali tidak bertentangan dengan kewajibannya dan oleh karenanya bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa selanjutnya pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama juga sudah tepat, adil dan benar berdasarkan hukum dengan menyatakan

Menimbang, bahwa terkait dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK No. 90/PMK.06/2010 terkait penetapan harga limit lelang dalam pengumuman lelang, dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim membaca dan memeriksa bukti T.III-2 berupa Surat Pernyataan Nilai Limit tanggal 3 September 2020, diperoleh fakta bahwa nilai limit yang telah disampaikan oleh penjual telah sesuai dengan laporan penilaian asset jaminan KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun (Mbpru) & Rekan No. 00179/2.0027-06/PI/07/0303/1/VIII/ 2020 tanggal 26 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa pengumuman lelang merupakan tanggungjawab Tergugat I selaku penjual untuk memenuhi asas publisitas, dan sesuai Pasal 54 ayat (1) PMK 27/2016 Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui Selebaran tanggal 22 September 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Melalui Surat Kabar Harian “Tribun Medan” tanggal 7 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa pengumuman lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 46 ayat (2) PMK 27/2016 yang menyatakan :

Pasal 46 ayat (2) PMK 27/2016

(2) Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 disebutkan bahwa “pelelangan yang telah sesuai prosedur hukum tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalkan walaupun harga limit lelang dianggap terlalu rendah, sehingga lelang tetap sah dan risalah lelang tidak dapat dibatalkan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III-2 berupa Surat Pernyataan Nilai Limit tanggal 3 September 2020 dihubungkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 sebagaimana tersebut diatas, maka tindakan Tergugat I yang menetapkan harga limit Rp. 32.685.600.000,- (tiga puluh dua milyar enam ratus delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) yang tidak sesuai dengan laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tidaklah melanggar Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK No. 90/PMK.06/2010, sehingga dengan demikian Para Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena selain itu pelaksanaan lelang eksusi Hak Tanggungan atas obyek aquo adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat belum dapat membuktikan materi atau pokok masalah dalam Gugatannya, sebaliknya Tergugat I dan Tergugat III telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya, maka petitum gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) yang merupakan petitum pokok, yakni menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dinyatakan tidak beralasan hukum, sehingga ditolak;

Menimbang, bahwa petitum pokok ditolak, maka petitum selain dan selebihnya yang merupakan petitum pelengkap harus pula dinyatakan tidak beralasan hukum sehingga ditolak pula, dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

(Vide Pertimbangan Hukum Putusan Dalam Pokok Perkara, Hal. 59-60)

8. Bahwa mengenai keberatan Pembanding pada poin 4 yang intinya menyatakan Tebanding I telah salah dalam menetapkan harga limit sebesar Rp. 32.685.600.000,- (tiga puluh dua milyar enam ratus delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) karena tidak sesuai dengan Laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal 5 Februari 2018, yaitu sebesar Rp. 38.415.440.000,- (tiga puluh delapan milyar empat ratus lima

Halaman 70 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



belas juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) sehingga bertentangan dengan hak orang lain, yakni hak Pembanding dan hak Turut Terbanding I, jelas-jelas merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

9. Bahwa tindakan Terbanding I sebagai Penjual dalam menetapkan harga limit sebesar Rp. 32.685.600.000,- (tiga puluh dua milyar enam ratus delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Oktober 2020 dengan menggunakan Laporan Penilaian dari KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan melalui Laporan No. 00179/2.0027-06/PI/07/0303/1/VIII/2020 tanggal 26 Agustus 2020 adalah telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku dan oleh karenanya bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena berdasarkan PMK No. 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah mensyaratkan masa berlaku laporan penilaian yang digunakan sebagai dasar penetapan harga limit paling lama 12 (dua belas) bulan sebagaimana diatur dalam Pasal 50 PMK No. 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan :

- 1) *Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu **paling lama 12 (dua belas) bulan** sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual;*
- 2) *Dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan;*
- 3) *Penjual melampirkan laporan penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran dalam kelengkapan permohonan lelang untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1) ;*
- 4) *KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II melakukan pengecekan masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran untuk jenis lelang sebagaimana dimaksud ayat (1) ;*

Halaman 71 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



- 5) *KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.*

Jadi sudah sangat jelas alasan kenapa Terbanding I menggunakan Laporan Penilaian dari KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan tanggal 26 Agustus 2020 dalam menetapkan harga limit untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Oktober 2020 dan bukannya Laporan Penilaian dari KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal 5 Februari 2018 adalah karena Laporan Penilaian dari KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal 5 Februari 2018 tersebut telah berusia lebih dari 12 (dua belas) bulan, yakni 2 (dua) tahun 8 (delapan) bulan atau telah daluarsa, sehingga tidak bisa dijadikan dasar sebagai dokumen persyaratan pelaksanaan lelang.

Selain itu, sebagaimana yang tertuang dalam Maksud dan Tujuan dari Laporan Penilaian KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal 5 Februari 2018 disebutkan secara jelas dan tegas "Tujuan dari penilaian ini adalah dalam rangka untuk kepentingan Penjaminan Utang pada PT. Bank Commonwealth dengan dasar Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dari aset yang dinilai pada tanggal penilaian, dan oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk tujuan penggunaan lainnya".

10. **Bahwa lebih daripada itu, pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama diatas menyatakan :**

- Bahwa setelah majelis hakim membaca dan memeriksa bukti T.III-2 berupa Surat Pernyataan Nilai Limit tanggal 3 September 2020, diperoleh fakta bahwa nilai limit yang telah disampaikan oleh penjual telah sesuai dengan laporan penilaian asset jaminan KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun (Mbpru) & Rekan No. 00179/2.0027-06/PI/07/0303/1/VIII/ 2020 tanggal 26 Agustus 2020;
- Bahwa pengumuman lelang merupakan tanggungjawab Tergugat I selaku penjual untuk memenuhi asas publisitas, dan sesuai Pasal 54 ayat (1) PMK 27/2016 Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui Selebaran tanggal 22 September 2020 sebagai Pengumuman Lelang

Halaman 72 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama dan Melalui Surat Kabar Harian "Tribun Medan" tanggal 7 Oktober 2020;

- Bahwa pengumuman lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 46 ayat (2) PMK 27/2016 yang menyatakan :

Pasal 46 ayat (2) PMK 27/2016

(2) Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Non Eksekusi Wajib dan Lelang Non Eksekusi Sukarela atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 disebutkan pelelangan yang telah sesuai prosedur hukum tidak dapat dibatalkan **walaupun harga limit lelang dianggap terlalu rendah**, sehingga lelang tetap sah dan risalah lelang tidak dapat dibatalkan;

- Bahwa berdasarkan bukti T.III-2 berupa Surat Pernyataan Nilai Limit tanggal 3 September 2020 dihubungkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 198 PK/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015 sebagaimana tersebut diatas, maka tindakan Tergugat I yang menetapkan harga limit Rp. 32.685.600.000,- (tiga puluh dua milyar enam ratus delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) yang tidak sesuai dengan laporan KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan **tidaklah melanggar** Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK No. 90/PMK.06/2010, sehingga dengan demikian Para Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena selain itu pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek aquo adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku".

11. Bahkan, terbukti ketika Terbanding I menetapkan harga limit sebesar Rp. 32.685.600.000,- (tiga puluh dua milyar enam ratus delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Oktober 2020 sesuai Laporan Penilaian dari KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan tanggal 26 Agustus 2020, ternyata obyek jaminan belum laku terjual karena tidak ada penawaran (vide bukti T.1-9), hal mana menunjukkan harga limit yang ditetapkan oleh Terbanding I tersebut masih harga yang wajar dan bukan harga yang terlalu rendah sebagaimana didalilkan oleh Pembanding

Halaman 73 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena jika harga limit terlalu rendah, maka untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Oktober 2020 pasti akan menarik minat banyak pembeli lelang untuk berusaha membeli obyek jaminan tersebut.

Sedangkan, terkait keterangan saksi Muhammad Taufik Nasution yang menyatakan sekitar tahun 2017 saksi pernah dihubungi calon pembeli dengan nilai penawaran sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah) dan sekitar tahun 2021 saksi pernah di whatsapp (wa) oleh agen perumahan memberi penawaran sebesar Rp. 35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar rupiah), selain secara hukum keterangan satu saksi bukan saksi (unus testis nullus testis), juga tidak pernah dibuktikan adanya penawaran tersebut secara tertulis. Terlebih lagi, seandainya benar (quad non) penawaran tersebut ada, maka tidak ada relevansinya dan tetap tidak dapat dijadikan dasar untuk menetapkan harga limit lelang karena hanya sekedar informasi informal dan bukan berdasarkan penilaian dari Penilai atau Penaksir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) PMK 27/2016 yang menyatakan :

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :
 - a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir

12. Bahwa intinya semua keberatan yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya sama sekali tidak terdapat hal-hal yang baru yang dapat mempengaruhi putusan ini ditingkat Banding, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar, teliti dan seksama oleh Judex Factie Tingkat Pertama;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas, maka dimohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan (Judex Factie Tingkat Banding) untuk kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak Banding dan Memori Banding dari Pembanding/Penggugat seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 663/Pdt.G/2020/PN. Mdn. tanggal 18 Mei 2021;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
4. Mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**)

Halaman 74 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Relas pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh: Juru sita Pengadilan Negeri Medan ditujukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 Juni 2021 dan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Juni 2021 kepada terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 Juni 2021, yang isinya diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, diajukan dalam tenggang waktu dan dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding telah memenuhi syarat-syarat formal banding oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding tersebut dapat diterima;

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan Perkara ini turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 18 Mei 2021, memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I, setelah dihubungkan satu dengan lainnya, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan dan pertimbangan Hukum dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 18 Mei 2021 telah tepat dan benar, sehingga dapat diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi medan dalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa tentang keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Memori bandingnya tidak terdapat hal-hal yang baru perlu dipertimbangkan dan telah dipertimbangkan Pengadilan Tingkat Pertama dalam persidangan dan putusan secara tepat dan benar, karenanya keberatan tersebut tidak beralasan, sehingga memori banding dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Medan

Halaman 75 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 663/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 18 Mei 2021 cukup beralasan untuk dikuatkan, sebagaimana akan disebutkan dalam amar Putusan dibawah ini;

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

Mengingat Pasal 283 RBg dan Ketentuan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 18 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin tanggal 1 Nopember 2021 oleh kami **SYAMSUL BAHRI, S.H., M.H.**, selaku Ketua Majelis dengan **LELIWATY, S.H., M.H.**, dan **JOHN DIAMOND TAMBUNAN, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN tanggal 8 September 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa** tanggal **9 September 2021** dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh **Hj. SYARIFAH MASTHURA, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh Pembanding semula Penggugat maupun Kuasa hukumnya, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Turut

Tergugat I semula Turut Terbanding I, Turut Tergugat II semula Turut Terbanding II, maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

LELIWATY, S.H., M.H.

SYAMSUL BAHRI, S.H., M.H.

Halaman 76 dari 76 Hal Putusan Nomor 368/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



Ttd

JOHN DIAMOND TAMBUNAN, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd

Hj. SYARIFAH MASTHURA,S.H.,M.H.,

Rincian biaya perkara:

- Meterai : Rp. 10.000,-
- Redaksi : Rp. 10.000,-
- Pemberkasan : Rp.130.000,-

Jumlah : Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)