



PUTUSAN
Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT Sumatera Fan Jaya, berkedudukan di Jalan Belidaan Nomor 6-F, Dusun 1, Desa Cempedak Lobang, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, yang diwakili oleh Suyanti selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dr. Halim Darmawan, S.H., M.H., C.L.A., Zein Munajat, S.H., M.H., Danu Hurmuja, S.H., M.H., Andreas Ari Wiyadi, S.H., M.H., Achmad Syanif Harmu Limuhir, S.H., Budi Gunawan, S.H., Alim Sako, S.H., Grammy Balthazar Christiano, S.H., dan Elsa Ugami Suprihatin, S.H., C.T.A.**, Para Advokat pada Kantor Hukum Halim & Partners Law Firm, beralamat kantor di Jalan Raya Perancis - Komplek Duta Bandara Permai Blok ZU.8 Nomor 17, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Kosambi, Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah dengan Nomor Register W2U19.106/Pdt/SK/2021/PN Srh tanggal 15 Juli 2021, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT Bank Permata, Tbk Cq Cabang Medan**, berkedudukan di Jalan Zainul Arifin No. 49-51, Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara, yang diwakili oleh Djumariah Tenteram selaku Direktur dan Herwin Bustaman selaku Direktur Unit Usaha Syariah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dr. Burhan Sidabariba, S.H., M.H., Fransiska Simbolon, S.H., dan Frans Dominggus M. P. Lubis, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Hukum Dr. Burhan Sidabariba & Rekan, beralamat kantor di Jalan Teuku Umar No. 12 (Simpang Jalan P. J. Nehru), Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 192/2021 tanggal 30

Halaman 1 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah dengan Nomor Register W2U19.114/Pdt/SK/2021/PN Srh tanggal 30 Agustus 2021, sebagai **Tergugat**;

2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Medan, berkedudukan di Jalan Pangeran Diponegoro No. 30 A, Gedung Keuangan Negara Unit II Lantai 2, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Kesatria Purba, S.E., M.Si., Yuliarno, S.E., Edgar Joseph R. Pangaribuan, Kunarso, S.H., M.Ec.Dev, Devi Manalu, S.H., M.H., Mariani Panjaitan, S.H., Elizabeth Kurniasih Christina**, dan **Siswanto**, Para Pegawai pada KPKNL Medan dan Kanwil DJKN Sumatera Utara, beralamat di Jalan Pangeran Diponegoro No. 30 A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-18/MK.6/WKN.02/2021 tanggal 16 Juli 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah dengan Nomor Register W2U19.115/Pdt/SK/2021/PN Srh tanggal 23 Agustus 2021, sebagai **Turut Tergugat I**;

3. PT Balai Mandiri Prasarana Perwakilan Sumatera Utara,

berkedudukan di Jalan Setia Luhur Komplek Griya Millenium Blok B No. 7, Kelurahan Dwi Kora, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Turut Tergugat II**;

4. Notaris Ingrid Saroinsong, S.H., dahulu bertempat tinggal di Jalan HOS

Cokroaminoto No. 7, Tanjung Garbus Satu, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara dan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, sebagai **Turut Tergugat III**;

5. PPAT Rosanty Sribulan L. Siallagan, S.H., M.Kn., bertempat tinggal di

Jalan Sultan Serdang No. 39, Kecamatan Perbaungan, Kabupaten Serdang Bedagai, Sumatera Utara, sebagai **Turut Tergugat IV**;

6. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Serdang Bedagai,

berkedudukan di Jalan Negara Km. 59,8, Desa Firdaus, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Sabirin, S.H.**,

Halaman 2 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Shelvi Manurung, S.Tr., dan Mindo R. Siallagan, S.H., Para Pegawai pada Kantor BPN Kabupaten Serdang Bedagai, beralamat di Jalan Negara Km. 57, Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 628/SKU-12.18/VII/2021 tanggal 22 Juli 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah dengan Nomor Register W2U19.116/Pdt/SK/2021/PN Srh tanggal 23 Agustus 2021, sebagai **Turut Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar para pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah pada tanggal 25 Juni 2021 dengan Nomor Register 36/Pdt.G/2021/PN Srh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. FUNDAMENTUM PETENDI / POSITA

1. Bahwa, PENGGUGAT merupakan Badan Hukum Perseroan yang tunduk dan patuh pada segala ketentuan hukum atau yuridiksi hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. Bahwa, PENGGUGAT adalah Perusahaan Jasa Komersil yang usahanya secara spesifik dalam bidang Pembangunan, Perdagangan, Jasa, Pertanian, Perindustrian, Pengangkutan Darat, Percetakan dan Perbengkelan;
3. Bahwa, PENGGUGAT selaku Perusahaan dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama yang bernama SUYANTI sebagaimana Ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1) Akta Pendirian Perseroan No. 51 tertanggal 9 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Denilah Shofa Nasution, S.H., M.Kn. dan oleh karenanya berhak mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat perseroan dengan pihak lain dan juga menjalankan tindakan, baik mengenai kepengurusan maupun kepemilikan dengan tanpa Pembatas, yang dalam hal ini bertindak atas nama PENGGUGAT;
4. Bahwa, saat PENGGUGAT menjalankan usahanya selaku Perusahaan terhitung sejak 2016, usaha PENGGUGAT berjalan dengan lancar dan

Halaman 3 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik-baik saja, hingga sekitar tahun 2017 PENGUGAT memerlukan tambahan modal kerja, sehingga PENGUGAT mengajukan Permohonan Fasilitas Kredit untuk tujuan Modal Kerja kepada TERGUGAT yang kemudian pada tanggal 13 Februari 2017 melalui Surat TERGUGAT yaitu perihal Surat Penawaran Kredit dengan Nomor: LoO/17/II/6873/SME, PENGUGAT kemudian menyetujui Penawaran Kredit tersebut;

5. Bahwa, terhadap Permohonan Fasilitas Kredit untuk modal kerja PENGUGAT tersebut, Pihak TERGUGAT menyetujui Pemberian Fasilitas Kredit *overdraft satu* (OD-1) tersebut, atau biasa disebut Pinjaman Rekening Koran;
6. Bahwa, Pemberian Fasilitas *overdraft satu* (OD-1) adalah Pemberian Fasilitas Kredit dari TERGUGAT kepada PENGUGAT yang dapat diperpanjang atas kesepakatan para pihak dengan tujuan fasilitas untuk membiayai modal kerja;
7. Bahwa, terhadap Fasilitas *overdraft satu* atau Pinjaman Rekening Koran tersebut kemudian direalisasikan oleh TERGUGAT melalui Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) Nomor 12 tertanggal 13 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INGRID SAROINSONG, S.H. (TURUT TERGUGAT III);
8. Bahwa, adapun rincian Fasilitas *overdraft satu* yang diberikan oleh TERGUGAT I adalah sebagai berikut :

1. Fasilitas *overdraft* (OD) / Pinjaman Rekening Koran

- a. Pagu Fasilitas : Rp. 5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*)
- b. Mata uang fasilitas : Rupiah
- c. Jangka waktu fasilitas : dimulai sejak tanggal 16-2-2017 sampai tanggal 16-2-2018
- d. Bunga : 11 % pertahun
- e. Denda : 36 % pertahun
- f. Provisi : 0,5 % pertahun dari pagu fasilitas
- g. Biaya administrasi : Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*)
- h. Biaya penalty : 2 % dari pagu fasilitas nasabah

9. Bahwa, terhadap Pemberian Kredit tersebut oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT selaku nasabah / debitur, maka SUYANTI selaku direktur utama PENGUGAT menjaminkan 2 (dua) bidang Objek Tanah miliknya, yang kedua bidang tanah tersebut terletak di Desa Cempedak

Halaman 4 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



Lobang, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera, dengan alas hak berupa :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (*sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi*) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (*dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi*) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;
10. Bahwa, terhadap dua bidang tanah milik SUYANTI yang dijadikan jaminan Pembiayaan Fasilitas Kredit untuk Modal Kerja PENGUGAT tersebut, kemudian untuk dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) secara bersama-sama kepada TERGUGAT dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 7.000.000.000 (*tujuh milyar rupiah*) sebagaimana berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 38 tertanggal 3 Maret 2017 (APHT I No. 38/2017) yang dibuat dihadapan PPAT ROSANTY SRIBULAN L. SIALLAGAN, S.H., M.Kn. (TURUT TERGUGAT IV) yang telah didaftarkan dan memperoleh legalisasi melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sedang Bedagai (TURUT TERGUGAT V) sebagaimana berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 506 tertanggal 5 Juni 2017 (SHT I No. 506/2017);
11. Bahwa, terhadap Pemberian Fasilitas *Overdraft* (OD-1) atau Pinjaman Rekening Koran untuk Modal Kerja bagi PENGUGAT tersebut telah berhasil dilaksanakan pembayaran kewajibannya dengan baik oleh PENGUGAT, sehingga TERGUGAT sepakat untuk memberikan Pagu Fasilitas baru melalui perubahan Perjanjian Pemberian Fasilitas dengan PENGUGAT yang kemudian direalisasikan melalui Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 14 tertanggal 20 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INGRID SAROINSONG, S.H. (TURUT TERGUGAT III);
12. Bahwa, adapun terhadap Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas tersebut, TERGUGAT selaku Bank mensetujui hal-hal sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Memberikan Pagu fasilitas baru berupa fasilitas *Revolving Loan (RL-1)* sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
 - b. Memberikan pagu fasilitas baru berupa fasilitas *Bank Garansi* sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 - c. Memberikan jaminan baru atas fasilitas Bank Garansi nasabah yaitu berupa Current Account (CA)/Time Deposit Permatara Bank (TDPB) sebesar 50 % dari fasilitas Bank Garansi;
 - d. Memberikan Jaminan baru atas fasilitas Overdraft (OD) dan Revolving Loan (RL) Nasabah yaitu Fidusia atas Inventori;
 - e. Menambah Peringkat Hak Tanggungan II (kedua) atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 786 / Cempedak Lobang dan Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang;
13. Bahwa terhadap Pemberian Pembiayaan Pagu Fasilitas baru tersebut sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 14 tertanggal 20 September 2017, dengan rincian sebagai berikut :
2. Fasilitas *Revolving Loan (RL-1)*
 - a. Pagu Fasilitas : Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)
 - b. Mata uang fasilitas : Rupiah
 - c. Jangka waktu fasilitas : dimulai sejak tanggal 22-9-2017 sampai tanggal 16-2-2018
 - d. Bunga : 11 % pertahun
 - e. Denda : 36 % pertahun
 - f. Provisi : 0,5 % pertahun dari pagu fasilitas
 - g. Biaya administrasi : Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)
 3. Fasilitas *Bank Garansi*
 - a. Pagu Fasilitas : Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
 - b. Mata uang fasilitas : Rupiah
 - c. Jangka waktu fasilitas : dimulai sejak tanggal 22-9-2017 sampai tanggal 16-2-2018
 - d. Denda : 36 % pertahun
 - f. Facility Fee : 0,25 % pertahun
 - g. opening Fee : 2 % pertahun
14. Bahwa, oleh karena terjadi Perubahan dalam Perjanjian awal maka dalam Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas

Halaman 6 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



Perbankan No. 14 tertanggal 20 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris INGRID SAROINSONG, S.H. (TURUT TERGUGAT III) diatur pula kembali pembebanan semula 2 (dua) bidang objek tanah milik SUYANTI sebelumnya dengan pembebanan Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) dengan nilai sebesar Rp. 1.400.000.000,- (*satu milyar empat ratus juta*) sebagaimana berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 151 tertanggal 7 Oktober 2017 (APHT II No. 151/2017) yang dibuat dihadapan PPAT ROSANTY SRIBULAN L. SIALLAGAN, S.H., M.Kn. (TURUT TERGUGAT IV) yang telah didaftarkan dan memperoleh legalisasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sedang Bedagai (TURUT TERGUGAT V) sebagaimana berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) Nomor 800 tertanggal 6 Agustus 2018 (SHT II No. 800/2018);

15. Bahwa, sebagaimana berdasarkan Perjanjian Awal (*Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) Nomor 12 tertanggal 13 Februari 2017*) dan diketahui jika PENGGUGAT dapat memenuhi kewajibannya melaksanakan Pembayaran bunga plafon Pinjaman setiap bulannya selama 1 (satu) tahun yaitu terhitung dari tanggal 16 Februari 2017 sampai dengan tanggal 16 Februari 2018 tanpa kendala apapun;
16. Bahwa, akibat kebutuhan modal kerja PENGGUGAT dan secara terus menerus beritikad baik membayar kewajibannya (tanpa cidera janji) pada Perjanjian Awal maka TERGUGAT kembali melanjutkan Perjanjian Pinjaman Modal Kerja kepada PENGGUGAT yang terealisasi dalam Perjanjian Perubahan Perjanjian Pertama (*Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 14 tertanggal 20 September 2017*);
17. Bahwa, seterusnya TERGUGAT dan PENGGUGAT kemudian menyetujui dan sepakat melakukan Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan dengan Nomor : KK/18/946/AMD/01/SME tertanggal 16 Maret 2018 dalam bentuk Akta dibawah tangan yang kemudian ditandatangani di Pekanbaru – Riau;
18. Bahwa, terhadap Perubahan Perjanjian kedua tersebut Para Pihak sepakat mengubah penyabutan Fasilitas Overdraft dalam perjanjian awal menjadi Fasilitas Pinjaman Rekening Koran dan dalam perjanjian terbaru tersebut disetujui pula Jangka Waktu Fasilitas Pinjaman Rekening Koran , Fasilitas Revolving Loan dan Fasilitas Bank Garansi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai tanggal 16 Februari 2019 serta mengubah beberapa syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian awal sebagaimana diuraikan dalam perjanjian kedua tersebut;

19. Bahwa, terhadap segala Pemberian fasilitas Pembiayaan kepada PENGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT mulai dari Perjanjian Awal, Perubahan Perjanjian Pertama hingga Perubahan Perjanjian Kedua. PENGUGAT hanya menerima Pembiayaan Fasilitas Overdraft (OD) / Peminjaman Rekening Koran dan Fasilitas Revolving Loan (RL), sedangkan terhadap Fasilitas Bank Garansi, PENGUGAT tidak pernah mengajukan klaim pada TERGUGAT, sehingga total fasilitas Pembiayaan untuk modal kerja (hutang Pokok) yang diterima oleh PENGUGAT dari TERGUGAT adalah sebesar Rp. 7.000.000.000,- (*tujuh milyar rupiah*);
20. Bahwa, kemudian PENGUGAT ditahun 2018 tepatnya pada bulan November 2018 mengalami macet pembayaran BUNGA plafon pinjaman / Fasilitas Pembiayaan dari TERGUGAT;
21. Bahwa, akibat tunggakan pembayaran bunga plafon pinjaman / Fasilitas Pembiayaan, TERGUGAT kemudian memperingati PENGUGAT untuk melaksanakan kewajibannya terhadap pembayaran sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian PENGUGAT dan TERGUGAT;
22. Bahwa, pada tanggal 11 Maret 2019 TERGUGAT, mengirimkan Surat Peringatan I (Pertama) kepada PENGUGAT dengan Surat Nomor 352/SK/LWO-SAM/SME/III/2019 yang menginformasikan jika jumlah tertunggak (selama 4 bulan) pembayaran PENGUGAT per-posisi tanggal 8 Maret 2019 adalah sebesar Rp. 7.710.427.145,- (*tujuh milyar tujuh ratus sepuluh juta empat ratus dua puluh tujuh ribu seratus empat puluh lima rupiah*);
23. Bahwa, pada tanggal 22 April 2019, TERGUGAT mengirimkan Surat Peringatan II (kedua) kepada PENGUGAT dengan Surat Nomor 564/SK/LWO-SAM/SME/IV/2019 yang menginformasikan jika jumlah tertunggak (selama 5 bulan) pembayaran PENGUGAT per-posisi tanggal 9 April 2019 adalah sebesar Rp. 7.948.092.049,- (*tujuh milyar Sembilan ratus empat puluh delapan juta Sembilan puluh dua ribu empat puluh Sembilan rupiah*);
24. Bahwa, pada tanggal 17 Mei 2019, TERGUGAT mengirimkan Surat Peringatan III (terakhir) kepada PENGUGAT dengan Surat Nomor 699/SK/LWO-SAM/SME/V/2019 yang menginformasikan jika jumlah

Halaman 8 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



tertunggak (selama 6 bulan) pembayaran PENGUGAT per-posisi tanggal 13 Mei 2019 adalah sebesar Rp. 8.214.653.928,- (*delapan milyar dua ratus empat belas juta enam ratus lima puluh tiga Sembilan ratus dua puluh delapan rupiah*);

25. Bahwa, kemudian pada tanggal 26 Agustus 2019, TERGUGAT berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 1316/SK/LWO-SAM/SME/VIII/2019 kepada PT. Balai Mandiri Prasarana Perwakilan Sumatera utara (TURUT TERGUGAT II) melaksanakan Pra lelang yaitu dengan mengirimkan Surat Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh TURUT TERGUGAT II kepada PENGUGAT berdasarkan surat nomor : 328/BLM-SUMUT/IX/2019 tertanggal 13 September 2019 yang diterima oleh PENGUGAT tertanggal 16 Oktober 2019;
26. Bahwa, terhadap rencana lelang tersebut PENGUGAT mengirimkan Surat Permohonan Adendum dengan nomor : 007/SFJ/PA/X/2019 tertanggal 17 Oktober 2019 kepada TERGUGAT yang pada pokoknya berisikan permohonan tenggang waktu lelang karena PENGUGAT dalam tahap bernegosiasi dengan calon investor dan oleh karena PENGUGAT memohon untuk diberikan kesempatan untuk melunasi kredit pada TERGUGAT, akan tetapi tidak digubris oleh TERGUGAT;
27. Bahwa, PENGUGAT dengan niat baik kembali mengirimkan Surat Permohonan dengan Nomor : 008/SFJ/SP/XI/2019 tertanggal 7 November 2019 kepada TERGUGAT sekali lagi untuk menunda rencana pelaksanaan lelang terhadap 2 (dua) bidang objek tanah atas nama SUYANTI, akan tetapi tidak pula menerima balasan oleh TERGUGAT;
28. Bahwa, kemudian pada tanggal 13 Januari 2020, tiba-tiba saja TERGUGAT mengirimkan surat perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi melalui Perantara TURUT TERGUGAT I dengan Nomor surat 046/SK/LWO-SME/SAM/II/2020 terhadap 2 (dua) bidang objek tanah milik SUYANTI berupa:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (*sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi*) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;



- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (*dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi*) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;
29. Bahwa, menanggapi Surat Pemberitahuan lelang tersebut PENGUGAT masih berupaya memohonkan penangguhan eksekusi kepada TERGUGAT sebagaimana berdasarkan Surat Permohonan Penangguhan Eksekusi tertanggal 20 Januari 2020 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :
- 1) Bahwa, PENGUGAT keberatan dengan nilai limit lelang yang ditentukan oleh TERGUGAT;
 - 2) Bahwa, PENGUGAT bersedia dan bertekad untuk melakukan Pembayaran secara bertahap atas hutang pokok PENGUGAT dengan jadwal rincian pembayaran sebagai berikut :
 - a. Pembayaran pertama sebesar Rp. 250.000.000,- di tanggal 7 Maret 2020;
 - b. Pembayaran kedua sebesar Rp. 500.000.000,- di bulan mei 2020;
 - c. Pembayaran ketiga sebesar Rp. 500.000.000,- di bulan juli 2020;Dan Pembayaran selanjutnya setiap dua bulan sampai selesai lunas
30. Bahwa, tetap saja TERGUGAT tidak menanggapi surat baik dari PENGUGAT, sehingga PENGUGAT kembali mengirimkan Surat Permohonan kepada TERGUGAT untuk memberikan PENGUGAT kebijakan kelonggaran waktu dalam menyelesaikan permasalahan Tunggakan Kredit dengan memperhitungkan hubungan baik (*track record*) yang terjalin antara PENGUGAT dan TERGUGAT yang kemudian dijawab tertanggal 13 Februari 2020 oleh TERGUGAT yang pada pokoknya menolak permohonan yang diajukan oleh debitur (PENGUGAT); sehingga berdasarkan Surat Pemberitahuan lelang 13 Januari 2020, lelang eksekusi akan dilaksanakan pada hari selasa, 11 Februari 2020 dengan penawaran diajukan melalui Aplikasi Lelang internet cara tertutup (*closed Bidding*) pada alamat domain <https://www.lelang.go.id> pada pukul 10.00 WIB, sebagaimana berdasarkan Risalah Lelang Nomor 111/04/2020 dengan perhitungan penetapan limit lelang eksekusi terhadap 2 (dua) bidang objek Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan sebesar Rp. 6.075.000.000,- (*enam milyar tujuh puluh lima juta rupiah*);

31. Bahwa, terhadap Lelang Eksekusi pertama diatas, tidak terdapat penawar atau pembeli, sehingga TERGUGAT kembali mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi kedua kepada PENGUGAT sebagaimana berdasarkan Surat No. 599/SK/LWO-SME/SAM/VI/2020 tertanggal 9 Juni 2021 yang dilaksanakan pada hari Jumat, 3 Juli 2020 dengan penawaran diajukan melalui Aplikasi Lelang internet cara tertutup (*closed Bidding*) pada alamat domain <https://www.lelang.go.id> pada pukul 10.30 WIB, sebagaimana berdasarkan Risalah Lelang Nomor 659/04/2020 dengan perhitungan penetapan limit lelang eksekusi kedua terhadap 2 (dua) bidang objek Hak Tanggungan menjadi sebesar Rp. 4.250.000.000,- (*empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*);
32. Bahwa, terhadap Lelang Eksekusi kedua diatas, tidak terdapat penawar atau pembeli, sehingga TERGUGAT kembali mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi ketiga kepada PENGUGAT sebagaimana berdasarkan Surat No. 186/SK/LWO-SME/SAM/II/2020 tertanggal 2 Februari 2021 yang dilaksanakan pada hari Kamis, 18 Februari 2021 dengan penawaran diajukan melalui Aplikasi Lelang internet cara tertutup (*closed Bidding*) pada alamat domain <https://www.lelang.go.id> pada pukul 10.30 WIB, sebagaimana berdasarkan Risalah Lelang Nomor 173/04/2020 dengan perhitungan penetapan limit lelang eksekusi ketiga, terhadap 2 (dua) bidang objek Hak Tanggungan menjadi sebesar Rp. 5.010.000.000,- (*lima milyar sepuluh juta rupiah*);
33. Bahwa, terhadap Lelang Eksekusi ketiga diatas, tidak juga terdapat penawar atau pembeli, sehingga TERGUGAT kembali mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi ke-empat kalinya kepada PENGUGAT sebagaimana berdasarkan Surat No. 671/SK/LWO-SME/SAM/IV/2021+ tertanggal 21 April 2021 yang dilaksanakan pada hari Jumat, 7 Mei 2021 dengan penawaran diajukan melalui Aplikasi Lelang internet cara tertutup (*closed Bidding*) pada alamat domain <https://www.lelang.go.id> pada pukul 09.00 WIB, dengan perhitungan penetapan limit lelang eksekusi keempat, terhadap 2 (dua) bidang objek Hak Tanggungan menjadi sebesar Rp. 5.010.000.000,- (*lima milyar sepuluh juta rupiah*);

Halaman 11 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



34. Bahwa, diketahui jika penetapan nilai limit lelang terhadap 2 (dua) bidang objek Hak Tanggungan *a quo* dilakukan oleh TERGUGAT selaku penjual sebagaimana berdasarkan Tim Penilai Independen / Appraisal dari KANTOR JASA PENILAI PUBLIK ASMAWI DAN REKAN serta KANTOR JASA PENILAI HARI UTOMO DAN REKAN yang nilainya sangat rendah dari Harga pasar dan Harga Likuidasi Objek Hak Tanggungan *a quo*, sehingga TERGUGAT selaku Penjual merugikan PENGUGAT;
35. Bahwa, pada tahun 2017 pernah dilakukan perhitungan terhadap Nilai Objek Hak tanggungan yang dinilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik TOTO SUHARTO & REKAN pada tanggal 8 September 2017 dengan Nomor File : P.PP.17.07.0507 yaitu dengan Nilai Pasar sebesar Rp. 6.491.000.000 (*enam milyar empat ratus Sembilan puluh satu juta rupiah*);
36. Bahwa, selain hasil perhitungan diatas, terdapat pula hasil penilaian publik yang kedua terhadap 2 (dua) bidang objek hak tanggungan yang Nilainya berjarak jauh, yaitu perhitungan Tim Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik DAMIANUS AMBUR & REKAN pada tanggal 8 Juni 2018 dengan Nomor file : 401/LR/DAR-JKT/Eximbam/VI/2018 yaitu dengan nilai Pasar sebesar Rp. 21.088.755.000,- (*dua milyar delapan puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah*) dengan Nilai Likuidasi senilai Rp. 15.682.956.000,- (*lima belas milyar enam ratus delapan puluh dua juta Sembilan ratus lima puluh enam rupiah*);
37. Bahwa, selain itu juga pada tahun 2020 dilakukan pula penilaian melalui Tim Appraisal sebagai pembanding untuk membantah penilaian limit lelang yang ditetapkan oleh Penjual, yaitu Penilaian Publik dari Kantor Jasa Penilai Publik HERLY, ARIAWAN & REKAN, dengan File Nomor : 00879/2.0078-01/PI/04/0231/1/XI/2020 dengan hasil Nilai Pasar terhadap 2 (dua) bidang Objek Hak Tanggungan *a quo* sebesar Rp. 21.550.660.000,- (*dua puluh satu milyar lima ratus lima puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah*);
38. Bahwa, sebagaimana berdasarkan perhitungan Kantor Jasa Penilai Publik tersebut diatas menunjukkan jika Objek hak tanggungan seiring waktu dan tahun mengalami kenaikan, sehingga jika Objek Hak tanggungan ditetapkan dengan Nilai Limit yang terakhir kali pada pelaksanaan lelang tertanggal 21 April 2021 dengan Nilai sebesar Rp.



5.010.000.000,- (*lima milyar sepuluh juta rupiah*), maka tidak seimbang dengan harga objek Hak tanggungan saat ini ditahun 2021; karena sebagaimana kita ketahui jika harga tanah terus mengalami kenaikan tiap tahunnya;

39. Bahwa, terhadap pelaksanaan Lelang Eksekusi yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I sebanyak 4 (empat) tahap sama sekali Tidak Ada Penawar dan ditetapkan nilai limit lelang yang berubah-ubah dan tidak konsisten oleh TERGUGAT hal mana terbukti sebagai berikut berikut :

- a. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pertama tertanggal 11 Februari 2020 dengan Nilai limit lelang sebesar Rp. 6.075.000.000,- (*enam milyar tujuh puluh lima juta rupiah*);
- b. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Kedua tertanggal 3 Juli 2020 dengan Nilai limit lelang sebesar Rp. 4.250.000.000,- (*empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*);
- c. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Ketiga tertanggal 18 Februari 2021 dengan Nilai limit lelang sebesar Rp. 5.010.000.000,- (*lima milyar sepuluh juta rupiah*);
- d. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Keempat tertanggal 21 April 2021 dengan Nilai limit lelang sebesar Rp. 5.010.000.000,- (*lima milyar sepuluh juta rupiah*);

Bahwa, sebagaimana ketentuan memang hal yang wajar jika dalam pelelangan pertama ditentukan nilai limit awal dan jika tidak laku maka akan diturunkan nilai limitnya akan tetapi yang dilakukan TERGUGAT dalam pelelangan terakhir malah menaikkan nilai limit lelang apalagi PENGUGAT tidak tahu-menahu alasan TERGUGAT dalam melakukan pergantian nilai limit, apakah dilakukan dengan melakukan penilaian ulang atau tidak, sehingga tindakan tersebut sangatlah tidak wajar dan patut untuk pelelangan tersebut dibatalkan;

40. Bahwa, selain itu dari pelelangan objek Tanah *a quo* ternyata harga limit lelang yang ditetapkan oleh TERGUGAT terhadap obyek jaminan hak tanggungan yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (*sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi*) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;



- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (*dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi*) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI; Sangatlah rendah dari harga Nilai Objek Tanah yang mana sepatutnya memiliki nilai pasar ditahun 2020 berkisar sebesar Rp. 21.550.660.000,- (*dua puluh satu milyar lima ratus lima puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah*) tetapi malah dihargai dengan Nilai Limit lelang yang keempat oleh TERGUGAT sebesar Rp. 5.010.000.000,- (*lima milyar sepuluh juta rupiah*); sehingga TERGUGAT secara pribadi memiliki tendesi kepentingan dalam menetapkan nilai limit lelang sehingga merugikan PENGUGAT, dan jika terdapat penawar terhadap objek tanah *a quo*, dan tidak terdapat penawar lain, maka tentunya akan terjual diharga yang rendah dengan batas nilai Limit Lelang sehingga merugikan PENGUGAT jika Objeknya dihargai pada saat ini;
41. Bahwa, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Bahwa dalam pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri tersebut menyatakan bahwa "Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan: a. penilaian oleh Penilai; atau b. penaksiran oleh Penaksir." Dalam Ayat (2) memberikan keterangan "Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya." Selanjutnya dalam pasal 45 huruf b memberikan persyaratan terkait nilai limit yang harus memerlukan tim penilai Independen berbunyi "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 Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)";
42. Bahwa, dari hasil tim penilai Independen yang berasal dari TERGUGAT sungguh ditemukan perbedaan nilai yang sangat jauh, sehingga menyebabkan nilai limit yang ditetapkan TERGUGAT sangat subyektif dan sangat rendah, sehingga PENGUGAT sebagai pemilik Objek Tanah yang menjadikan objek tanahnya sebagai jaminan hak tanggungan sangat dirugikan, yang dimana seharusnya obyek hak tanggungan tersebut bernilai limit sebesar Rp. 21.550.660.000,- (*dua*



puluh satu milyar lima ratus lima puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

43. Bahwa, dalam menentukan limit lelang yang sangat rendah tersebut TERGUGAT patut diduga menggunakan Tim Appraisal Independen dalam menentukan limit lelang yang tidak didasarkan atas penilaian yang sebenar-benarnya atau tidak didasarkan atas Standar Penilaian Indonesia (SPI 366), sehingga berindikasi TERGUGAT menetapkan nilai limit lelang dengan seenaknya dan semaunya yang mana pelaksanaan lelang eksekusi terakhir kali dengan Nilai Limit sebesar Rp. 5.010.000.000,- (*lima milyar sepuluh juta rupiah*);
44. Bahwa, selain itu berdasarkan perhitungan jumlah tunggakan hutang terakhir dari PENGUGAT kepada TERGUGAT perposisi 22 Desember 2020 yakni sebesar Rp. 13.899.443.300,- (*tiga belas milyar delapan ratus Sembilan puluh Sembilan juta empat ratus empat puluh tiga ribu tiga ratus rupiah*) sehingga jika dibandingkan dengan Nilai limit lelang sangatlah tidak memenuhi kewajaran, yang mana terdapat selisih yang cukup signifikan antara nilai utang dan nilai lelang;
45. Bahwa, PENGUGAT mohon kepada Majelis hakim mencermati nilai tersebut, dimana utang PENGUGAT kepada TERGUGAT perposisi tanggal 22 Desember 2020 yakni sebesar Rp. 13.899.443.300,- (*tiga belas milyar delapan ratus Sembilan puluh Sembilan juta empat ratus empat puluh tiga ribu tiga ratus rupiah*) dan limit yang ditetapkan Penjual pada lelang terakhir tertanggal 21 April 2021 adalah sebesar Rp. 5.010.000.000,- (*lima milyar sepuluh juta rupiah*), sehingga saat Gugatan PENGUGAT tersebut diajukan maka Nilai Utang PENGUGAT akan terus bertambah, sehingga hal tersebut mencederai keadilan PENGUGAT bahkan telah melampaui Nilai Hak Tanggungan Peringkat I dan Hak tanggungan Peringkat II;
46. Bahwa, oleh karena penetapan nilai limit tersebut oleh TERGUGAT adalah tidak sesuai dengan Harga sesungguhnya, maka TERGUGAT selaku Penjual Lelang melakukan tindakan tersebut diatas dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) sebagaimana berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :
- "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*



47. Bahwa, sudah jelas dan terang bahwasanya perbuatan TERGUGAT telah memenuhi setiap unsur-unsur yang telah termuat diatas, sehingga TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi PENGUGAT;
48. Bahwa, akibat daripada itu PENGUGAT mengalami kerugian materiil dan immateriil yang yaitu akibat dari Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT yakni dengan rincian sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil

Bahwa kerugian Materiil PENGUGAT berasal dari nilai limit lelang yang rendah padahal sepatutnya adalah sebesar Rp. 21.550.660.000,- (*dua puluh satu milyar lima ratus lima puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah*), sehingga jika Objek Lelang terjual dengan Nilai limit lelang sebesar Rp. 5.010.000.000,- (*lima milyar sepuluh juta rupiah*) maka PENGUGAT akan mengalami Kerugian materiil sebesar Rp. 16. 540.660.000 (*enam belas milyar lima ratus empat puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah*);

B. Kerugian Imateriil

Bahwa PENGUGAT juga dirugikan secara immateriil, sebab jika lelang eksekusi tetap dilaksanakan maka PENGUGAT kehilangan keuntungan dalam melaksanakan bisnis dan usahanya dengan harus meninggalkan objek lokasi usaha sehingga memerlukan biaya-biaya untuk menyewa lokasi dan Gudang / gedung yang hitungannya pertahunnya berkisar sebesar Rp. 200.000.000 (*dua ratus juta rupiah*);

47. Bahwa, kerugian-kerugian sebagaimana disebutkan pada poin 46 (*empat puluh enam*) tersebut di atas tidaklah mungkin terjadi apabila TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGUGAT, karena itu pada tempatnya bila kerugian yang disebabkan oleh TERGUGAT dimaksud dipertanggungjawabkan kepada TERGUGAT sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;
48. Bahwa, untuk memenuhi rasa keadilan bagi PENGUGAT adalah beralasan hukum bilamana terhadap perbuatan pelelangan atas 2 (dua) bidang Objek Tanah berupa :
- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (*sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi*) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;

- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI; yang keduanya telak dilaksanakan Lelang Eksekusi dari tahap satu hingga lelang eksekusi tahap empat adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya, karena nilai limit yang rendah dan tidak sesuai dengan standar penilaian Indonesia serta melanggar asas kewajaran dan keadilan dan yang dilakukan oleh TERGUGAT sehingga patut untuk tidak dilanjutkan jadwal lelang dikemudian hari dan harus dibatalkan;
49. Bahwa, untuk menjamin terlaksananya putusan dalam perkara ini, adalah patut bilamana terhadap tanah Hak Guna Bangunan yang menjadi 2 (dua) obyek Hak Tanggungan Peringkat I dan Peringkat II yaitu : Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI dan Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI; yang pada saat ini obyek tersebut tetap berada pada status pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I, agar kiranya diletakkan sita jaminan;
50. Bahwa, oleh karena TERGUGAT adalah pihak yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya pula menurut hukum jika Pengadilan Negeri Sei Rampah memutuskan menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
51. Bahwa, berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT, jelas dalil-dalil di dalam gugatan *a quo* sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan

Halaman 17 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



Negeri Sei Rampah yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan;

52. Bahwa, PENGGUGAT memiliki kekhawatiran beralasan TERGUGAT tidak mau melaksanakan isi putusan dalam gugatan perkara *a quo* secara *in natura* (sukarela) berkaitan dengan pembatalan lelang objek jaminan Hak Tanggungan, maka patut bagi PENGGUGAT untuk meminta agar kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah untuk memerintahkan dan/atau menghukum TURUT TERGUGAT I agar melakukan Pembatalan Lelang terhadap Objek Hak Tanggungan berupa :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;

53. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas bahwa TERGUGAT telah menentukan harga limit lelang terendah secara sepihak dan semaunya serta tidak sesuai dengan standar penilaian indonesia sehingga TERGUGAT telah nyata-nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT;

PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI (PROVISIONELE VORDERING)

54. Bahwa, oleh karena TERGUGAT telah nyata-nyata melakukan perbuatan yang diklasifikasikan sebagai perbuatan yang bersifat melawan hukum maka perlu kiranya PENGGUGAT mengajukan Permohonan dalam Provisi demi mencegah kerugian PENGGUGAT lebih lanjut dan semakin besar, yaitu dengan suatu tindakan sementara dari pengadilan berupa putusan provisi yang berlaku serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding;

55. Bahwa, Adapun yang menjadi dasar permohonan putusan provisi PENGGUGAT ini adalah ketentuan Pasal 180 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement ("HIR") jo. Pasal 287 *Reglement op de Rechtsvordering* ("Rv"), Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut maka Pengadilan Negeri Sei Rampah berwenang untuk memutus lebih



dahulu terhadap permohonan putusan provisi ini dengan bentuk putusan yang melekat langsung putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);

56. Bahwa, Terkait dengan permohonan putusan provisi ini, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Kedelapan, Jakarta, 2008, halaman 885, menyatakan) :

“Agar gugatan provisi memenuhi syarat formil;

- harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya,
- mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan,
- gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara.”

Berdasarkan Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. tersebut, maka PENGGUGAT akan mengungkapkan dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya atas permohonan putusan provisi ini;

57. Bahwa, secara hukum TERGUGAT tidak menetapkan nilai limit dengan tim penilai yang sifatnya independent sehingga Nilai Limit diluar batas kewajaran dan bertentangan dengan Nilai Limit dari hasil tim penilai yang diajukan oleh PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT melanggar ketentuan Pasal 44 dan Pasal 45 Peraturan Menteri Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karenanya terkait hal tersebut PENGGUGAT memerlukan tindakan pendahuluan untuk menunda lelang agar memberikan waktu PENGGUGAT melakukan pelunasan utang kredit kepada TERGUGAT dan juga menghindari kerugian PENGGUGAT secepatnya jika lelang dilaksanakan dengan harga limit dari penjual yang rendah maka nyata-nyata PENGGUGAT mengalami kerugian yang sangat besar yaitu selisihnya sebesar Rp. 16. 540.660.000 (*enam belas milyar lima ratus empat puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah*); Terkait dengan hal ini kiranya patut disimak pendapat Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, (Penerbit CV Mandar Maju, Cetakan X, 2005, halaman 110), sebagai berikut:

Halaman 19 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



“..., sedangkan putusan provisionil adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, dan sementara itu diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Putusan semacam itu banyak dipergunakan dalam acara singkat dan dijatuhkan oleh karena segera harus diambil tindakan. Misalnya dalam hal atap rumah yang disewa oleh penggugat dirusak oleh tergugat sedangkan pada waktu itu musim hujan sehingga tergugat harus segera dihukum untuk memperbaiki atap tersebut.”

58. Bahwa, Permohonan provisi ini penting untuk diajukan oleh PENGUGAT untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas proses yang sedang dijalani PENGUGAT. karena TERGUGAT telah melaksanakan lelang eksekusi pada TURUT TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT II. Dengan begitu kewajiban PENGUGAT tercederai dalam melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya pada TERGUGAT apalagi jika lelang eksekusi terlaksanakan PENGUGAT pun rugi puluhan belas milyar rupiah akibat harga limit lelang yang sangat rendah, selain tidak PENGUGAT terancam tidak lagi dapat menjalankan bisnis usaha satu satunya. Dengan demikian berdasarkan hal tersebut agar sudi kiranya Majelis hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah untuk menjatuhkan putusan Provisi dalam perkara sebagaimana dimaksud pasal 180 (1) HIR sehingga sudah pada tempatnya jika putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij woorraad*) meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi dari TERGUGAT;
59. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut maka patut kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara mengabulkan Gugatan Pembatalan lelang Eksekusi a quo dan menyatakan jika TERGUGAT terbukti melakukan perbuatanb melawan hukum karena nilai limit lelang yang tidak sesuai;

B. PERMOHONAN / PETITUM

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka dengan ini, PENGUGAT mengajukan permohonan agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah yang memeriksa dan mengadili gugatan a quo berkenan untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Halaman 20 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Provisi PENGUGAT untuk Seluruhnya;
2. Memerintahkan segera TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I untuk menghentikan sementara atau menunda pelaksanaan lelang terhadap 2 (dua) bidang objek Hak Tanggungan berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT yang menentukan nilai limit lelang terhadap 2 (dua) bidang objek hak tanggungan berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI dan
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak sesuai dengan nilai kewajaran objek tanah dan bangunan yang dinilai rendah dan berbeda jauh dari perhitungan penilai publik (appraisal) yang sebenarnya yang dihitung sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia;
3. Menyatakan dan/atau Membatalkan segala lelang eksekusi terhadap 2 (dua) bidang Objek Tanah berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI dan
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) sebagaimana yang

Halaman 21 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap 2 (dua) bidang Objek Tanah berupa :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI dan
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;

5. Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk menetapkan ulang nilai limit lelang dengan memakai perhitungan Nilai Limit Lelang dari Tim Penilai Independen yang berasal dari PENGUGAT selaku pemilik 2 (dua) bidang Objek Hak Tanggungan berupa :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI dan
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;

6. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan verzet oleh TERGUGAT;

7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

8. Memerintahkan Para TURUT TERGUGAT untuk patuh dan tunduk terhadap Putusan ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya, (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat V masing-masing

Halaman 22 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 12 Juli 2021, tanggal 26 Juli 2021, dan tanggal 12 Agustus 2021 telah dipanggil secara sah dan patut, Turut Tergugat III tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 8 Juli 2021 dan tanggal 28 Juli 2021 serta risalah panggilan sidang melalui media massa Sumut Pos tanggal 26 Agustus 2021 telah dipanggil secara sah dan patut, dan Turut Tergugat IV tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 29 Juni 2021, tanggal 22 Juli 2021, dan tanggal 4 Agustus 2021 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 September 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para pihak diberitahukan bahwa sidang perkara *a quo* tidak dapat dilaksanakan secara elektronik karena Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya sehingga tidak dapat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan surat gugatan Penggugat dan surat perbaikan gugatan Penggugat tanggal 24 Agustus 2021 yang pada pokoknya memperbaiki alamat Turut Tergugat III sebagai berikut:

"4. NOTARIS INGRID SAROINSONG, S.H., dahulu beralamat di Jalan HOS Cokroaminoto No. 7, Tj. Garbus Satu, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara 20517 dan saat ini sudah tidak diketahui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberadaannya (TURUT TERGUGAT III)";

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

I. DALAM PROVISI :

1. Bahwa Tergugat/PT. Bank Permata, Tbk menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat yang terdaftar tanggal 25 Juni 2021 kecuali hal-hal yang secara tegas-tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat/PT. Bank Permata, Tbk dalam persidangan;
2. Bahwa sebenarnya Penggugat telah pernah mengajukan gugatan dengan substansi, posita dan petitum yang hampir sama yang intinya meminta penundaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan akan tetapi tidak ada melakukan pembayaran/cicilan untuk mengurangi ataupun melunasi hutangnya kepada Tergugat, gugatan mana terdaftar sesuai register perkara Nomor 46/Pdt.G/2020/PN.Srh yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah pada tanggal 04 Juni 2021 dengan amar putusan yang berbunyi :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 2.290.000,- (dua juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Dan perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai alasan yang kuat dan dasar hukum yang cukup untuk menunda pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit milik Penggugat, dikarenakan Penggugat telah setuju dengan persyaratan kredit, telah menandatangani bersama-sama dengan Tergugat (i.c. PT. Bank Permata, Tbk) Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan objek jaminan Penggugat berupa barang tidak bergerak telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Halaman 24 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN.Srh

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)



sehingga Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama berhak untuk mengajukan dan melaksanakan lelang eksekusi untuk memperoleh pembayaran dan pelunasan dari penjualan/lelang objek jaminan Hak Tanggungan tersebut, maka oleh karena itu patutlah permohonan Penggugat untuk menunda Lelang Eksekusi Hak Tanggungan haruslah ditolak;

4. Bahwa Penggugat belum memahami kondisi yang dialami oleh Tergugat dimana Tergugat juga wajib untuk memberikan/membayarkan bunga kepada nasabah dan deposan yang telah menggunakan jasa Tergugat untuk menyimpan dananya. Bahwa kembali kami tekankan Tergugat/PT. Bank Permata, Tbk perlu untuk segera mendapatkan pelunasan dari fasilitas kredit Penggugat sehingga dapat menghimpun dana untuk kembali menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat. Hal ini sesuai dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, dimana Bank berfungsi sebagai *financial intermediary* yaitu menghimpun dana dari masyarakat kemudian menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka pembangunan dan meningkatkan taraf hidup rakyat banyak;
5. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada halaman 17 sampai halaman 19, poin 54 sampai dengan 59 memohonkan putusan provisi, permintaan tersebut adalah tidak mempunyai alasan hukum yang kuat serta tidak ada urgensi putusan provisionil dalam perkara *a quo*. Selain itu argumentasi yang disampaikan oleh Penggugat pada halaman 17-19 dalam gugatannya tertanggal 25 Juni 2021 adalah tidak tepat dan secara substansif tidak dapat mendukung permohonan provisionil, diantaranya yang dikutip oleh Penggugat sebagai berikut :

- Dengan mengutip beberapa pasal yaitu pasal 180 ayat (1) HIR jo. pasal 287 Rv, yang isinya dapat disimpulkan kurang tepat dijadikan sebagai alasan dan argumentasi yang cukup selain itu tidak ada mengutip dan menyertakan RBg sebagai pedoman hukum acara yang berlaku diluar Jawa dan Madura;
- Buku Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan karangan M. Yahya Harahap, SH, Penerbit Sinar Grafika Jakarta 2008, Cetakan Kedelapan, hal. 885 tentang 3 (tiga) alasan syarat formil yang harus dipenuhi dalam permohonan provisi, dan jika dilihat serta dianalisa alasan dari Penggugat memohonkan putusan Provisionil tidak memenuhi ketiga syarat tersebut sehingga Permohonan Putusan Provisionil haruslah ditolak;

Halaman 25 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Buku Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek, karangan Retnowulan Sutantio, SH, Penerbit CV. Mandar Maju Cetakan Kesepuluh tahun 2005 hal. 110, alasan permohonan provisionil tidak relevan, tidak ada hubungan, tidak ada kaitan, tidak bisa dijadikan dasar hukum karena substansi dan tujuan serta urgensinya berbeda sehingga dengan demikian permohonan provisionil tersebut haruslah ditolak;
- Bahwa Penggugat menyatakan ada mengalami kerugian, bahwa hal tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada serta hanya mencari-cari alasan, karena Penggugat tidak ada mengalami kerugian sebab kedua objek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan tersebut belum laku terjual untuk melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat, tetapi yang benar adalah bahwa Tergugat telah mengalami kerugian karena Penggugat tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat dan selain itu Tergugat mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk tetap membayar bunga kepada nasabah penabung dan deposan;
- Bahwa permohonan putusan provisi tanpa dasar hukum yang kuat yang dimohonkan oleh Penggugat hanya berupa angan-angan dan isapan jempol sementara di sisi lain Penggugat mengakui punya hutang kepada Tergugat akan tetapi tidak pernah lagi melakukan pembayaran/cicilan sejak November 2018 sehingga demi kepastian hukum dan perlindungan hukum bahwa pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 adalah satu-satunya cara untuk melaksanakan pelunasan/pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat karena selama ini sudah terbukti tidak ada lagi sumber lain yang dimiliki oleh Penggugat untuk melakukan pembayaran;
- Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa permohonan putusan provisi oleh Penggugat adalah tidak tepat dan harus ditolak karena tidak mempunyai dasar hukum yang kuat bahkan permohonan putusan provisi tersebut adalah menghalangi pelaksanaan Undang-undang yaitu Pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan terlihat dengan kasat mata adalah Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 26 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



6. Bahwa selain itu Permohonan Provisionil sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat haruslah ditolak dengan alasan hukum, sebagai berikut :
 - Permintaan Provisionil hanya mengada-ada dan tidak didukung oleh keadaan yang mendesak;
 - Permintaan Provisionil tersebut dalam perkara *a quo* adalah melanggar asas dan prinsip keadilan dan kepastian hukum;
 - Yang lebih baik adalah jika Penggugat melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat/PT. Bank Permata, Tbk karena jika misalnya ditunda pun tetap belum ada realisasi pembayaran dari Penggugat, sehingga dapat disimpulkan hanya mengulur-ulur waktu tanpa ada realisasi pembayaran;
7. Bahwa selanjutnya permohonan provisional Penggugat untuk membatalkan/menunda lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat yang telah dijamin kepada Tergugat/PT. Bank Permata, Tbk haruslah ditolak karena permohonan provisional tersebut tidak memenuhi syarat dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) dan Provisionil;
8. Bahwa berdasarkan alasan hukum dan argumentasi hukum penolakan provisi sebagaimana telah diuraikan diatas adalah tepat dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga permohonan provisi Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam provisi diatas secara mutatis mutandis adalah satu kesatuan (*eenheid*) dalam pokok perkara sehingga tidak perlu diulang kembali;
2. Bahwa jika dibaca dan dicermati dengan teliti gugatan Penggugat tertanggal 25 Juni 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah tanggal 25 Juni 2021 dapatlah disimpulkan bahwa gugatan *a quo* terkesan ragu-ragu dan tidak fokus karena dalam gugatannya pada halaman 1 (satu) dikatakan bahwa gugatan tersebut adalah perihal : Gugatan Pembatalan Lelang Eksekusi akan tetapi substansi dari gugatan dan tergambar dari posita dan petitumnya adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan tersebut kurang menggambarkan konstruksi suatu gugatan yang baik dan yang



diharapkan dapat mencapai tujuan utama;

3. Bahwa sebelumnya Penggugat telah pernah mengajukan gugatan dengan isi yang kurang lebih sama dan atas objek sengketa yang sama sebagaimana terdaftar dengan register perkara perdata No. 46/Pdt.G/2020/PN.Srh dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada hari Jumat tanggal 4 Juni 2021 dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 2.290.000,- (dua juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Sampai dengan batas akhir waktu pengajuan upaya hukum Banding terhadap perkara perdata No. 46/Pdt.G/2020/PN.Srh, para pihak yang berperkara tidak ada mengajukan upaya hukum banding sehingga putusan perkara No. 46/Pdt.G/2020/PN.Srh telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

4. Bahwa dalam pertimbangannya Yth. Majelis Hakim dalam perkara No. 46/Pdt.G/2020/PN.Srh, secara garis besar telah mengambil kesimpulan bahwa Tergugat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan Penggugat dimana lelang terhadap objek jaminan tersebut dan juga dalam perkara a quo belum ada pembeli lelang dan lagipula telah sesuai dengan prosedur lelang dan ketentuan hukum yang berlaku sesuai Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
5. Bahwa jika dianalisa dan dicermati dengan baik pertimbangan Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah dan amar putusannya sebagaimana telah disebutkan diatas, bahwa sikap terbaik dan bijaksana dari Penggugat adalah melakukan pembayaran/pelunasan hutangnya kepada Tergugat/PT. Bank Permata, Tbk baik membayar sekaligus

Halaman 28 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



maupun membayar secara bertahap agar hutangnya lunas dan kedua objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dilakukan lelang eksekusi dan setelah hutangnya lunas maka kedua objek jaminan/kedua objek lelang tersebut segera dikembalikan kepada Penggugat;

6. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 25 Juni 2021 dan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah tanggal 25 Juni 2021 pada halaman 3 sampai dengan halaman 9, poin 4 sampai poin 28 adalah merupakan pengakuan resmi dari Penggugat sehingga tidak perlu dibuktikan lagi (*Notoire feiten*) dan pernyataan ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No. 32 K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971, yang amar keputusannya berbunyi : *“suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti”* jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1055 K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974 yang amar putusannya berbunyi *“apa yang diakui oleh pihak lawan dianggap terbukti secara sah”* jo. Pasal 311 RBg jo. Pasal 1925 KUHPerdata;

7. Bahwa sebelumnya kembali kami jabarkan adapun hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat adalah bahwa Tergugat sebagai Kreditor yang memberi pinjaman dan Penggugat sebagai Debitor yang menerima pinjaman dengan disepakati bersama dan ditandatangani bersama Perjanjian Kredit sebagai berikut :

- Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 12 tanggal 13 Februari 2017 yang dibuat oleh dan di hadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris/PPAT (Turut Tergugat III) di Kabupaten Deli Serdang;
- Jo. Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 14 tanggal 20 September 2017 yang dibuat oleh dan di hadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris/PPAT (Turut Tergugat III) di Kabupaten Deli Serdang;
- Jo. Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/18/946/AMD/01/SME yang dibuat, dibacakan dan dimengerti oleh Nasabah (i.c Penggugat) tanggal 16 Maret 2018 dan telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat;

8. Bahwa Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tersebut berdasarkan kesepakatan tertulis antara Tergugat/PT. Bank Permata, Tbk selaku

Halaman 29 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Kreditor dengan Penggugat/PT. Sumatera Fan Jaya dengan diwakili oleh Ny. Suyanti sebagai Direktur utamanya selaku debitor yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sehingga perjanjian tersebut adalah sah, mengikat, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik (vide Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1339 KUHPerdata);

9. Bahwa adapun fasilitas perbankan yang telah diterima dan telah dinikmati oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 12 tanggal 13 Februari 2017 Jo. Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 14 tanggal 20 September 2017 Jo. Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/18/946/AMD/01/SME tertanggal 16 Maret 2018 oleh Penggugat/PT. Sumatera Fan Jaya selaku Debitor dari PT. Bank Permata, Tbk selaku Kreditor sebagaimana disebut dalam point 7 (tujuh) diatas dapat diuraikan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat/PT. Sumatera Fan Jaya memperoleh fasilitas pinjaman rekening koran dengan jumlah fasilitas sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) untuk membiayai modal kerja, dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun dimulai tanggal 16 Februari 2018 sampai tanggal 16 Februari 2019;
- Fasilitas Revolving Loan dengan jumlah fasilitas sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) untuk membiayai modal kerja, dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun dimulai tanggal 16 Februari 2018 sampai tanggal 16 Februari 2019;
- Fasilitas Bank Garansi dengan jumlah fasilitas sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) untuk membiayai modal kerja, dimana Bank akan menerbitkan Bank Garansi setelah Nasabah (i.c Penggugat) melunasi biaya-biaya dan setoran margin deposit sebesar 50% dari nilai Bank Garansi yang dibuka, dari setiap Bank Garansi yang diterbitkan Bank tersebut, dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun dimulai tanggal 16 Februari 2018 sampai tanggal 16 Februari 2019;

10. Bahwa sesuai UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998 (UU Perbankan), perjanjian kredit (i.c pemberian fasilitas perbankan) harus dibuat dalam bentuk tertulis dan ini jauh beda dengan perjanjian pinjam meminjam uang



yang bentuknya adalah bebas, bisa dalam wujud tertulis, tapi tak dilarang juga kalau mengambil bentuk tak tertulis. Maka pada prinsipnya perjanjian kredit tersebut adalah terkualifikasi sebagai perjanjian tak bernama. (Lihat Buku Moch. Isnaeni, 2016, *Hukum Jaminan Kebendaan; Eksistensi, Fungsi, dan Pengaturan*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, halaman 59);

11. Bahwa Perjanjian yang telah diketahui dan dibaca bersama-sama antara Penggugat/PT. Sumatera Fan Jaya dengan diwakili Ny. Suyanti selaku direktur utama dengan Tergugat/PT. Bank Permata, Tbk yang diperbuat oleh dan di hadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris/PPAT (Turut Tergugat III) di Kabupaten Deli Serdang sebagai Pejabat yang berwenang maka Perjanjian tersebut adalah Perjanjian yang merupakan Akta Otentik sehingga oleh karena itu Akta tersebut berlaku sebagai alat bukti yang sempurna dan tidak terbantahkan lagi (vide Pasal 1870 KUHPerdara);
12. Bahwa Penggugat telah menerima dan menikmati fasilitas perbankan berupa kredit dari Tergugat dengan jaminan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan berikut dengan benda-benda yang berada diatas tanah tersebut yang menurut sifat dan Undang-undang adalah merupakan satu kesatuan yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Serdang Bedagai, Kecamatan Sei Rampah, Desa Cempedak Lobang, yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan dengan rincian sebagai berikut :
 - ❖ Sertifikat Hak Milik Nomor 786/Desa Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Suyanti, setempat dikenal sebagai jalan Belidaan nomor 6-F Sei Rampah;
 - ❖ Sertifikat Hak Milik Nomor 787/Desa Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) terdaftar atas nama Suyanti, setempat dikenal sebagai jalan Belidaan nomor 6-F, Sei Rampah;
13. Bahwa atas kedua sertipikat tanah seperti tersebut pada poin 12 (duabelas) diatas telah dibebankan secara bersama-sama dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 38/2017 tanggal 5 Juni 2017 yang diperbuat oleh Rosanty Sribulan L. Siallagan, SH, MKn, PPAT (Turut Tergugat IV) di Serdang Bedagai jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang diterbitkan oleh Kantor



Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai tanggal 05-06-2017 (lima Juni dua ribu tujuh belas) nomor 506/2017 dan akan dibebankan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 157/2017 tanggal 17 Oktober 2017 yang diperbuat oleh Rosanty Sribulan L. Siallagan, SH, MKn (Turut Tergugat IV) jo. Sertifikat Hak Tanggungan No. 800/2018 tanggal 6 Agustus 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai (Turut Tergugat V);

- 14.** Bahwa dapat kami jelaskan bahwa objek jaminan dapat dibebani Hak Tanggungan beberapa kali sesuai dengan kesepakatan Para Pihak dengan mengikuti kenaikan jumlah besaran plafon kredit dan selain itu bahwa Sertifikat Hak Tanggungan adalah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat (Badan Pertanahan Nasional Serdang Bedagai/Turut Tergugat V) sebagai amanat dari Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 (bukan dilegalisasi sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya) dan merupakan bukti telah dibebaninya kedua objek jaminan Penggugat dan sekaligus Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang dipersamakan dengan putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga dapat dilaksanakan lelang eksekusi dengan didasarkan kepada Pasal 6 atau Pasal 14 Undang-undang No. 4 tahun 1996;
- 15.** Bahwa Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat dengan pemberian jaminan dan diikuti dengan pembebanan Hak Tanggungan adalah sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) UUHT No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi "*Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ayat (2) pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku*";;
- 16.** Bahwa selain jaminan benda tidak bergerak sebagaimana disebutkan diatas, Tergugat juga telah menerima jaminan untuk fasilitas perbankan yang telah diterima oleh Penggugat berupa :
- ❖ Fidusia atas Inventory sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat miliar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) yang telah diikat dengan akta Perjanjian Pemberian Jaminan Fidusia tanggal 20-09-2017 (dua puluh September dua ribu tujuh belas) nomor 15 yang dibuat di hadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris/PPAT (Turut Tergugat III) di Kabupaten Deli Serdang;

- ❖ Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) atas nama Ny. Suyanti tanggal 13-02-2017 (tiga belas Februari dua ribu tujuh belas) nomor 13 yang dibuat di hadapan Ingrid Saroinsong, SH Notaris/PPAT (Turut Tergugat III) di Kabupaten Deli Serdang;
- ❖ *Current Account* sebesar 50% (lima puluh persen) dari fasilitas Bank Garansi (BG) dan tercatat atas nama PT. Sumatera Fan Jaya;

17. Bahwa selain itu telah ditandatangani bersama antara Penggugat/PT. Sumatera Fan Jaya selaku Debitor dengan diwakili Ny. Suyanti selaku Direktur dengan Tergugat/PT. Bank Permata, Tbk berupa Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan No. SKU/17/6873/N/SME tertanggal 13 Februari 2017;

18. Bahwa dengan ditandatanganinya Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan No. SKU/17/6873/N/SME tertanggal 13 Februari 2017 secara bersama antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tersebut diatas, maka perjanjian pemberian fasilitas perbankan tersebut adalah sah dan mengikat, harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak serta merupakan Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya (vide Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdata);

19. Bahwa telah terjadi kesepakatan kredit yaitu antara Kreditor/Tergugat telah menyediakan sejumlah uang dan telah memberikan pinjaman kredit kepada Debitor/Penggugat sebagaimana dimaksudkan Pasal 1 UU Perbankan Undang-undang No. 10 tahun 1998 yang merumuskan pengertian kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. (Lihat Buku Widjanarto, 1993, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, halaman 63);

20. Bahwa adapun itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari suatu hubungan hukum atau perjanjian tidak lain daripada itikad baik pada waktu melaksanakan hubungan hukum

Halaman 33 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



atau perjanjian yang telah dibuat tersebut. Iktikad baik juga terletak pada hati sanubari manusia, yang selalu ingat, bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan, dengan menjauhkan diri dari perbuatan-perbuatan yang mungkin menimbulkan kerugian terhadap pihak lawan. Suatu perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata pelaksanaan perjanjian, dan ini akan memberikan ukuran objektif tentang ada tidaknya iktikad baik itu. (Lihat Buku Djoni Gazali S dan Rachmadi Usman, 2012, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, halaman 342-343);

21. Bahwa dengan jelas diakui oleh Penggugat dalam gugatannya pada pokok perkara point 20 (dua puluh) yang menyatakan bahwa sejak bulan November 2018 terjadi permasalahan kurang bayar sehingga Penggugat telah melanggar Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan No. SKU/17/6873/N/SME tertanggal 13 Februari 2017, sehingga dengan demikian Penggugat telah Cidera Janji atau disebut juga wanprestasi;
22. Bahwa oleh karena itu, Tergugat selaku Kreditor yang beritikad baik dan memenuhi amanat Pasal 1238 KUHPerdara telah berulang kali mengingatkan Penggugat baik lisan maupun tertulis yaitu memberikan surat peringatan (somasi) kepada Penggugat sehubungan dengan telah wanprestasi/macetnya fasilitas kredit Penggugat masing-masing dengan surat sebagai berikut :
 - Surat No. 352/SK/LWO-SAM/SME/III/2019 tertanggal 11 Maret 2019, perihal : Surat Peringatan I yang ditujukan kepada PT. Sumatera Fan Jaya (i.c Penggugat), beralamat di Jl. Belidaan No 6/6F, Dusun I, Desa Cempedak Lobang, Kec. Sei Rampah, Kab. Serdang Bedagai 20995;
 - Surat No. 564/SK/LWO-SAM/SME/III/2019 tertanggal 22 April 2019, perihal : Surat Peringatan II yang ditujukan kepada PT. Sumatera Fan Jaya (i.c Penggugat), beralamat di Jl. Belidaan No 6/6F, Dusun I, Desa Cempedak Lobang, Kec. Sei Rampah, Kab. Serdang Bedagai 20995;
 - Surat No. 699/SK/LWO-SAM/SME/III/2019 tertanggal 17 Mei 2019, perihal : Surat Peringatan III yang ditujukan kepada PT. Sumatera Fan Jaya (i.c Penggugat), beralamat di Jl. Belidaan No 6/6F, Dusun I, Desa Cempedak Lobang, Kec. Sei Rampah, Kab. Serdang Bedagai 20995;
23. Bahwa dari fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat dan belum dilunasi oleh Penggugat telah terbukti bahwa jumlah total



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang dari Penggugat kepada Tergugat pertanggal 25 Agustus 2021 adalah sebesar Rp. 15.791.039.160,87 (lima belas milyar tujuh ratus sembilan puluh satu juta tiga puluh sembilan ribu seratus enam puluh rupiah delapan puluh tujuh sen) dengan uraian sebagai berikut :

Nama Debitor	Nama Fasilitas	Pokok	Bunga	Denda	Total Hutang
PT. Sumatera Fan Jaya	Pinjaman Rekening Koran	5.000.125.000,00	6.603.853.242,00	0	11.603.978.242,00
	Revolving Loan	2.000.000.000,00	219.136.194,87	1.967.924.724,00	4.187.060.918,87
	Bank Garansi	0	0	0	0
Total		7.000.125.000,00	6.822.989.436,87	1.967.924.724,00	15.791.039.160,87

Catatan :

Jumlah kewajiban tersebut diatas akan bertambah terus sampai fasilitas kredit tersebut lunas dibayar seluruhnya oleh Penggugat;

24. Bahwa oleh karena tidak adanya pelunasan dari Penggugat/PT. Sumatera Fan Jaya selaku debitor untuk melakukan pembayaran ataupun cicilan terhadap hutangnya, serta Tergugat selaku kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Tergugat meminta bantuan pelaksanaan Lelang Eksekusi kepada Turut Tergugat II/PT. Balai Mandiri Prasarana bekerjasama dengan Pejabat Lelang Turut Tergugat I/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan sebagai lembaga lelang yang sah dan sesuai ketentuan hukum untuk melaksanakan lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 506/2017 tertanggal 5 Juni 2017 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 38/2017 tertanggal 3 Maret 2017, yang dibuat di hadapan Rosanty Sribulan L, Siallagan, SH, MKn (Turut Tergugat IV), Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Serdang Bedagai dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor 800/2018 tertanggal 6 Agustus 2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor

Halaman 35 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



157/2017 tertanggal 17 Oktober 2017, yang dibuat di hadapan Rosanty Sribulan L, Siallagan, SH, MKn (Turut Tergugat IV), Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Serdang Bedagai, guna memperoleh pembayaran atau pelunasan hutang/kewajiban Penggugat dimana jumlah hutang tersebut akan bertambah terus jika hutang tersebut belum dilunasi oleh Penggugat;

25. Bahwa terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku Tergugat telah memberikan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat tertanggal 13 September 2019 dan telah melakukan pengumuman lelang melalui harian Tribun Medan sebanyak 2 (dua) kali masing-masing tertanggal 28 Januari 2020 dan 19 Juni 2020 dan bahkan sebelum dilakukan lelang kepada Penggugat telah diberitahukan sebanyak 4 (empat) kali akan dilakukan lelang;
26. Bahwa Tergugat juga telah berupaya untuk membantu Penggugat menjual atau melakukan lelang terhadap objek tersebut sesuai ketentuan yang berlaku akan tetapi belum juga laku terjual dikarenakan harga yang cukup tinggi, selain itu juga disebabkan karena belum adanya peminat serius untuk membeli objek jaminan tersebut dan jika objek jaminan tersebut tidak segera dijual atau dilelang maka dikhawatirkan harganya akan menurun terus-menerus sehingga mengakibatkan kerugian kepada Tergugat maupun Penggugat;
27. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi : *"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak"*, jelas-jelas diberikan kesempatan kepada Penggugat/Debitor atas persetujuan Tergugat selaku Kreditor/Pemegang Hak Tanggungan dapat menjual sendiri kedua objek jaminan/objek lelang tersebut jika dapat memperoleh harga yang lebih tinggi seperti cita-cita Penggugat, dengan tujuan agar hutang Penggugat segera dilunaskan kepada Tergugat;
28. Bahwa tidak ada satu peraturan ataupun ketentuan yang dapat menghalangi untuk melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku apabila fasilitas kredit debitor/pemberi Hak Tanggungan/Penggugat telah macet dan Penggugat telah wanprestasi lagipula lelang eksekusi tersebut dilakukan adalah dengan tujuan agar



Tergugat sebagai Kreditor mendapatkan pembayaran/pelunasan piutangnya dan bila harga jual objek jaminan tersebut melebihi jumlah hutang, maka sisanya dikembalikan kepada Penggugat sebagai Debitor dan sebaliknya jika harga jual lelang eksekusi objek jaminannya tidak mencukupi untuk pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat, maka kekurangan tersebut tetap menjadi "tanggungjawab dan kewajiban" Penggugat untuk melunasinya (vide Pasal 1131 KUHPerdara);

29. Bahwa Penggugat pernah mengirimkan surat permohonan adendum Nomor : 007/SFJ/PA/X/2019 tertanggal 17 Oktober 2019 yang pada intinya berisikan permohonan penangguhan rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan Penggugat yang telah diterima oleh Tergugat. Untuk menanggapi surat permohonan adendum tersebut, Tergugat dengan itikad baik telah mengirimkan surat tanggapan No. 1737/SK/LWO-SAM/SME/X/2019 tertanggal 25 Oktober 2019 dengan perihal Tanggapan untuk Surat PT. Sumatera Fan Jaya Nomor 007/SFJ/PA/2019 tertanggal 17 Oktober 2019;
30. Bahwa surat permohonan adendum tersebut sudah lewat waktu sangat lama dari limit waktu yang diberikan untuk pelunasan kredit sesuai Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/18/946/AMD/01/SME tanggal 16 Maret 2018. Limit waktu yang diberikan untuk pelunasan kredit tersebut adalah hingga 16 Februari 2019, sementara Pihak Penggugat sudah menunggak pembayaran hutangnya sejak bulan November 2018 dan surat permohonan adendum tersebut baru dibuat oleh Penggugat pada tanggal 17 Oktober 2019. Lagipula Penggugat juga tidak ada melakukan pembayaran seluruh kewajiban debitur di Bank Permata hingga lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan;
31. Bahwa Penggugat kembali melakukan upaya permohonan penangguhan lelang eksekusi dengan mengajukan surat dengan perihal Permohonan Penangguhan Eksekusi tertanggal 20 Januari 2020. Di dalam surat tersebut Penggugat menyatakan/menegaskan bahwa Penggugat bersedia untuk melakukan pembayaran secara bertahap hutang pokoknya dengan jadwal pembayaran sebagai berikut :
- Pembayaran Pertama sebesar Rp. 250.000.000,- di tanggal 07 Maret 2020
 - Pembayaran Kedua sebesar Rp. 500.000.000,- di bulan Mei 2020

Halaman 37 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran Ketiga sebesar Rp. 500.000.000,- di bulan Juli 2020
- Pembayaran selanjutnya setiap dua bulan sampai selesai.

Bahwa kenyataannya Penggugat belum pernah sama sekali benar-benar merealisasikan atau melakukan pembayaran seperti yang dijanjikannya bahkan hingga Tergugat memberikan Jawaban di hadapan Pengadilan dalam perkara a quo dan terkesan bahwa surat yang dikirimkan Penggugat kepada Tergugat hanya bermaksud untuk mengulur-ulur waktu dan mencari-cari alasan yang tidak mempunyai dasar hukum dan yang akhirnya merugikan diri sendiri;

32. Bahwa upaya-upaya dan surat-surat yang dikirimkan oleh Penggugat tidak pernah benar-benar diajukan sebagai itikad baik kepada Tergugat untuk segera dilakukan pelunasan atau setidaknya dilakukan cicilan terhadap utangnya, oleh karena itu Tergugat tetap melanjutkan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan;
33. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat bahwa Penggugat sedang mencari investor (yang nyata-nyatanya sampai sekarang juga belum ada realisasi masuknya investor baru) hal tersebut tidak serta-merta menghilangkan kewajiban Penggugat untuk melakukan pembayaran terhadap utangnya. Lagipula dalil ini cenderung merupakan alasan yang dicari-cari karena pihak Penggugat telah melakukan tunggakan sejak bulan November 2018 atau \pm sudah 3 (tiga) tahun yang tentunya hal tersebut akan sangat merugikan Tergugat karena Tergugat juga mempunyai kewajiban sebagai pengumpul dana masyarakat untuk tujuan pembangunan harus juga membayar bunga kepada para penabung atau deposan, dimana Tergugat tidak bisa mengelak atau tidak bisa beralasan bahwa tidak bisa membayar bunga kepada para deposan/nasabah karena hutang Penggugat telah macet dan Penggugat belum ada uang untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat;
34. Bahwa terkait penghitungan nilai aset yang didalilkan Penggugat terdapat selisih harga terhadap nilai aset yang telah dihitung melalui Kantor Jasa Penilai Publik yang bersertifikasi dengan nilai lelang yang telah ditetapkan pihak PT. Bank Permata, Tbk melalui KJPP yang telah bersertifikasi dan hasil penilaiannya telah disetujui oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL (Turut Tergugat I) lagipula adalah karena nilai lelang tersebut sudah disesuaikan dengan harga pasar di sekeliling objek jaminan. Selain itu juga bahwa lingkungan seputar objek

Halaman 38 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



jaminan/objek lelang juga adalah rawan banjir ketika musim hujan sehingga pasti akan menurunkan harga limit lelang. Bahkan dalam dua kali upaya pelelangan yang dilakukan, belum ada peminat serius yang ingin membeli objek jaminan tersebut walaupun harga lelang tahap kedua sudah turun dari harga lelang tahap pertama;

35. Bahwa selain itu Tergugat sependapat dengan Penggugat dalam gugatannya poin 39 halaman 12 bahwa jika sudah beberapa kali dilelang namun tidak laku maka wajar jika harganya diturunkan, hal tersebutlah yang menjadi salah satu acuan untuk menurunkan harga limit lelang dengan tujuan tak lain tak bukan adalah agar objek lelang laku terjual sehingga hutang Penggugat dapat segera dilunasi;
36. Bahwa keputusan Tergugat untuk menurunkan harga limit pada pelelangan kedua dan kemudian menaikkan harga limit lelang pada pelelangan selanjutnya semata-mata oleh karena kebutuhan dana yang diperlukan oleh Tergugat untuk kemudian mengelola dana yang akan diterima dari hasil penjualan lelang tersebut untuk kebutuhan nasabah-nasabah lainnya dan juga untuk menjaga nama baik dari Tergugat kepada masyarakat banyak;
37. Bahwa menurut hemat dan pemikiran Tergugat setelah melakukan peninjauan terakhir ke objek jaminan, jika Penggugat menetapkan harga sebesar Rp. 21.550.660.000,- (dua puluh satu miliar lima ratus lima puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah) kemungkinan besar objek jaminan tersebut tidak akan laku terjual dan merupakan isapan jempol belaka. Dan jika Penggugat merasa mampu menjual sendiri objek lelang tersebut sesuai harga limit menurut versi Penggugat, maka dipersilahkan menjual sendiri dan akan diberi waktu selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sejak pada hari ini Tergugat menyerahkan Jawabannya sampai dengan perkara a quo belum/sudah akan diputus di tingkat pertama Pengadilan Negeri Sei Rampah karena hal tersebut diizinkan oleh Undang-undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (2). Alasan lainnya adalah dikarenakan objek jaminan tersebut tidak terletak di daerah yang memiliki jalan raya yang besar dimana daerah di sekitar objek jaminan tersebut adalah daerah rawan banjir dan berdasarkan tinjauan terakhir ke objek tersebut, terlihat bahwa tanah yang menjadi objek jaminan lelang tersebut masih mentah dan masih perlu dilakukan tahap perbaikan;
38. Bahwa jika Penggugat merasa bisa menjual dengan harga tersebut dipersilahkan dalam tempo yang sesingkat-singkatnya dan jika harga

Halaman 39 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



penjualannya melebihi jumlah hutangnya kepada Tergugat/PT. Bank Permata, Tbk tentu kelebihan tersebut adalah menjadi haknya Penggugat;

39. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama diberikan hak istimewa dengan kekuasaannya sendiri untuk menjual (bersama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL dan PT Balai Mandiri Prasarana) jaminan milik Penggugat yang telah dibebani Hak Tanggungan guna memperoleh pelunasan seluruh hutang dari Debitor/Penggugat, sebagaimana amanat Pasal 6 tersebut, berbunyi : *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*;

40. Bahwa tidak benar telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Bahwa dengan rendah hati Tergugat tambahkan dan jelaskan disini, bahwa suatu perbuatan dikatakan memiliki unsur Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) dapat dijelaskan sebagaimana yang terdapat dalam :

➤ Buku "Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer karangan DR.Munir Fuadi, SH.,MH.,LLM terbitan PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005 halaman 10 yang menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- 1) Adanya suatu perbuatan.
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum.
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
- 4) Adanya kerugian bagi korban.
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

➤ Buku Prof. Dr. Rosa Agustina dalam bukunya : "Perbuatan Melawan Hukum", Dr.M.A.Moegni Djojodirdjo dalam bukunya: *"Het Nederlandsch Verbintenissenrecht"* dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata, maka pada hakekatnya anasir atau unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum mencakup :

- 1) Harus adanya suatu perbuatan.
- 2) Perbuatan itu harus melawan hukum.
- 3) Adanya kesalahan dari pihak si pelaku.
- 4) Ada kerugian.

Halaman 40 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



5) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.

41. Bahwa berdasarkan poin 40 (empat puluh) diatas Tergugat tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak memenuhi unsur-unsur tersebut akan tetapi yang benar adalah Tergugat telah melakukan haknya sesuai ketentuan hukum dan sesuai kesepakatan bersama dengan Penggugat kemudian telah melaksanakan prosedur lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan juga menetapkan nilai lelang sesuai dengan aturan hukum yang pada akhirnya telah diterima dengan baik oleh lembaga berwenang yang diakui oleh negara untuk melaksanakan pelelangan umum (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/Turut Tergugat II) dan sebaliknya justru Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menghalangi pelaksanaan lelang eksekusi terhadap jaminan debitor macet dan bahkan melampaui hak dan dengan melawan hukum Penggugat telah meminta pembatalan lelang yang tidak mempunyai dasar hukum yang jelas;
42. Bahwa untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang telah dilakukan oleh Penggugat maka Tergugat sedang mempertimbangkan untuk mengajukan gugatan balik kepada Penggugat;
43. Bahwa jika seperti itu sikap dan permohonan Penggugat dengan menghalangi pelaksanaan lelang terhadap debitor macet dan meminta putusan provisionil terhadap pelaksanaan lelang yang telah sesuai dengan Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka dapat dipastikan bahwa permintaan Penggugat tersebut bertentangan dengan hukum dan akan merugikan seluruh unsur perbankan yang telah menyalurkan kredit kepada Pengusaha/debitor untuk tujuan pembangunan akan tetapi setelah kreditnya macet Penggugat dengan sesuka hati meminta penundaan dan menghalangi lelang eksekusi serta tidak mempunyai dasar hukum yang kuat, sikap tersebut adalah jelas-jelas melawan kebijakan pemerintah dan melawan undang-undang sehingga akan merusak sendi-sendi perekonomian Negara Indonesia yang berupaya meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia;
44. Bahwa dalil Penggugat dalam positanya namun tidak dicantumkan dalam petitumnya kerugian materiil senilai Rp. 16.540.660.000,00 (enam belas miliar lima ratus empat puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah)

Halaman 41 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



dan kerugian immateriil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sangatlah tidak masuk akal dan cenderung mengada-ada. Bahwa Tergugat tidak pernah menimbulkan kerugian kepada Penggugat dan lagipula karena Tergugat telah melakukan tindakan hukum sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Bahkan hingga pada saat Jawaban ini diberikan di hadapan Pengadilan, Penggugat sama sekali tidak melakukan kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat yang semestinya merugikan Tergugat;

45. Bahwa permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat atas objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan adalah bertentangan dengan ketentuan yang berlaku sehingga haruslah ditolak karena tidak mempunyai landasan hukum dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, yang berbunyi : *"Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia cabang Gresik (i.c. Tergugat/PT. Bank Permata, Tbk) tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslag"*, selain itu permohonan sita jaminan terhadap objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05 Tahun 1975 tanggal 01 Desember 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);
46. Bahwa jika dibaca keseluruhan gugatan Penggugat yang terdaftar tanggal 25 Juni 2021 di Pengadilan Negeri Sei Rampah tidak ada alasan hukum yang kuat dan tidak ada urgensinya untuk membatalkan/menunda lelang eksekusi Hak Tanggungan, selain itu bahwa proses dan pelaksanaan lelang eksekusi tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku diantaranya menurut Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tanggal 20 Desember 2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana telah diuraikan diatas oleh Tergugat sehingga adalah berdasarkan hukum dan adil apabila gugatan dapat ditolak seluruhnya;
47. Bahwa berdasarkan argumentasi dan alasan-alasan hukum yang telah kami uraikan di atas, maka adalah patut dan adil apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

I. PRIMAIR :

Halaman 42 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara;

ATAU

II. SUBSIDAIR :

Jika Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil/alasan Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa objek yang disengketakan oleh Penggugat adalah:
 - a. Sebidang tanah seluas 11.752 m² berikut bangunan yang di atasnya sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 786/Cempedak Lobang tanggal 2 Desember 2015 atas nama SUYANTI, yang terletak di Jalan Belidaan Nomor 6-F, Desa Cempedak Lobang Kecamatan Sei rampah, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara;
 - b. Sebidang tanah seluas 2.817 berikut bangunan yang di atasnya sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 787/Cempedak Lobang tanggal 2 Desember 2015 atas nama SUYANTI, yang terletak di Jalan Belidaan Nomor 6-F, Desa Cempedak Lobang Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara;Bahwa objek sengketa tersebut diatas adalah 2 (dua) bidang tanah yang berada dalam 1 (satu) hamparan.
3. Bahwa permasalahan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dan upaya Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya dengan Tergugat, sama sekali tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat I.

Lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

4. Bahwa cara eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang).

Halaman 43 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat I adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat cq. PT. Bank Permata, Tbk Special Asset Management Jakarta melalui suratnya Nomor: 350/SK/LWO-SME/SAM/III/2021 tanggal 05 Maret 2021 hal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal lelang Eksekusi Melalui Internet / Email Berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) PMK Lelang yang menyebutkan:

"Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai Jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang".

6. Bahwa terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I, selanjutnya Turut Tergugat I melakukan verifikasi kelengkapan berkas permohonan lelang tersebut.
7. Bahwa berdasarkan hasil verifikasi kelengkapan berkas permohonan lelang tersebut, permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Permata, Tbk Special Asset Management Jakarta dinyatakan telah lengkap sesuai persyaratan dan menurut jenisnya merupakan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
8. Mengingat dokumen persyaratan dinyatakan telah lengkap sesuai persyaratan secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Turut Tergugat I menerbitkan surat penetapan hari dan tanggal lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) PMK Lelang No. 213/PMK.06/2020 yang menyebutkan:

(1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh:

- a. Kepala KPKNL; atau*
- b. Pejabat Lelang Kelas II.*

9. Bahwa berdasarkan dokumen yang dilampirkan Tergugat, diketahui bahwa Penggugat telah WANPRESTASI. Hal ini terlihat dari adanya surat-surat peringatan yang disampaikan oleh Tergugat I i.c. PT. Bank Permata, Tbk Special Asset Management Jakarta yang ditujukan kepada PT. Sumatera Fan Jaya up. Ibu Suyanti (Direktur Utama) selaku debitur ic. Penggugat, yakni:

- a. Surat Nomor: 352/SK/LWO-SAM/SME/III/2019 tanggal 11 Maret 2019 perihal: Surat Peringatan I (Pertama);

Halaman 44 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



- b. Surat Nomor: 564/SK/LWO-SAM/SME/IV/2019 tanggal 22 April 2019 perihal: Surat Peringatan II (Kedua);
- c. Surat Nomor: 699/SK/LWO-SAM/SME/V/2019 tanggal 17 Mei 2019 perihal: Surat Peringatan III / Terakhir.
10. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Wanprestasi nomor 352/SK/LWO-SME/SAM/III/2021 tanggal 05 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh kreditur *in casu* Tergugat menyatakan bahwa debitur *in casu* PT. Sumatera Fan Jaya telah cidera janji dan wanprestasi, sehingga dikategorikan sebagai kredit macet.
11. Bahwa sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 UU HT, selengkapnya berbunyi:
"apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
12. Bahwa selanjutnya pada Pasal 20 ayat (1) UU HT, selengkapnya berbunyi:
"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek 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 berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU HT, apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama *ic.* Tergugat I mempunyai kewenangan berdasarkan undang-undang untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
14. Bahwa atas permohonan lelang dari PT. Bank Permata, Tbk Special Asset Management Jakarta *ic.* Tergugat sebagaimana tersebut pada angka 5 diatas, maka Kepala KPKNL Medan telah mengeluarkan Surat Nomor: S-1087/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 07 April 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang menetapkan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 7 Mei 2021 Pukul 09.00 waktu server (Sesuai WIB) dengan penawaran lelang melalui internet melalui alamat domain:



<https://www.lelang.go.id>. Dengan Penawaran Tertutup (*Closed Bidding*). Hal ini sesuai dengan Pasal 30 ayat (1) PMK Lelang No. 213/PMK.06/2020 yang berbunyi:

(1) *Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh:*

- a. Kepala KPKNL ; atau
- b. Pejabat Lelang Kelas II.

15. Bahwa berdasarkan surat nomor 351/SK/LWO-SME/SAM/III/2021 tanggal 05 Maret 2021 hal Limit Harga Lelang, PT. Bank Permata, Tbk Special Asset Management Jakarta selaku penjual menetapkan nilai limit atas objek lelang berupa 2 (dua) bidang tanah SHM No.786/Cempedak Lobang dan SHM No.787/Cempedak Lobang tertanggal 2 Desember 2015 atas nama Suyanti yang berada dalam 1 (satu) hamparan sebesar Rp5.010.000.000,00 (lima miliar sepuluh juta rupiah)

Hal ini sesuai dengan Pasal 47 ayat (1) PMK Lelang No.213/PMK.06/2020 yang berbunyi "*Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit*".

16. Bahwa nilai limit objek lelang yang ditetapkan oleh Penjual *ic*. Tergugat didasarkan pada hasil penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Hari Utomo dan Rekan, yang dituangkan dalam Laporan Penilaian Aset Nomor: 00256/2.0025-03/PI/07/0438/1/VII/2020 tanggal 27 Juli 2020 untuk SHM No.786 dan SHM No.787 atas nama Suyanti.
17. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 5 halaman 21 yang pada pokoknya menyatakan menghukum Turut Tergugat I untuk menetapkan ulang limit lelang dengan memakai perhitungan Nilai Limit Lelang dari Tim Penilai Independen yang berasal dari Penggugat selaku pemilik 2 (dua) bidang objek Hak Tanggungan berupa SHM No.786 dan SHM No.787 atas nama Suyanti.
18. Bahwa untuk menetapkan ulang nilai limit merupakan bukan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat I melainkan kewenangan dan tanggungjawab dari Penjual *in casu* Tergugat, sesuai dengan Pasal 47 ayat (2) PMK Lelang yang berbunyi "*(2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual*".
19. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang objek sengketa telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 19/300-7/II/2021 tanggal 17 Februari 2021, untuk tanah SHM No.786/Cempedak Lobang dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 18/300-7/II/2021 tanggal 16 Februari 2021, untuk tanah SHM No.787/Cempedak Lobang, yang



diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, untuk keperluan lelang;

Hal tersebut, sesuai Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) butir a PMK Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

(1) *Setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang.*

(2). Surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

a. *Surat Keterangan Tanah (SKT) / Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat, untuk Barang berupa bidang tanah atau satuan rumah susun dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS);*

Bahwa lelang dimaksud didahului dengan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 08 April 2021 melalui selebaran dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "TRIBUN" yang terbit pada hari Jumat tanggal 23 April 2021, sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas). Hal ini sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) PMK Lelang yang berbunyi:

(1) *Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.*

(2) *Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual.*

20. Bahwa sesuai Surat Pernyataan No. 356/SK/LWO-SME/SAM/III/2021 tanggal 05 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat, dinyatakan bahwa nilai limit lelang tersebut diatas ditetapkan dibawah nilai Hak Tanggungan yang telah dilekatkan kepada jaminan diatas dan Tergugat bertanggung jawab dan membebaskan Turut Tergugat I dari segala gugatan dan tuntutan hukum yang timbul akibat pelelangan tersebut.

Eksekusi Lelang Sesuai Pasal 6 UUHT

21. Terkait dengan terkait dalil Penggugat pada halaman 16 angka 49 yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap 2 (dua) objek hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 786/Cempedak Lobang dan Sertifikat Hak Milik Nomor 787/Cempedak Lobang keduanya atas nama Suyanti agar diletakkan sita jaminan harus ditolak karena Turut Tergugat I melaksanakan jual secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan Tergugat adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana



diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka hal tersebut tidak beralasan. Hal ini dapat Turut Tergugat I sampaikan pendapat sebagai berikut:

- a. Menurut Pasal 6 UUHT dinyatakan dengan tegas bahwa "apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".
- b. Bahwa sesuai Pasal 20 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara sebagai berikut:
 - 1) Berdasarkan pasal 6 (vide pasal 20 ayat 1 huruf a), maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
 - 2) Berdasarkan titel eksekutorial (vide pasal 20 ayat 1 huruf b jo pasal 14 ayat 2 dan 3), maka pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan menggunakan titel eksekutorial, oleh karena pelaksanaannya dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dengan menggunakan hukum acara perdata sebagaimana dimaksud oleh pasal 224 HIR. Bahwa lelang dengan titel eksekutorial diperlukan dalam hal obyek jaminan kredit terdapat masalah hukum, contoh adanya gugatan terkait hak kepemilikan dari pihak ketiga.
 - 3) Dengan adanya kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (vide pasal 20 ayat 2), maka dapat dilaksanakan penjualan dibawah tangan.
- c. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat I uraikan pada angka 13 di atas, bahwa lelang tanggal 7 Mei 2021 dengan Risalah Lelang No.588/04/2021 terhadap obyek sengketa menurut jenisnya (vide Pasal 3 huruf e PMK Lelang) adalah lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT bukan lelang berdasarkan titel eksekutorial.
- d. Bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji. Dengan demikian, maka pelaksanaan lelang dimaksud merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*).



- e. Lebih lanjut, lelang eksekusi Pasal 6 UUHT berbeda dengan pelaksanaan eksekusi hipotek, dimana janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata merupakan suatu pelaksanaan dari suatu perjanjian, sehingga pelaksanaan eksekusi harus didahului dengan fiat executie (vide Pasal 224 HIR).
- f. Sedangkan pasal 26 UUHT menyebutkan “selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypoteek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.
- g. Bahwa pasal 26 tersebut di atas menurut hemat Turut Tergugat I cukup tegas dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial), dan bukan dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi pasal 6 UUHT.
- h. Dengan demikian, maka pelaksanaan eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama tanpa memerlukan adanya fiat executie terlebih dahulu adalah sah menurut hukum.

Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan

- 22. Berdasarkan uraian kami diatas, maka Mohon Majelis Hakim menolak atau mengesampingkan dalil-dalil Penggugat dalam petitum yang pada intinya menyatakan pelelangan yang akan dilakukan Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat tidak melaksanakan kehendaknya terhadap tanah milik penggugat, karena proses lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan prosedur peraturan yang berlaku sehingga segala tindakan Turut Tergugat I tidak mengandung adanya unsur perbuatan melawan hukum.
- 23. Berdasarkan surat-surat peringatan Tergugat I kepada Debitor (sesuai angka 9 di atas), maka debitor telah terbukti WANPRESTASI sehingga berdasarkan Pasal 6 UUHT maka “apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, tanpa memerlukan persetujuan dari pemegang hak tanggungan, vide penjelasan Pasal 6 UUHT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa terhadap proses lelang sesuai Risalah Lelang Nomor: 588/04/2021 tanggal 7 Mei 2021 dinyatakan sah karena proses dan tata cara lelang Hak Tanggungan *a quo* telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Turut Tergugat I adalah sah secara hukum.
25. Bahwa selanjutnya, sesuai Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".
26. Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:
"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
27. Bahwa dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum huruf AJ angka 21 halaman 100 dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".
28. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1210 K/SIP/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

M a k a : berdasarkan uraian dan alasan tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat kiranya memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I sesuai Risalah Lelang Nomor: 588/04/2021 tanggal 7 Mei 2021 adalah SAH dan tidak perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Halaman 50 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat V tidak mengajukan jawaban;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 26 Oktober 2021 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara;

Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 26 Oktober 2021 dan Turut Tergugat I telah mengajukan duplik tertanggal 2 November 2021 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara;

Menimbang bahwa Turut Tergugat V telah mengajukan duplik sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, riwayat perolehan tanah yang di atasnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 786/Cempedak Lobang atas nama Suyanti seluas 11.752 m2 diterbitkan pada tanggal 02 Desember 2015 adalah sebagai berikut :

- Bahwa semula Sertipikat Hak Milik No. 786/Cempedak Lobang seluas 11.752 m2 diterbitkan pada tanggal 02 Desember 2015 terletak di Desa Cempedak Lobang Kecamatan Sei Rampah, tercatat atas nama Bambang Suharto;
- Bahwa pada tanggal 03 Maret 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 786/Cempedak Lobang telah didaftarkan peralihan haknya ke atas nama Suyanti, berdasarkan Akta Jual Beli No. 34/2016 tanggal 25-02-2016 yang diperbuat oleh Tiorista Haloho, SH.,M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Serdang Bedagai;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 786/Cempedak Lobang tersebut dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 506/2017 tanggal 05 Juni 2017 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 38/2017 tanggal 03 Maret 2017 yang diperbuat oleh Rosanty Sribulan L.Siallagan, SH,Mkn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Serdang Bedagai pada Perseroan Terbatas PT. Bank Permata Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan;
- Bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor 786/Cempedak Lobang tersebut dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 800/2018 tanggal 06 Agustus 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 157/2017 tanggal 17 Oktober 2017 yang diperbuat

Halaman 51 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Rosanty Sribulan L.Siallagan, SH,Mkn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Serdang Bedagai pada Perseroan Terbatas PT. Permata (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, Cabang Medan;

- Bahwa berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai telah terbit SKPT No. 8/300-7/II/2020 berdasarkan Surat Permohonan dari Kantor KPKNL Medan Nomor : S-026/WKN.02/KNL.01/2019 tanggal 07 Januari 2020;
 - Bahwa telah terbit SKPT No. 19/300-7/II/2021 berdasarkan Surat Permohonan dari Kantor KPKNL Medan Nomor : S-99/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 18 Januari 2021;
 - Bahwa selanjutnya telah terbit SKPT No.153/300-7/IX/2021 berdasarkan Surat Permohonan dari Kantor KPKNL Medan Nomor : S-2497/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 31 Agustus 2021.
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, riwayat perolehan tanah yang di atasnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 787/Cempedak Lobang atas nama Suyanti seluas 2.817 m2 diterbitkan pada tanggal 02 Desember 2015 adalah sebagai berikut:
- Bahwa semula Sertipikat Hak Milik No. 787/Cempedak Lobang seluas 2.817 m2 diterbitkan pada tanggal 02 Desember 2015 terletak di Desa Cempedak Lobang Kecamatan Sei Rampah, tercatat atas nama Bambang Suharto;
 - Bahwa pada tanggal 18 Maret 2016 Sertipikat Hak Milik Nomor 787/Cempedak Lobang telah didaftarkan peralihan haknya ke atas nama Suyanti, berdasarkan Akta Jual Beli No. 35/2016 tanggal 25-02-2016 yang diperbuat oleh Tiorista Haloho, SH.,M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Serdang Bedagai;
 - Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 786/Cempedak Lobang tersebut dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 506/2017 tanggal 05 Juni 2017 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 38/2017 tanggal 03 Maret 2017 yang diperbuat oleh Rosanty Sribulan L.Siallagan, SH,Mkn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Serdang Bedagai pada Perseroan Terbatas PT. Bank Permata Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan;
 - Bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor 786/Cempedak Lobang tersebut dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 800/2018 tanggal 06 Agustus 2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak

Halaman 52 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Nomor 157/2017 tanggal 17 Oktober 2017 yang diperbuat oleh Rosanty Sribulan L.Siallagan, SH,Mkn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Serdang Bedagai pada Perseroan Terbatas PT. Permata (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, Cabang Medan;

- Bahwa berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai telah terbit SKPT No. 9/300-7/II/2020 berdasarkan Surat Permohonan dari Kantor KPKNL Medan Nomor : S-026/WKN.02/KNL.01/2019 tanggal 07 Januari 2020;
- Bahwa telah terbit SKPT No. 18/300-7/II/2021 berdasarkan Surat Permohonan dari Kantor KPKNL Medan Nomor : S-99/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 18 Januari 2021;
- Bahwa selanjutnya telah terbit SKPT No.154/300-7/IX/2021 berdasarkan Surat Permohonan dari Kantor KPKNL Medan Nomor : S-2497/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 31 Agustus 2021.

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, maka kami mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat V untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dari perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dari perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon untuk memutus perkara ini seadil-adilnya (*etaquoetbono*);

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-19 B berupa:

1. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan PT Sumatera Fan Jaya Nomor 51 tertanggal 9 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Denilah Shofa Nasution, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;

Halaman 53 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0028121, AH.01.01 Tahun 2016 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Sumatera Fan Jaya tertanggal 9 Juni 2016 yang ditandatangani oleh Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Suyanti, selanjutnya diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi Surat Nomor: Lo0/17/II/6873/SME tertanggal 13 Februari 2017 tentang Surat Penawaran Kredit yang diajukan oleh Tergugat kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) Nomor 12 tertanggal 13 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Ingrid Saroinsong, S.H., selanjutnya diberi tanda bukti **P-5**;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 786/Cempedak Lobang tertanggal 2 Desember 2015 seluas 11.752 M² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) atas nama Suyanti beserta Surat Ukur Nomor: 56/Cempedak Lobang/2015 tertanggal 18 November 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **P-6**;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 787/Cempedak Lobang tertanggal 2 Desember 2015 seluas 2.817 M² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) atas nama Suyanti beserta Surat Ukur Nomor: 55/Cempedak Lubang/2015, selanjutnya diberi tanda bukti **P-7**;
8. Fotokopi Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 14 tertanggal 20 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Ingrid Saroinsong, S.H, selanjutnya diberi tanda bukti **P-8**;
9. Fotokopi Surat Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor: KK/18/946/AMD/01/SME tertanggal 16 Maret 2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **P-9**;
10. Fotokopi Surat Nomor: 007/SFJ/PA/X/2019 tentang Permohonan Adendum tertanggal 17 Oktober 2019 yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **P-10**;
11. Fotokopi Surat Nomor: 008/SFJ/SP/XI/2019 tertanggal 7 November 2019 tentang Permohonan Penundaan Rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **P-11**;

Halaman 54 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



12. Fotokopi Surat Nomor: 046/SK/LWO-SME/SAM/II/2020 tertanggal 13 Januari 2020 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi dengan nilai limit lelang sebesar Rp6.075.000.000,00 (enam miliar tujuh puluh lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti **P-12**;
13. Fotokopi Surat Permohonan Penangguhan Eksekusi tertanggal 20 Januari 2020 yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **P-13**;
14. Fotokopi Surat Nomor: 599/SK/LWO-SME/SAM/VI/2020 tertanggal 9 Juni 2021 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **P-14**;
15. Fotokopi Surat Nomor: 186/SK/LWO-SME/SAM/II/2020 tertanggal 2 Februari 2021 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **P-15**;
16. Fotokopi Surat Nomor: 671/SK/LWO-SME/SAM/IV/2021 tertanggal 21 April 2021 tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **P-16**;
17. Fotokopi File Nomor: 401/LR/DAR-JKT/Eximbam/VI/2018 tentang Laporan Penilaian Tanah, Bangunan, dan Ruko di Beberapa Wilayah atas Permintaan PT Sumatera Fan Jaya yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur dan Rekan pada tanggal 8 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda bukti **P-17**;
18. Fotokopi File Nomor: 00879/2.0078-01/PI/04/0231/1/XI/2020 tentang Laporan Penilaian Properti PT Sumatera Fan Jaya yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Herly, Ariawan dan Rekan pada tanggal 30 November 2020, selanjutnya diberi tanda bukti **P-18**;
19. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 tertanggal 11 Februari 2020 terhadap objek pajak bumi bangunan seluas 11.752 M², selanjutnya diberi tanda bukti **P-19 A**;
20. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 tertanggal 11 Februari 2020 terhadap objek pajak bumi bangunan seluas 2.817 M², selanjutnya diberi tanda bukti **P-19 B**;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali alat bukti surat P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-13, P-14, P-15, dan P-16, lampiran bukti surat P-17, dan lampiran P-18 berupa Sertifikat Hak Milik tidak dicocokkan dengan aslinya karena merupakan fotokopi dari fotokopi, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup, sehingga alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Asun** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Suyanti;
- Bahwa Suyanti menjabat sebagai Direktur Utama PT Sumatera Fan Jaya;
- Bahwa PT Sumatera Fan Jaya bergerak dalam bidang pakan ternak;
- Bahwa Saksi dan Suyanti ada hubungan sebagai rekan bisnis sejak sekitar 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi memiliki perusahaan bungkil sawit dan Saksi sebagai pemasok bahan baku di PT Sumatera Fan Jaya;
- Bahwa Saksi mendengar cerita dari Suyati bahwa masalah antara Suyanti dengan pihak Tergugat adalah Suyanti tidak bisa membayar cicilan utang fasilitas kredit untuk tujuan modal usaha kepada Tergugat sehingga jaminan utang akan dilelang oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa cicilan utang Suyanti kepada Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Suyanti mulai tidak mencicil atau kredit macet sejak bulan Oktober 2019;
- Bahwa yang menjadi jaminan utang Suyanti kepada Tergugat adalah 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik yang luasnya lebih kurang 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi) yang terletak di Desa Cempedak Lobang, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera;
- Bahwa sepengetahuan Saksi jaminan utang Suyanti kepada Tergugat berupa 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik yang berada di Desa Cempedak Lobang, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera sudah sekitar 4 (empat) kali dilelang, namun sampai sekarang belum ada pembeli lelangnya;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal lelang tersebut dari website;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada lelang pertama harga limit terhadap 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik yang menjadi jaminan utang Suyanti kepada Tergugat adalah lebih kurang sejumlah Rp6.000.000.000,00

Halaman 56 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (enam miliar rupiah), lelang yang kedua lebih kurang sejumlah Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), lelang yang ketiga lebih kurang sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), dan lelang keempat lebih kurang sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Suyanti pernah mengundang tim penilai dari Jakarta untuk melakukan penilaian terhadap jaminan utang Suyanti kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama Tim Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan pada tahun 2018 dan yang kedua dari Tim Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik Herly, Ariawan & Rekan pada tahun 2020;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi hasil penilaian yang pertama totalnya sejumlah lebih kurang Rp21.000.000.000,00 (dua puluh satu miliar rupiah) dan hasil penilaian yang kedua juga sejumlah lebih kurang Rp21.000.000.000,00 (dua puluh satu miliar rupiah);
 - Bahwa Suyanti pernah memperlihatkan buku dari tim penilai kepada Saksi;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi Sertifikat Hak Milik yang dijadikan jaminan utang oleh Suyanti kepada Tergugat sudah dilelang sebanyak 4 (empat) kali karena tidak ada peminatnya;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi pihak Tergugat pernah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri asetnya;
 - Bahwa Saksi pernah ditawarkan oleh Suyanti untuk membeli aset Penggugat sejumlah Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tetapi Saksi tidak berminat karena Saksi tidak memiliki uang sebanyak itu;
 - Bahwa PT Sumatera Fan Jaya hanya gudang dan tidak ada mesin-mesin produksi di dalamnya;
 - Bahwa Saksi sering ke lokasi PT Sumatera Fan Jaya dan Saksi terakhir kali ke lokasi sekitar 1 (satu) bulan yang lalu;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi baru kali ini lokasi PT Sumatera Fan Jaya terendam banjir;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi di atas tanah yang dijadikan jaminan utang oleh Suyanti kepada Tergugat ada berdiri bangunan gudang, rumah, dan pendopo;

2. Saksi **Darman** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 57 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Suyanti;
- Bahwa Suyanti menjabat sebagai Direktur Utama PT Sumatera Fan Jaya;
- Bahwa PT Sumatera Fan Jaya bergerak dalam bidang pakan ternak;
- Bahwa Saksi dan Suyanti ada hubungan sebagai rekan bisnis sejak sekitar 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi memiliki usaha dalam bidang pakan ternak lembu yang bernama Mitra Cahaya Putih;
- Bahwa Suyanti memiliki masalah dengan Tergugat yakni Suyanti tidak bisa membayar cicilan utang fasilitas kredit untuk tujuan modal usaha kepada Tergugat sehingga jaminan utang akan dilelang oleh Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi total hutang Suyanti kepada Tergugat lebih kurang sejumlah Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi Suyanti mulai tidak mencicil atau kredit macet sejak bulan Oktober 2019;
- Bahwa yang menjadi jaminan utang Suyanti kepada Tergugat adalah 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik yang luasnya lebih kurang 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi) yang terletak di Desa Cempedak Lobang, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera;
- Bahwa sepengetahuan Saksi jaminan utang Suyanti kepada Tergugat berupa 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik yang berada di Desa Cempedak Lobang, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera sudah sekitar 4 (empat) kali dilelang, namun sampai sekarang belum ada pembeli lelangnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada lelang pertama harga limit terhadap 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik yang menjadi jaminan utang Suyanti kepada Tergugat adalah lebih kurang sejumlah Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah), lelang yang kedua lebih kurang sejumlah Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), lelang yang ketiga lebih kurang sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), dan lelang keempat lebih kurang sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Suyanti pernah mengundang tim penilai dari Jakarta untuk melakukan penilaian terhadap jaminan utang Suyanti kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama Tim Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik Damianus Ambur & Rekan

Halaman 58 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tahun 2018 dan yang kedua dari Tim Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik Herly, Ariawan & Rekan pada tahun 2020;

- Bahwa Suyanti pernah memperlihatkan laporan appraisal dan bukunya kepada Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi hasil penilaian yang pertama totalnya sejumlah lebih kurang Rp21.000.000.000,00 (dua puluh satu miliar rupiah) dan hasil penilaian yang kedua juga sejumlah lebih kurang Rp21.000.000.000,00 (dua puluh satu miliar rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi Sertifikat Hak Milik yang dijadikan jaminan utang oleh Suyanti kepada Tergugat sudah dilelang sebanyak 4 (empat) kali karena tidak ada peminatnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pihak Tergugat pernah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri asetnya;
- Bahwa Saksi pernah ditawarkan oleh Suyanti untuk membeli aset Penggugat sejumlah Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar rupiah) tetapi Saksi tidak berminat karena Saksi tidak memiliki uang sebanyak itu;
- Bahwa PT Sumatera Fan Jaya hanya gudang dan tidak ada mesin-mesin produksi di dalamnya;
- Bahwa Saksi sering ke lokasi PT Sumatera Fan Jaya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi saat ini lokasi PT Sumatera Fan Jaya sedang terendam banjir;
- Bahwa sepengetahuan Saksi baru kali ini lokasi PT Sumatera Fan Jaya terendam banjir;
- Bahwa sepengetahuan Saksi di atas tanah yang dijadikan jaminan utang oleh Suyanti kepada Tergugat ada berdiri bangunan gudang;
- Bahwa Saksi sebelumnya pernah menjadi saksi dalam perkara perdata Nomor 46/Pdt.G/2019/PN Srh;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-33 berupa:

1. Fotokopi Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Srh tertanggal 17 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **T-1**;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) Nomor 12 tertanggal 13 Februari 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Ingrid Sorainsong, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti **T-2**;

Halaman 59 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 14 tertanggal 20 September 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Ingrid Sarainsong, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti **T-3**;
4. Fotokopi Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor: KK/18/946/AMD/01/SME tertanggal 16 Maret 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Ingrid Saroinsong, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti **T-4**;
5. Fotokopi Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor: SKU/17/6873/N/SME tertanggal 13 Februari 2017 yang telah ditandatangani bersama oleh Penggugat dan Tergugat dan telah dilegalisir oleh Ingrid Saroinsong, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang dengan Nomor:1442/SDT/II/2017 (mono) tertanggal 13 Februari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti **T-5**;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 786/Desa Cempedak Lobang seluas 11.752 M² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) terdaftar atas nama Suyanti, selanjutnya diberi tanda bukti **T-6**;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 787/Desa Cempedak Lobang seluas 2.817 M² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) terdaftar atas nama Suyanti, selanjutnya diberi tanda bukti **T-7**;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 506/2017 tertanggal 5 Juni 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, selanjutnya diberi tanda bukti **T-8**;
9. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 38/2017 tertanggal 3 Maret 2017 atas nama Suyanti yang dibuat oleh Rosanty Sribulan L. Siallagan, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Serdang Bedagai, selanjutnya diberi tanda bukti **T-9**;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor: 800/2018 tertanggal 6 Agustus 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, selanjutnya diberi tanda bukti **T-10**;
11. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 157/2017 tertanggal 17 Oktober 2017 yang diperbuat oleh Rosanty Sribulan L. Siallagan, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Serdang Bedagai, selanjutnya diberi tanda bukti **T-11**;
12. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Jaminan Fidusia Nomor 15 tertanggal 20 September 2017 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, S.H.,

Halaman 60 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti **T-12**;

13. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) Nomor 13 tertanggal 13 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Ingrid Saroinsong, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang, telah dinazeglen, selanjutnya diberi tanda bukti **T-13**;
14. Fotokopi Surat Nomor: 352/SK/LWO-SAM/SME/III/2019 tertanggal 11 Maret 2019 tentang Surat Peringatan I (Pertama) yang ditujukan oleh Tergugat kepada PT Sumatera Fan Jaya, selanjutnya diberi tanda bukti **T-14**;
15. Fotokopi Surat Nomor: 564/SK/LWO-SAM/SME/IV/2019 tertanggal 22 April 2019 tentang Surat Peringatan II (Kedua) yang ditujukan oleh Tergugat kepada PT Sumatera Fan Jaya, selanjutnya diberi tanda bukti **T-15**;
16. Fotokopi Surat Nomor: 699/SK/LWO-SAM/SME/V/2019 tertanggal 17 Mei 2019 tentang Surat Peringatan III (Ketiga) yang ditujukan oleh Tergugat kepada PT Sumatera Fan Jaya, selanjutnya diberi tanda bukti **T-16**;
17. Fotokopi Surat Nomor: 1737/SK/LWO-SAM/SME/X/2019 tertanggal 25 Oktober 2019 tentang Tanggapan untuk Surat PT Sumatera Fan Jaya Nomor 007/SFJ/PA/2019 tertanggal 17 Oktober 2019 yang ditujukan oleh Tergugat kepada PT Sumatera Fan Jaya, selanjutnya diberi tanda bukti **T-17**;
18. Fotokopi Surat Nomor: 244/IM/LOAN/SME_DISB/VIII/2021 tertanggal 25 Agustus 2021 tentang Penghitungan Kewajiban Debitur an PT Sumatera Fan Jaya Perposisi tanggal 25 Agustus 2021 dengan total keseluruhan kewajiban sebesar Rp15.791.039.160.87 (lima belas miliar tujuh ratus sembilan puluh satu juta tiga puluh sembilan ribu seratus enam puluh rupiah delapan puluh tujuh sen), selanjutnya diberi tanda bukti **T-18**;
19. Fotokopi Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 13 Januari 2020 yang dibuat oleh Tergugat dengan harga limit Rp6.075.000.000,00 (enam miliar tujuh puluh lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti **T-19**;
20. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 28 Januari 2020 dan tertanggal 19 Juni 2020 melalui Surat Kabar Tribun Medan, selanjutnya diberi tanda bukti **T-20**;
21. Foto objek lelang, selanjutnya diberi tanda bukti **T-21**;
22. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor: 352/SK/LWO-SAM/SAM/III/2021 tertanggal 5 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **T-22**;

Halaman 61 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: 353/SK/LWO-SME/SAM/III/2021 tertanggal 5 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **T-23**;
24. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: 356/SK/LWO-SME/SAM/III/2021 tertanggal 5 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **T-24**;
25. Fotokopi Laporan Penilaian Aset PT Bank Permata, Tbk (Nasabah An. Sumatera Fan Jaya) Nomor: 00256/2.0025.03/PI/07/0438/1/VII/2020 tertanggal 27 Juli 2020 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Hari Utomo dan Rekan yang ditujukan kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **T-25**;
26. Fotokopi Surat Nomor: 046/SK/LWO-SME/SAM/I/2020 tertanggal 13 Januari 2020 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang ditujukan oleh Tergugat kepada PT Sumatera Fan Jaya (Debitur), selanjutnya diberi tanda bukti **T-26**;
27. Fotokopi Surat Nomor: 047/SK/LWO-SME/SAM/I/2020 tertanggal 13 Januari 2020 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang ditujukan oleh Tergugat kepada Suyanti (Pemilik Jaminan), selanjutnya diberi tanda bukti **T-27**;
28. Fotokopi Surat Nomor: 673/SK/LWO-SME/SAM/IV/2021 tertanggal 21 April 2021 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang ditujukan oleh Tergugat kepada Suyanti (Pemberi Jaminan Hak Tanggungan), selanjutnya diberi tanda bukti **T-28**;
29. Fotokopi Surat Nomor: 671/SK/LWO-SME/SAM/IV/2021 tertanggal 21 April 2021 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang ditujukan oleh Tergugat kepada PT Sumatera Fan Jaya (Debitur), selanjutnya diberi tanda bukti **T-29**;
30. Fotokopi Surat Nomor: 672/SK/LWO-SME/SAM/IV/2021 tertanggal 21 April 2021 tentang Pemberitahuan Ulangan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang ditujukan oleh Tergugat kepada Suyanti (Pemberi Jaminan Hak Tanggungan), selanjutnya diberi tanda bukti **T-30**;
31. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 8 April 2021 yang dibuat oleh Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **T-31**;
32. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 23 April 2021 melalui Surat Kabar Tribun News, selanjutnya diberi tanda bukti **T-32**;
33. Fotokopi Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor: W2.00286629.AH.05.01 Tahun 2017 tertanggal 18 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda bukti **T-33**;

Halaman 62 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat T-11, T-19, T-20, T-22, T-23, T-24, T-25, dan T-32 tidak dicocokkan dengan aslinya karena merupakan fotokopi dari fotokopi, bukti surat T-21 merupakan foto, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-21 berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 786 tertanggal 2 Desember 2015 seluas 11.752 M² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) atas nama Suyanti, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-1**;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 787 tertanggal 2 Desember 2015 seluas 2.817 M² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) atas nama Suyanti, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-2**;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 506/2017 tertanggal 5 Juni 2017 yang tercatat atas nama PT Bank Permata, Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-3**;
4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 38/2017 tertanggal 3 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-4**;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor: 800/2018 tertanggal 6 Agustus 2018 yang tercatat atas nama PT Bank Permata, Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan Cabang Medan, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-5**;
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 157/2017 tertanggal 17 Oktober 2017 yang dibuat oleh Rosanty Sribulan L. Siallagan, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Serdang Bedagai, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-6**;
7. Fotokopi Surat Nomor: 352/SK/LWO-SAM/SME/III/2019 tertanggal 11 Maret 2019 tentang Surat Peringatan I (Pertama) yang ditujukan oleh PT Bank Permata, Tbk kepada PT Sumatera Fan Jaya UP Suyanti (Direktur Utama), selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-7**;
8. Fotokopi Surat Nomor: 564/SK/LWO-SAM/SME/IV/2019 tertanggal 22 April 2019 tentang Surat Peringatan II (Kedua) yang ditujukan oleh PT Bank



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Permata, Tbk kepada PT Sumatera Fan Jaya UP Suyanti (Direktur Utama), selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-8**;
9. Fotokopi Surat Nomor: 699/SK/LWO-SAM/SME/V/2019 tertanggal 17 Mei 2019 tentang Surat Peringatan III/Terakhir, yang ditujukan oleh PT Bank Permata, Tbk kepada PT Sumatera Fan Jaya UP Suyanti (Direktur Utama), selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-9**;
10. Fotokopi Surat Nomor: 350/SK/LWO-SME/SAM/III/2021 tertanggal 5 Maret 2021 tentang Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Eksekusi Melalui Internet/Email Berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 serta Rekomendasi Surat Keterangan Tanah yang ditujukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-10**;
11. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor: 352/SK/LWO-SME/SAM/III/2021 tertanggal 5 Maret 2021 yang dibuat oleh Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-11**;
12. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: 353/SK/LWO-SME/SAM/III/2021 tertanggal 5 Maret 2021 yang dibuat oleh Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-12a**;
13. Fotokopi Laporan Penilaian Aset PT Bank Permata, Tbk (Nasabah An. PT Sumatera Fan Jaya) Nomor: 00256/2.0025.03/PI/07/0438/1/VII/2020 tanggal 27 Juli 2020 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Hari Utomo dan Rekan yang ditujukan kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-12b**;
14. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: 355/SK/LWO-SME/SAM/III/2021 tertanggal 5 Maret 2021 yang dibuat oleh Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-13**;
15. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor: 356/SK/LWO-SME/SAM/III/2021 tertanggal 5 Maret 2021 yang dibuat oleh Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-14**;
16. Fotokopi Surat Nomor: S-1087/WKN.02/KNL.01/2021 tertanggal 7 April 2021 tentang penetapan Jadwal Lelang yang dibuat oleh Kepala KPKNL Medan yang ditujukan kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-15**;
17. Fotokopi Surat Nomor: 671/SK/LWO-SME/SAM/IV/2021 tertanggal 21 April 2021 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang ditujukan oleh Tergugat kepada PT Sumatera Fan Jaya (Debitur) UP Suyanti (Direktur), selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-16a**;

Halaman 64 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



18. Fotokopi Surat Nomor: 672/SK/LWO-SME/SAM/IV/2021 tertanggal 21 April 2021 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang ditujukan oleh Tergugat kepada Suyanti (Pemberi Jaminan Hak Tanggungan), selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-16b**;
19. Fotokopi Surat Nomor: 673/SK/LWO-SME/SAM/IV/2021 tertanggal 21 April 2021 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang ditujukan oleh Tergugat kepada Suyanti (Pemberi Jaminan Hak Tanggungan), selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-16c**;
20. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 8 April 2021 dalam bentuk selebaran/pengumuman tempel yang dibuat oleh Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-17**;
21. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 23 April 2021 melalui Surat Kabar "Tribun", selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-18**;
22. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 19/300-7/II/2021 tertanggal 17 Februari 2021 untuk SHM Nomor: 786/Cempedak Lobang atas nama Suyanti yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-19a**;
23. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 18/300-7/II/2021 tertanggal 16 Februari 2021 untuk Sertifikat Hak Milik Nomor: 787/Cempedak Lobang atas nama Suyanti yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-19b**;
24. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 588/04/2021 tertanggal 7 Mei 2021 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas I, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-20**;
25. *Print Out* Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.I-21**;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat TT.I-1, TT.I-2, TT.I-3, TT.I-4, TT.I-5, TT.I-6, TT.I-7, TT.I-8, TT.I-9, TT.I-12b, TT.I-16a, TT.I-16b, TT.I-16c, TT.I-17, TT.I-18, TT.I-19a, dan TT.I-19b tidak dicocokkan dengan aslinya karena merupakan fotokopi dari fotokopi, bukti surat TT.I-21 merupakan *print out* dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi untuk membuktikan dalil bantahannya;



Menimbang bahwa Turut Tergugat V untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.V-1 sampai dengan TT.V-2 berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 786/Cempedak Lobang seluas 11.752 M² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) atas nama Suyanti yang diterbitkan pada tanggal 2 Desember 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.V-1**;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 787/Cempedak Lobang seluas 2.817 M² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) atas nama Suyanti yang diterbitkan pada tanggal 2 Desember 2015, selanjutnya diberi tanda bukti **TT.V-2**;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Turut Tergugat V tidak mengajukan saksi untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 28 Desember 2021 sebagaimana tercantum dalam berita acara, sedangkan Turut Tergugat V tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan gugatan provisi dengan dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi dasar permohonan putusan provisi Penggugat adalah ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Pasal 287 RV, berdasarkan ketentuan pasal tersebut maka Pengadilan Negeri Sei Rampah berwenang untuk memutus lebih dahulu terhadap permohonan putusan provisi ini dengan

Halaman 66 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



bentuk putusan yang melekat langsung putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);

- Bahwa Tergugat tidak menetapkan nilai limit dengan tim penilai yang sifatnya independen sehingga nilai limit diluar batas kewajaran dan bertentangan dengan nilai limit dari hasil tim penilai yang diajukan oleh Penggugat dan terkait hal tersebut Penggugat memerlukan tindakan pendahuluan untuk menunda lelang agar memberikan waktu Penggugat melakukan pelunasan utang kredit kepada Tergugat dan juga menghindari kerugian Penggugat secepatnya jika lelang dilaksanakan dengan harga limit dari penjual yang rendah maka nyata-nyata Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar yaitu selisihnya sebesar Rp16.540.660.000 (enam belas miliar lima ratus empat puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi Penggugat, Tergugat dalam jawabannya mengajukan bantahan dengan dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak mempunyai alasan yang kuat dan dasar hukum yang cukup untuk menunda pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit milik Penggugat, dikarenakan Penggugat telah setuju dengan persyaratan kredit dan Penggugat bersama Tergugat telah menandatangani bersama-sama Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan objek jaminan Penggugat berupa barang tidak bergerak telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama berhak untuk mengajukan dan melaksanakan lelang eksekusi untuk memperoleh pembayaran dan pelunasan dari penjualan/lelang objek jaminan Hak Tanggungan tersebut;
- Bahwa putusan provisi yang dimohonkan oleh Penggugat tidak mempunyai alasan hukum yang kuat serta tidak ada urgensi putusan provisionil dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Pasal 180 ayat (1) HIR jo. pasal 287 Rv yang didalilkan Penggugat sebagai dasar hukum permohonan putusan provisi kurang tepat, selain itu Penggugat tidak ada mengutip dan menyertakan RBg sebagai pedoman hukum acara yang berlaku diluar Jawa dan Madura;
- Bahwa Penggugat menyatakan ada mengalami kerugian, bahwa hal tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada serta hanya mencari-cari alasan karena Penggugat tidak ada mengalami kerugian sebab kedua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan tersebut belum laku terjual untuk melunasi hutang Penggugat kepada Tergugat, tetapi yang benar adalah bahwa Tergugat telah mengalami kerugian karena Penggugat tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat dan selain itu Tergugat mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk tetap membayar bunga kepada nasabah penabung dan deposan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat V tidak mengajukan bantahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi Penggugat dan bantahan Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa putusan provisi diatur dalam Pasal 191 ayat (1) R.Bg yang berbunyi "*Pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit*";

Menimbang, bahwa terkait gugatan provisi, Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan halaman 87-88 menyebutkan bahwa putusan provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara dan Hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa selanjutnya M. Yahya Harahap, S.H. menyebutkan bahwa gugatan provisi harus memenuhi 3 (tiga) syarat formil yakni:

- Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
 - Harus mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
 - Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;
- Apabila gugatan atau permohonan provisi berisi pokok perkara, maka harus ditolak (M. Yahya Harahap, S.H., *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Edisi Kedua*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta 2021, Cetakan Ketiga, halaman 983-984);

Halaman 68 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita dan petitum gugatan provisi Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa tujuan Penggugat dalam mengajukan gugatan provisi pada pokoknya adalah agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat I untuk segera menghentikan sementara atau menunda pelaksanaan lelang terhadap 2 (dua) objek Hak Tanggungan sehingga Penggugat dapat terhindar dari kerugian akibat tindakan Tergugat yang didalilkan telah menetapkan nilai limit terhadap 2 (dua) objek Hak Tanggungan yang menjadi objek lelang yang diluar batas kewajaran dan bertentangan dengan nilai limit dari hasil tim penilai yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat gugatan provisi Penggugat tersebut telah menyangkut materi pokok perkara karena harus diperiksa bersamaan dengan pembuktian pokok perkara, dengan demikian gugatan provisi Penggugat patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang didalilkan telah menetapkan nilai limit terhadap objek Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang tidak sesuai dengan harga pasar maupun harga likuidasi sehingga Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya Tergugat dalam menetapkan nilai limit terhadap objek Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT telah didasarkan pada penghitungan nilai aset yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang bersertifikasi dan hasil penilaiannya telah disetujui oleh Turut Tergugat I dan nilai limit tersebut sudah disesuaikan dengan harga pasar di sekeliling objek lelang dan juga kondisi lingkungan seputar objek lelang yakni daerah rawan banjir, lokasi tidak memiliki jalan raya yang besar, serta kondisi tanah objek lelang masih mentah dan masih perlu dilakukan perbaikan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah proses Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan Turut Tergugat I terhadap objek lelang telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan Turut Tergugat I tidak memiliki kewenangan untuk menetapkan ulang nilai limit karena hal tersebut merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari penjual *in casu* Tergugat;

Halaman 69 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Turut Tergugat V dalam dupliknya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 786/Cempedak Lobang atas nama Suyanti seluas 11.752 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 787/Cempedak Lobang atas nama Suyanti seluas 2.817 M² telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 506/2017 tanggal 5 Juni 2017 dan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor 800/2018 tanggal 6 Agustus 2018;

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

- Bahwa Penggugat telah menerima kredit dari Tergugat dengan jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan berikut dengan benda-benda yang berada di atas tanah yang terletak di Desa Cempedak Lobang, Kecamatan Sei Rampah, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 786/Desa Cempedak Lobang seluas 11.752 M² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) atas nama Suyanti dan Sertifikat Hak Milik Nomor 787/Desa Cempedak Lobang seluas 2.817 M² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) atas nama Suyanti;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 786/Desa Cempedak Lobang dan Sertifikat Hak Milik Nomor 787/Desa Cempedak Lobang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 38/2017 tanggal 5 Juni 2017 *juncto* Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 506/2017 tanggal 5 Juni 2017 dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 157/2017 tanggal 17 Oktober 2017 *juncto* Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 800/2018 tanggal 6 Agustus 2018;
- Bahwa sejak bulan November 2018 terjadi permasalahan kurang bayar sehingga Tergugat telah mengirimkan Surat Peringatan (Somasi) sebanyak 3 (tiga) kali, namun Penggugat tidak dapat melunasi utangnya sehingga Tergugat kemudian menyatakan Penggugat telah cidera janji atau wanprestasi;
- Bahwa Tergugat melalui bantuan Turut Tergugat I telah melaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terhadap 2 (dua) bidang tanah yang menjadi jaminan utang Penggugat dan

Halaman 70 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh

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)



Tergugat telah memberikan surat pemberitahuan lelang kepada Penggugat sebanyak 4 (empat) kali dan Tergugat juga telah melakukan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Tribun Medan sebanyak 2 (dua) kali masing-masing pada tanggal 28 Januari 2020 dan 19 Juni 2020;

- Bahwa Tergugat telah menetapkan nilai limit terhadap objek lelang dan Tergugat melalui Turut Tergugat I telah melakukan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT sebanyak 4 (empat) kali sebagai berikut:
 - a. Lelang Eksekusi Pertama pada hari Selasa, 11 Februari 2020 dengan nilai limit Rp6.075.000.000,00 (enam miliar tujuh puluh lima juta rupiah);
 - b. Lelang Eksekusi Kedua pada hari Jumat, 3 Juli 2020 dengan nilai limit Rp4.250.000.000,00 (empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - c. Lelang Eksekusi Ketiga pada hari Kamis, 18 Februari 2021 dengan nilai limit Rp5.010.000.000,00 (lima miliar sepuluh juta rupiah);
 - d. Lelang Eksekusi Keempat pada hari Jumat, 7 Mei 2021 dengan nilai limit Rp5.010.000.000,00 (lima miliar sepuluh juta rupiah);
- Bahwa Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang telah dilakukan sebanyak 4 (empat) kali tersebut tidak ada penawar atau pembeli;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat V, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa menetapkan nilai limit objek Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang tidak sesuai dengan dengan harga pasar maupun harga likuidasi?;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg/Pasal1865 KUHPPerdata yang berbunyi *"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, maka Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat V dibebani pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-19 B serta 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah;



Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-33, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-21, dan Turut Tergugat V telah mengajukan bukti surat bertanda TT.V-1 sampai dengan TT.V-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak Majelis Hakim telah mempelajari secara keseluruhan, namun hanya akan menguraikan pertimbangan terhadap bukti-bukti yang relevan dengan perkara *a quo*;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan prinsip pembuktian dalam Pasal 283 R.Bg, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan dan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan dalil bantahan dan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat V;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan dalam perkara *a quo*, Penggugat dalam positanya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Posita angka 33:

“Bahwa, terhadap Lelang Eksekusi ketiga diatas, tidak juga terdapat penawar atau pembeli, sehingga TERGUGAT kembali mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi ke-empat kalinya kepada PENGGUGAT sebagaimana berdasarkan Surat No. 671/SK/LWO-SME/SAM/IV/2021+ tertanggal 21 April 2021 yang dilaksanakan pada hari Jumat, 7 Mei 2021 dengan penawaran diajukan melalui Aplikasi Lelang internet cara tertutup (closed Bidding) pada alamat domain <https://www.lelang.go.id> pada pukul 09.00 WIB, dengan perhitungan penetapan limit lelang eksekusi keempat, terhadap 2 (dua) bidang objek Hak Tanggungan menjadi sebesar Rp. 5.010.000.000,- (lima milyar sepuluh juta rupiah)”;

- Posita angka 39:

“Bahwa, terhadap pelaksanaan Lelang Eksekusi yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I sebanyak 4 (empat) tahap sama sekali Tidak Ada Penawar”;

- Posita angka 48:

“Bahwa akibat daripada itu PENGGUGAT mengalami kerugian materiil dan immateriil yang yaitu akibat dari Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT yakni dengan rincian sebagai berikut :



A. Kerugian Materiil

Bahwa kerugian Materiil PENGUGAT berasal dari nilai limit lelang yang rendah padahal sepatutnya adalah sebesar Rp. 21.550.660.000,- (*dua puluh satu milyar lima ratus lima puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah*), sehingga jika Objek Lelang terjual dengan Nilai limit lelang sebesar Rp. 5.010.000.000,- (*lima milyar sepuluh juta rupiah*) maka PENGUGAT akan mengalami Kerugian materiil sebesar Rp. 16.540.660.000 (*enam belas milyar lima ratus empat puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah*);

B. Kerugian Imateriil

Bahwa PENGUGAT juga dirugikan secara imateriil, sebab jika lelang eksekusi tetap dilaksanakan maka PENGUGAT kehilangan keuntungan dalam melaksanakan bisnis dan usahanya dengan harus meninggalkan objek lokasi usaha sehingga memerlukan biaya-biaya untuk menyewa lokasi dan Gudang / gedung yang hitungannya pertahunnya berkisar sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat dalam petitum gugatannya mengajukan tuntutan sebagai berikut:

- Petitum angka 2:

“Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT yang menentukan nilai limit lelang terhadap 2 (dua) bidang objek hak tanggungan berupa :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI dan
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI;

merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak sesuai dengan nilai kewajaran objek tanah dan bangunan yang dinilai rendah dan berbeda jauh dari perhitungan penilai publik (appraisal) yang sebenarnya yang dihitung sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia”;

- Petitum angka 3:

“Menyatakan dan/atau Membatalkan segala lelang eksekusi terhadap 2 (dua) bidang Objek Tanah berupa :



- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 786 / Cempedak Lobang, seluas 11.752 m² (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 56/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI dan
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 787 / Cempedak Lobang, seluas 2.817 m² (dua ribu delapan ratus tujuh belas meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No : 55/Cempedak lubang/2015 tertanggal 18 November 2015, yang terdaftar atas nama SUYANTI”;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil posita dikaitkan dengan petitum Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan adanya penetapan nilai lelang terhadap 2 (dua) objek Hak Tanggungan yang didalilkan tidak sesuai dengan harga pasar maupun harga likuidasi sehingga dipandang telah merugikan Penggugat dan oleh karenanya Penggugat meminta agar pelaksanaan lelang dibatalkan;

Menimbang bahwa dengan mengaitkan posita dan petitum Penggugat dengan peraturan perundangan-undangan terkait, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aturan hukum terkait Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT sebagai berikut;

Menimbang bahwa Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT diatur dalam Pasal 6 *juncto* Pasal 14 ayat (2) dan Pasal 20 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang pada pokoknya memuat ketentuan bahwa dalam hal debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan petunjuk teknis berkaitan dengan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut:

- Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang yakni pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Secara garis besar,



lelang dikelompokkan menjadi 4 (empat) bagian dimana salah satunya adalah Lelang Eksekusi yakni lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan Lelang Eksekusi sendiri dikelompokkan lagi menjadi 17 (tujuh belas) bagian yang salah satunya adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) (Pasal 1 angka 1, Pasal 1 angka 4, Pasal 1 angka 5, dan Pasal 3 huruf e);

- Lelang hanya dapat diikuti oleh Peserta Lelang yaitu orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti Lelang. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang dan dalam hal tidak ada Peserta Lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang (Pasal 1 angka 21, Pasal 23 ayat (1) dan Pasal 87 ayat (1));
- Dalam pelaksanaan lelang, penjual bertanggung jawab menetapkan Nilai Limit yaitu nilai minimal Objek Lelang (barang yang akan dilelang) dan terhadap Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Nilai Limit yang ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai yaitu pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan RI dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki, dimana Nilai Limit dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT ditetapkan paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) atau paling rendah sama dengan nilai likuidasi dan paling tinggi sama dengan nilai pasar dan Nilai Limit yang ditetapkan oleh penjual harus dicantumkan dalam pengumuman lelang (Pasal 1 angka 25, Pasal 1 angka 37, Pasal 47, Pasal 48, Pasal 49 huruf a, dan Pasal 51);
- Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai pemenang lelang dan kemudian ditetapkan sebagai Pembeli dan harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Pembeli tersebut ditetapkan sebagai Harga Lelang (Pasal 1 angka 26 dan pasal 1 angka 52);
- Dalam hal lelang yang dilaksanakan: a) tidak ada penunjukan Pembeli karena tidak ada penyeteroran/penyerahan Uang Jaminan Penawaran Lelang, tidak ada penawaran, atau tidak ada penawaran yang memenuhi persyaratan (Lelang Tidak Ada Penawaran), b) tidak ada penunjukan Pembeli karena penawaran tertinggi belum sesuai dengan harga yang dikehendaki oleh Penjual (Lelang Ditahan), atau c) Pembeli lelang



wanprestasi, maka dapat dilaksanakan Lelang Ulang. Dalam hal dilakukan Lelang Ulang terhadap Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, nilai limit objek lelang dapat diubah oleh penjual dengan syarat menunjukkan hasil penilaian yang dibuat oleh Penilai yang masih berlaku. Adapun masa berlaku laporan penilaian yang digunakan sebagai dasar penetapan nilai limit adalah paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian dengan tanggal pelaksanaan lelang, namun dalam hal terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut penjual, masa berlaku laporan penilaian dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan (Pasal 1 angka 13, Pasal 1 angka 14, Pasal 1 angka 15, Pasal 50 huruf a, Pasal 52 ayat (1), dan Pasal 52 ayat (2) huruf a);

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dimulai dengan tahapan penetapan nilai limit objek lelang oleh penjual lalu dilakukan pengumuman lelang yang berisikan nilai limit objek lelang kepada masyarakat dan pihak yang berkepentingan, kemudian dilaksanakan proses lelang untuk memperoleh penawaran tertinggi dari peserta lelang, dan selanjutnya peserta lelang dengan penawaran tertinggi ditetapkan sebagai pembeli dan harga penawaran tertinggi kemudian ditetapkan sebagai harga lelang;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa nilai limit lelang bukanlah harga penjualan dari barang yang akan dilelang, melainkan hanya sebagai harga minimal (batas bawah) dari barang yang dilelang sehingga peserta lelang dapat memberikan harga penawaran yang lebih tinggi dari nilai limit atau setidaknya sama dengan nilai limit yang telah ditetapkan dan harga jual atas barang yang dilelang baru dapat diketahui setelah adanya proses penawaran harga dari peserta lelang yang kemudian ditetapkan harga lelangnya, sehingga besaran nilai limit lelang yang ditetapkan oleh penjual belum dipastikan menjadi harga lelang;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat tujuan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT adalah untuk memperoleh harga lelang yakni harga tertinggi dari objek Hak Tanggungan yang dilelang, sehingga untuk dapat memperoleh harga lelang patut dilalui sejumlah tahapan yakni tahapan pengumuman lelang, penawaran harga dari peserta lelang, penetapan harga lelang (harga penawaran tertinggi dari peserta lelang), dan penetapan pembeli (peserta lelang dengan harga penawaran tertinggi);



Menimbang bahwa berdasarkan penetapan harga lelang tersebut barulah dapat diketahui berapa nilai pasar yang sebenarnya dari suatu barang yang dilelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu lelang baru dapat dinyatakan telah selesai apabila telah terjadi pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh pembeli yakni pembayaran Pokok Lelang beserta Bea Lelang (vide Pasal 1 angka 29 dan Pasal 1 angka 31 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);

Menimbang bahwa dengan memperhatikan dalil posita dan petitum Penggugat dihubungkan dengan dalil jawaban Tergugat dan bukti surat TT.I-20 berupa Risalah Lelang Nomor: 588/04/2021 tertanggal 7 Mei 2021 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kelas I yang diajukan oleh Turut Tergugat I dalam persidangan, maka diperoleh fakta bahwa Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT terhadap 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat di atasnya dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 786/Cempedak Lobang dan Sertifikat Hak Milik Nomor 787/Cempedak Lobang atas nama Suyanti yang dilaksanakan oleh Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat I sebanyak 4 (empat) kali adalah lelang tanpa ada penawaran, artinya setelah pengumuman lelang belum ada peserta lelang yang melakukan penawaran harga lelang, dengan demikian dalam Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang telah dilaksanakan tersebut belum ada penetapan harga lelang maupun penetapan pembeli lelang;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa gugatannya adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sehingga Penggugat telah mengalami kerugian;

Menimbang bahwa Pasal 1365 KUHPerdota mengatur bahwa "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut*", berdasarkan ketentuan tersebut maka dalam merumuskan adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) perlu memperhatikan unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 1365 KUHPerdota yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis;



Bahwa setelah tahun 1919 dan berdasarkan perkembangan praktik peradilan, perbuatan melawan hukum bermakna berbuat atau tidak berbuat dengan ketentuan:

- a. Melanggar hak orang lain;
 - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan/kaidah sopan santun;
 - d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian;
2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Bahwa perbuatan yang dilakukan itu haruslah mengandung kesalahan yang dapat berupa kesengajaan (*opzet/dolus*) atau kurang hati-hati (*culpa*);

3. Adanya kerugian bagi korban;

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang mengandung kesalahan tersebut haruslah menimbulkan kerugian yang diderita oleh orang lain. Kerugian itu dapat berupa kerugian materiil atau kerugian immateriil;

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa untuk dapat menuntut perbuatan melawan hukum yang mengandung kesalahan serta merugikan orang lain tersebut haruslah ada hubungan sebab akibat yang jelas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang diderita;

Menimbang bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum bersifat kumulatif, artinya untuk menyatakan terjadinya perbuatan melawan hukum unsur adanya perbuatan, kerugian, kesalahan, dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian harus terpenuhi seluruhnya, dengan demikian apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan melawan hukum yang didalilkan tidak terbukti;

Menimbang bahwa dengan mengaitkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dengan fakta bahwa proses Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang terlaksana adalah dalam bentuk tidak ada penawaran, yang artinya bahwa setelah pengumuman lelang belum peserta lelang yang melakukan penawaran sehingga belum ada penetapan harga lelang maupun penetapan pembeli lelang, maka Majelis Hakim berpendapat dalam perkara *a quo* belum dapat ditentukan apakah proses Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dijalankan oleh Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena nilai atau harga objek lelang yang ditetapkan oleh Tergugat baru sebatas nilai limit yang merupakan harga minimal dari barang yang dilelang, bukan harga lelang;

Menimbang bahwa berkaitan dengan unsur “adanya kerugian” yang menjadi salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim



berpendapat bahwa kerugian yang dimaksud dalam unsur tersebut adalah kerugian yang telah dialami atau telah diderita oleh korban, baik berupa kerugian materiil maupun kerugian immateriil, bukan kerugian yang baru akan terjadi;

Menimbang bahwa Penggugat dalam posita gugatannya angka 48 telah mendalilkan “Bahwa akibat daripada itu PENGGUGAT mengalami kerugian materiil dan immateriil yang yaitu akibat dari Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT yakni dengan rincian sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil

Bahwa kerugian Materiil PENGGUGAT berasal dari nilai limit lelang yang rendah padahal sepatutnya adalah sebesar Rp. 21.550.660.000,- (*dua puluh satu milyar lima ratus lima puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah*), sehingga jika Objek Lelang terjual dengan Nilai limit lelang sebesar Rp. 5.010.000.000,- (*lima milyar sepuluh juta rupiah*) maka PENGGUGAT akan mengalami Kerugian materiil sebesar Rp. 16.540.660.000 (*enam belas milyar lima ratus empat puluh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah*);

B. Kerugian Imateriil

Bahwa PENGGUGAT juga dirugikan secara immateriil, sebab jika lelang eksekusi tetap dilaksanakan maka PENGGUGAT kehilangan keuntungan dalam melaksanakan bisnis dan usahanya dengan harus meninggalkan objek lokasi usaha sehingga memerlukan biaya-biaya untuk menyewa lokasi dan Gudang / gedung yang hitungannya pertahunnya berkisar sebesar Rp. 200.000.000 (*dua ratus juta rupiah*);

Menimbang bahwa setelah mencermati dalil posita Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah kerugian yang belum terjadi atau belum dialami/belum diderita oleh Penggugat dan baru sebatas perkiraan Penggugat sebab objek lelang dalam perkara *a quo* belum laku terjual;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya suatu bentuk kerugian yang diderita oleh Penggugat maupun adanya suatu perbuatan yang dilakukan Para Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat hanya dapat dipertimbangkan setelah selesainya penjualan objek lelang dimana terdapat penetapan harga lelang dan pihak yang dinyatakan sebagai pembeli;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa tahapan penetapan harga lelang dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemenang lelang (pembeli) menjadi suatu kondisi yang wajib dilalui terlebih dahulu untuk dapat mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang bahwa dengan adanya fakta bahwa proses lelang berjalan tanpa ada penawaran, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa masih ada tahapan penting yang harus dipenuhi sebelum gugatan ini diajukan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat adalah gugatan yang prematur karena diajukan sebelum waktunya (diajukan terlalu dini), yakni diajukan sebelum adanya penetapan pemenang lelang (pembeli objek lelang) dan penetapan harga lelang;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan sebagai gugatan yang prematur, maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont vankeljik verklaard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont vankeljik verklaard*), maka mengenai persoalan selebihnya dan atas petitum-petitum gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankeljik verklaard*), maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 191 ayat (1) R.Bg, Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta peraturan-perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.030.000,00 (tujuh juta tiga puluh ribu rupiah);

Halaman 80 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2021/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah pada hari Kamis, tanggal 13 Januari 2022 oleh Zulfikar Siregar, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Steven Putra Harefa, S.H., M.Kn. dan Ayu Melisa Manurung, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 18 Januari 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, Romadona, S.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat V, Turut Tergugat II/Kuasanya, Turut Tergugat III/Kuasanya, dan Turut Tergugat IV/Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Steven Putra Harefa, S.H., M.Kn.

Zulfikar Siregar, S.H., M.H.

Ayu Melisa Manurung, S.H.

Panitera Pengganti,

Romadona, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai	:	Rp 10.000,00
2. Proses.....	:	Rp 100.000,00
3. PNPB.....	:	Rp 120.000,00
4. Panggilan.....	:	Rp 4.450.000,00
5. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp 2.350.000,00
Jumlah	:	Rp 7.030.000,00

Terbilang

(Tujuh juta tiga puluh ribu rupiah)