



PUTUSAN

Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DRS.TENANG MALEM TARIGAN MSI.AK., Umur 60 Tahun, Laki-laki, Pekerjaan Dosen, Agama Kristen, beralamat di Jl Sunggal No.63.LK 3, Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada S.FIRDAUS TARIGAN, SH. SE, MM. HENDRIK SIMANGUNSONG, SH., EDI S. SEMBIRING, SH., PRANANTA GARCIA TARIGAN, SH., H. FIRMAN ABDILLAH, SH.MH., FRANS.W.Z.LIMBONG, SH., WELLY.M.SITUMORANG, S.H, Para Advokat / Penasehat Hukum pada kantor FORUM BANTUAN HUKUM INDONESIA (FBHI) yang berkantor di Jalan Ngumban Surbakti (ring-road) No. 149, Padang Bulan Medan, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2018, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

LAWAN

1. **PT.BANK MANDIRI CABANG MEDAN TBK**, berkedudukan di Jln Imam Bonjol Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada BASRIL, SH., HARIADI, SH., ANDINA TAMPUBOLON, SH., ANTON EKA SAPUTRA, SH., DIKI KUSRI, SH., DENNY, RUDI WITONO, AQBAR SYAHDAM, SH., kesemuanya Pegawai PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIAI CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, berkedudukan di Jl. Diponegoro No. 30-A Gedung Keuangan Negara Lantai 2, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.TIO SEREPINA SIAHAAN, SH, LL.M. 2.OBOR P.HARIARA, SH., 3.Ir. ALI AZCHAM NOVEANSYAH,

Halaman 1 dari 46 Putusan Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.M, 4.YADHY CAHYADY, SH.MH., 5. TAMBOK GULTOM, SH., 6.DHIAN FAJAR SURYAWAN, SH. LLM., 7. IEILA YUNIAR FIRDAUS, SH. LLM., 8.DWIGHT USMAN MOTOTA PAKAYA, SH. 9.ANTONO ADHI SUSANTO, SH. 10.MARGARETA WINDY SINARTA, SH. 11.MARIANI PANJAITAN, SH. 12.PUTRA SUGIHARTO, SH.13.MELVIN MARINGAN SIBURIAN 14.ALIZABETH KURNIASIH CHISTINA, selaku pejabat dan Pegawai Biro Advokasi Sekretariat Jenderal dan KPKNL Medan dalam hal ini memilih domisili di Gedung Djuanda I Lantai 15 Jalan Dr. Wahidin Raya No.1 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Desember 2018 Nomor: SKU-468/MK.1/2019. selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 29 Oktober 2019 Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 780/Pdt.G/2018/PN Mdn, ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 29 Oktober 2019 Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN untuk membantu Majelis Hakim menyelesaikan perkara ini;
3. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 780/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 2 Juli 2019 dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Nopember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 12 Nopember 2018 dalam Register Nomor 780/Pdt.G/2018/PN.Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Debitur pada PT. Bank Mandiri Tbk (Tergugat I), berdasarkan Perjanjian Kredit Investasi Nomor : CRO.MDN/559/KI/2013, Tertanggal 28 November 2013, yang tertuang dalam Akta Notaris No.89 Tanggal 28 November 2013 dibuat dihadapan Notaris Ferry Susanto Limbong ;

Halaman 2 dari 46 Putusan Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebagai Anggungan Penggugat atas Pinjaman Kredit Investasi pada Tergugat I, Penggugat menyerahkan sebagai jaminan atas pinjaman tersebut diatas berupa beberapa bidang tanah antara lain :
 - a. Tanah beserta Bangunan yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 824 atas Nama Drs. TENANG MALEM TARIGAN;
 - b. Tanah beserta Bangunan yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 822 atas Nama Drs. TENANG MALEM TARIGAN
 - c. Tanah beserta Bangunan yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 823 atas Nama Drs. TENANG MALEM TARIGAN;
 - d. Tanah beserta Bangunan yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 851 atas Nama Drs. TENANG MALEM TARIGAN;
3. Bahwa kesemua Objek tanah beserta bangunan adalah sebagai anggungan atas Pinjaman Penggugat kepada Tergugat I dengan jangka waktu 88 (delapan puluh delapan) Bulan , terhitung sejak hari dan tanggal akta perjanjian dibuat yaitu sejak tanggal 28 November 2013 dan berakhir pada tanggal 27 (dua puluh tujuh) Maret 2021 (vide pasal 2 ayat 4 Akta Notaris no No.89 Tanggal 28 November 2013 dibuat dihadapan Notaris Ferry Susanto Limbong) ;
4. Bahwa awal pinjaman tersebut diatas Penggugat membayar angsuran terhadap pinjaman nya kepada Tergugat I tepat waktu sesuai dengan perjanjian tersebut diatas;
5. Bahwa selanjutnya berjalan seiringnya waktu terjadi gejolak pemasukan keuangan Penggugat, yang mana usaha-usaha Penggugat mengalami kurangnya pemasukan keuangan yang berimbas kepada telat membayar kewajiban Penggugat yaitu membayar angsuran kredit terhadap hutangnya kepada Tergugat I;
6. Bahwa namun demikian meski Penggugat dalam kekurangan pemasukan keuangan, akan tetapi Penggugat tetap berusaha memenuhi

Halaman 3 dari 46 Putusan Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN



- kewajibannya untuk membayar angsuran kredit tersebut kepada Tergugat I;
7. Bahwa sekitar tahun 2018 Penggugat menunggak Pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I, dikarenakan kurangnya pemasukan keuangan Penggugat, akan tetapi Penggugat tetap berupaya mencari untuk menutupi angsuran yang tertunggak kepada Tergugat I;
 8. Bahwa atas tunggakan angsuran kredit Penggugat kepada Tergugat, atas etikad baik Penggugat, Penggugat mendatangi Tergugat I, untuk menjelaskan tentang keadaan keuangan Penggugat saat itu kepada Tergugat I, sehingga berujung telatnya Penggugat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I dan Penggugat berjanji untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat I;
 9. Bahwa walaupun demikian Penggugat telah mendatangi Tergugat I untuk meminta tenggang waktu untuk menyelesaikan tunggakan angsuran kredit kepada Tergugat I, seperti yang tertuang dalam perjanjian kredit Nomor : CRO.MDN/559/KI/2013, Tertanggal 28 November 2013, yang tertuang dalam Akta Notaris No.89 Tanggal 28 November 2013 dibuat dihadapan Notaris Ferry Susanto Limbong pasal 2 ayat 4 alenia 2 (dua) tentang permohonan tenggang waktu atau perpanjangan waktu berakhirnya masa kredit ;
 10. Bahwa walaupun demikian sudah ada tertera dalam perjanjian tersebut diatas dan itikad baik Penggugat mendatangi Tergugat I untuk diberi tenggang waktu agar Penggugat dapat menyelesaikan kewajibannya, akan tetapi Tergugat I tidak menghiraukan dan sebaliknya membuat permohonan kepada Tergugat II untuk melaksanakan lelang anggunan Penggugat ;
 11. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2018, Tergugat I mengirim surat pemberitahuan kepada Penggugat dengan nomor : MNR.RCR/SMCR.MDN.5131/2018, "Prihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Anggunan Kredit Saudara", yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I;
 12. Bahwa atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat merasa dirugikan dikarenakan jumlah objek anggunan yang dilelang oleh Tergugat II atas Permohonan Tergugat I, jauh lebih mahal dari jumlah hutang Penggugat;



13. Bahwa atas permohonan Tergugat I kepada Tergugat II untuk melelang anggunan milik Penggugat adalah Tindakan Perbuatan Melawan Hukum di karenakan bertentangan dengan pasal 1211 KUHPdata yang mengharuskan Lelang melalui pegawai umum (pengadilan Negeri) dan Pasal 200 Ayat 1 HIR yang mewajibkan Ketua Pengadilan Negeri (dalam Perkara A quo Pengadilan Negeri kelas I A Khusus Medan), untuk memerintahkan kantor lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang (KPKNL) Medan) untuk menjualnya bukan Pelaku Usaha/Tergugat I yang meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang (KPKNL)/ Tergugat II;
14. Bahwa atas Tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian *materil dan imateril* yang sangat besar, adapun kerugian materil yang ditanggung Penggugat adalah sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan kerugian Imateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
15. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPdata menyatakan “ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;
16. Bahwa agar Tergugat I dan Turut Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar bila para Penggugat memohon agar Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari, apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, bersama ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri kelas I A Khusus Medan Cq Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara Aquo, sudi kiranya dan berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan lelang terhadap objek tanah beserta bangunan terdiri dari :
 - a. Tanah beserta Bangunan yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 824 atas Nama Drs. TENANG MALEM TARIGAN;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tanah beserta Bangunan yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 822 atas Nama Drs. TENANG MALEM TARIGAN;
- c. Tanah beserta Bangunan yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 823 atas Nama Drs. TENANG MALEM TARIGAN;
- d. Tanah beserta Bangunan yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan dengan alas Hak Sertifikat Hak Milik No. 851 atas Nama Drs. TENANG MALEM TARIGAN;

Tanpa mendapat izin dari ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Medan adalah perbuatan yang bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, dan dapat dinyatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);

3. Menyatakan sah demi hukum Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I Nomor : CRO.MDN/559/KI/2013, Tertanggal 28 November 2013, yang tertuang dalam Akta Notaris No.89 Tanggal 28 November 2013 dibuat dihadapan Notaris Ferry Susanto Limbong ;
4. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng atas kerugian Para Penggugat berupa adapun kerugian materil yang ditanggung Penggugat adalah sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan kerugian Imateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
5. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat membayar secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan atau Apabila Ketua Pengadilan Negeri Kelas Ia Khusus Medan Cq Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili perkara Aquo. Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I :

Halaman 6 dari 46 Putusan Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil PENGUGAT dalam Gugatan a quo secara keseluruhan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I
2. Bahwa sebelum menyampaikan Jawaban / Tanggapan atas Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT, TERGUGAT I mohon menyampaikan fakta hukum yang sebenarnya terlebih dahulu mengenai hubungan hukum pemberian kredit antara TERGUGAT I selaku Bank / Kreditur dengan PENGUGAT selaku debitur, guna meluruskan fakta-fakta yang dikemukakan secara keliru oleh PENGUGAT pada posita Gugatan a quo, sebagai berikut :
 - a. Bahwa berdasarkan permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh PENGUGAT pada tanggal 3 Oktober 2013, TERGUGAT I telah menyetujui permohonan PENGUGAT tersebut dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BBC.MIB/SPPK/TL2.1736/2013 tanggal 28 November 2013 yang merupakan persetujuan untuk memberikan fasilitas Kredit Investasi yang bersifat Non Revolving ;
 - b. Bahwa PENGUGAT telah menyetujui seluruh syarat dan ketentuan yang terdapat dalam SPPK tersebut yang dibuktikan dengan ditandatanganinya SPPK tersebut oleh PENGUGAT dan SPPK juga telah dikembalikan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I. Selanjutnya SPPK tersebut dituangkan dalam Akta No. 89 Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.MDN/559/KI/2013 tanggal 28 November 2013 yang dibuat dihadapan Ferry Susanto Limbong, SH Notaris di Medan dan Akta Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani oleh PENGUGAT beserta isterinya yaitu Ny Dokter Anna Mari Ulina Bukit dan TERGUGAT I. Dalam Perjanjian Kredit tersebut, antara lain disepakati :
 - Limit kredit sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (Sepuluh Miliar Rupiah) ;
 - Tujuan Penggunaan Kredit untuk pembiayaan asset eksisting berupa 1 (satu) unit gedung (bertingkat 4) di Jalan Iskandar Muda Nomor 45 Medan ;
 - Jangka waktu kredit 88 (delapan puluh delapan) bulan, yaitu tanggal 28 November 2013 sampai dengan 27 Maret 2020 ;
 - Bunga kredit : 13,50% pertahun dibayar efektif setiap bulan (vide Pasal 4 ayat 1a) ;

Halaman 7 dari 46 Putusan Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Denda sebesar 2% pertahun diatas suku bunga kredit yang diperhitungkan dari jumlah yang tidak atau terlambat dibayar oleh PENGUGAT (vide Pasal 8) ;
 - PENGUGAT wajib melakukan pembayaran kembali seluruh jumlah terhutang (Pokok, bunga, denda dan biaya – biaya) sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit atau setiap saat yang ditentukan oleh TERGUGAT I apabila terjadi peristiwa yang mengakibatkan terjadinya Kejadian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Syarat – syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (vide Pasal 6)
- c. Bahwa selanjutnya berdasarkan permohonan PENGUGAT, Perjanjian Kredit telah dilakukan addendum sebanyak 1 (satu) kali sesuai Akta Addendum I tanggal 30 Oktober 2015 Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.MDN/559/KI/2013 tanggal 28 November 2013 yang dibuat dihadapan Ferry Susanto Limbong, SH Notaris di Medan yang dibuat dihadapan Ferry Susanto Limbong, SH Notaris di Medan yang merupakan restrukturisasi kredit dengan ketentuan sebagai berikut :
- Merubah limit kredit menjadi Rp. 8.587.233.990,- (Delapan Miliar Lima ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Duaratus Tiga Puluh Tiga Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh rupiah)
 - Jangka waktu berlaku sampai dengan tanggal 27 Maret 2021
 - Perubahan suku bunga kredit menjadi 13,40 % pertahun, dibayar efektif setiap bulan paling lambat pada tanggal 23 dan sewaktu – waktu dapat berubah sesuai ketentuan yang berlaku pada TERGUGAT I
 - Bunga yang tertunggak dari bulan Juli 2015 hingga september 2015 akan dijadikan tunggakan bunga yang ditangguhkan dan dibayarkan seluruhnya pada September 2016
 - Bunga berjalan dari September 2015 sampai dengan September 2016 dibayar sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) setiap bulannya, sisa bunga berjalan dijadikan bunga yang ditangguhkan dan dibayarkan seluruhnya paling lambat pada akhir masa kredit.
 - Apabila proses restrukturisasi tidak berjalan maka secara administrasi bunga diefektifkan kembali

Halaman 8 dari 46 Putusan Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila Debitur i.c PENGGUGAT melalaikan kewajibannya dengan tidak atau terlambat membayar jumlah yang wajib dibayar oleh Debitur i.c PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit ini yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, maka atas jumlah yang tidak atau terlambat dibayar tersebut, Debitur i.c PENGGUGAT dikenakan denda sebesar 5 % pertahun di atas suku bunga kredit yang berlaku.
- d. Bahwa selain menyetujui dan menandatangani SPPK dan Perjanjian Kredit, PENGGUGAT juga telah menyetujui seluruh ketentuan yang terdapat dalam Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (selanjutnya disebut "**SUPK**") yang dibuktikan dengan ditandatanganinya SUPK tersebut oleh PENGGUGAT beserta isterinya yaitu Ny. Dokter Anna Mari Ulina Bukit. Selanjutnya SPPK, Perjanjian Kredit dan SUPK dan Addendum kredit disebut "**PERJANJIAN KREDIT**" :
- e. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I, PENGGUGAT telah menyerahkan agunan kredit, antara lain :
 - sebidang tanah **Hak Milik No. 822/ Petisah Hulu**, luas 110 M² berikut bangunan yang berada di atasnya, terdaftar atas nama Doktorandus Tenang Malem Tarigan i.c PENGGUGAT, terletak di Jalan Sultan Sikandar Muda Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan.
 - Sebidang tanah Hak Milik No 824/ Petisah hulu, luas 111 M² berikut bangunan yang berada di atasnya, terdaftar atas nama Doktorandus Tenang Malem Tarigan i.c PENGGUGAT terletak di jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan.
 - Sebidang tanah Hak Milik No 851/ Petisah hulu, luas 117 M² berikut bangunan yang berada di atasnya, terdaftar atas nama Doktorandus Tenang Malem Tarigan i.c PENGGUGAT terletak di jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan.
 - Sebidang tanah Hak Milik No 823/ Petisah hulu, luas 110 M² berikut bangunan yang berada di atasnya, terdaftar atas nama Doktorandus Tenang Malem Tarigan i.c PENGGUGAT terletak di

Halaman 9 dari 46 Putusan Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN



jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan.

Tanah tersebut telah dibebani dengan :

- **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 828/2014 tanggal 28 Januari 2004** sebesar Rp.2.500.000,00 (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 700/2013 tanggal 30 Desember 2013 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, Mhum PPAT di Kota Medan yang merupakan pengikatan Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik No. 851/Petisah Hulu
- **Hak tanggungan peringkat I (Pertama) No. 834/2014 tanggal 28 Januari 2014** sebesar Rp.2.500.000,00 (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 699/2013 tanggal 30 Desember 2013 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, Mhum PPAT di Kota Medan, yang merupakan pengikatan Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik No. 823/Petisah Hulu .
- **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 833/2014 tanggal 28 Januari 2014** sebesar Rp.2.500.000,00 (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 701/2013 tanggal 30 Desember 2013 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, Mhum, PPAT di Kota Medan yang merupakan pengikatan Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik No. 822/Petisah Hulu.
- **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 826/2014 tanggal 28 Januari 2014** sebesar Rp.2.500.000,00 (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 700/2013 tanggal 30 Desember 2013 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, Mhum PPAT di Kota Medan, yang merupakan pengikatan Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik No. 824/Petisah Hulu.

selanjutnya disebut "**AGUNAN**".

- f. Bahwa setelah fasilitas kredit dicairkan dan terhadap fasilitas kredit telah dilakukan restrukturisasi kredit berupa perpanjangan jangka waktu kredit, dan penundaan pembayaran bunga, ternyata PENGGUGAT tidak dapat



melakukan pembayaran/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya dengan baik sesuai kesepakatan dalam PERJANJIAN KREDIT sehingga TERGUGAT I melakukan upaya penagihan secara optimal, baik melalui telepon (*call customer*), kunjungan ke tempat PENGGUGAT, mengirimkan beberapa kali surat pemberitahuan dan surat peringatan kepada PENGGUGAT dengan tetap memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kreditnya. Surat – surat yang disampaikan kepada PENGGUGAT antara lain adalah sebagai berikut :

- 1) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/3827/2017 tanggal 12 Juni 2017 perihal Surat Pemberitahuan Kewajiban Kredit Saudara;
 - 2) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/4111/2017 tanggal 11 Juli 2017 perihal Surat Peringatan I (Pertama).
 - 3) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/4707/2017 tanggal 8 Agustus 2017 perihal Peringatan II (Kedua);
 - 4) Surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/5796/2017 tanggal 20 September 2017 perihal Peringatan III (Ketiga);
- g. Bahwa meskipun TERGUGAT I telah beberapa kali menyampaikan surat pemberitahuan dan peringatan kepada PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada huruf f di atas serta telah melakukan pertemuan dengan PENGGUGAT bahkan PENGGUGAT juga sudah dinyatakan wanprestasi / cidera janji sesuai surat Nomor RTR.RCR/SMCR.MDN/6291/2017 tanggal 10 Oktober 2017, namun sampai gugatan *aquo* ini diajukan, PENGGUGAT belum juga menyelesaikan/melunasi kewajiban atas fasilitas kreditnya.
- h. Bahwa dengan adanya penyampaian Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali tersebut kepada PENGGUGAT dan PENGGUGAT juga telah dinyatakan lalai / wanprestasi atas pemenuhan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dan dipertegas serta diakui oleh PENGGUGAT dalam Posita Gugatan PENGGUGAT butir 5 sampai dengan 8 telah cukup membuktikan bahwa PENGGUGAT memang sudah tidak mampu melakukan pembayaran atas kewajiban / hutangnya kepada TERGUGAT I.
- i. Bahwa kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I pertanggal 26 Februari 2019 adalah sebesar **Rp. 12.816.968.707,54** (dua belas miliar delapan ratus enam belas juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu



tujuh ratus tujuh koma lima puluh empat rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

No. Rekening	:	1050100649981
Hutang Pokok	:	7,990,793,660.00
Bunga Berjalan	:	3,473,164,821.53
Denda	:	1,340,386,598.46
Biaya Lain-lain	:	3,000,000.00
Denda Berjalan	:	9,623,627.55
Jumlah Kewajiban		12,816,968,707.54

Catatan : Kewajiban atas fasilitas kredit PENGUGAT akan terus bertambah karena adanya pembebanan bunga dan denda sesuai PERJANJIAN KREDIT yang telah disepakati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I.

2. Bahwa TERGUGAT I sangat memahami permasalahan keuangan yang dialami oleh PENGUGAT, karenanya berdasarkan kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I telah dilakukan restrukturisasi kredit atas fasilitas kredit PENGUGAT sebagaimana tertuang dalam Akta Addendum I tanggal 30 Oktober 2015 Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.MDN/559/KI/2013 tanggal 28 November 2013 yang dibuat dihadapan Ferry Susanto Limbong, SH Notaris di Medan . Restrukturisasi kredit ini tidak hanya berupa perpanjangan jangka waktu kredit sebagaimana yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam Positanya. Sesuai Addendum I Perjanjian Kredit dimaksud TERGUGAT I telah memberikan pengurangan suku bunga yaitu dari 13,50 % pertahun menjadi 13,40% pertahun, serta menanggukkan pembayaran sebagian bunga dan melakukan penjadwalan pembayaran bunga berjalan dari September 2015 sampai dengan September 2016. Tetapi meskipun fasilitas kredit PENGUGAT telah direstrukturisasi, namun PENGUGAT tidak juga membayar kewajibannya sesuai yang disepakati dalam Addendum I Perjanjian Kredit. PENGUGAT hanya menyampaikan bahwa PENGUGAT tidak mampu lagi membayar / melunasi hutang atas fasilitas kreditnya kepada TERGUGAT I tetapi tidak menyampaikan upaya yang konkrit yang akan dilakukan oleh PENGUGAT untuk melunasi hutangnya kepada TERGUGAT I termasuk tidak menyampaikan keinginan untuk menjual sendiri assetnya yang sudah diserahkan kepada TERGUGAT I sebagai agunan kredit dan telah diikat secara yuridis



sempurna dengan Hak Tanggungan, padahal dari semula agunan kredit tersebut memang sudah diperuntukkan untuk pelunasan fasilitas kredit PENGUGAT apabila PENGUGAT lalai / wanprestasi ataupun tidak mampu lagi membayar hutangnya kepada TERGUGAT I. Ironisnya dengan alasan yang mengada – ada seolah – olah TERGUGAT I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, ternyata PENGUGAT menggugat TERGUGAT I dengan menyampaikan Gugatan a quo ke PN Medan. Padahal faktanya PENGUGAT yang telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Perjanjian Kredit dengan tidak melaksanakan pembayaran kewajiban yang telah disepakati dalam Addendum I tanggal 30 Oktober 2015. Dengan demikian sudah terbantahkan posita PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I tidak memperpanjang jangka waktu kredit PENGUGAT dan tidak menghiraukan kesulitan PENGUGAT, Faktanya PENGUGAT sangat memperhatikan kondisi usaha PENGUGAT dengan memberikan perpanjangan jangka waktu kredit, penurunan suku bunga dan memberikan penundaan pembayaran sebagian bunga kredit, tetapi PENGUGAT tidak melihatkan itikad baiknya untuk menyelesaikan/melunasi fasilitas kredit karenanya sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.

3. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan dalam fakta hukum tersebut di atas, untuk menjamin fasilitas kredit PENGUGAT, PENGUGAT telah menyerahkan agunan kredit untuk menjamin pelunasan hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT I. Agunan kredit tersebut adalah :

- sebidang tanah **Hak Milik No. 822/ Petisah Hulu**, luas 110 M² berikut bangunan yang berada diatasnya, terdaftar atas nama Doktorandus Tenang Malem Tarigan i.c PENGUGAT, terletak di Jalan Sultan Sikandar Muda Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan.
- Sebidang tanah Hak Milik No 824/ Petisah hulu, luas 111 M² berikut bangunan yang berada di atasnya, terdaftar atas nama Doktorandus Tenang Malem Tarigan i.c PENGUGAT terletak di jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan.
- Sebidang tanah Hak Milik No 851/ Petisah hulu, luas 117 M² berikut bangunan yang berada di atasnya, terdaftar atas nama Doktorandus Tenang Malem Tarigan i.c PENGUGAT terletak di



jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan.

- Sebidang tanah Hak Milik No 823/ Petisah hulu, luas 110 M² berikut bangunan yang berada di atasnya, terdaftar atas nama Doktorandus Tenang Malem Tarigan i.c PENGGUGAT terletak di jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan. Agunan kredit tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan secara yuridis sempurna, yaitu :
 - **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 825/2014 tanggal 28 Januari 2004** sebesar Rp.2.500.000,00 (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 700/2013 tanggal 30 Desember 2013 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, Mhum PPAT di Kota Medan ;
 - **Hak tanggungan peringkat I (Pertama) No. 834/2014 tanggal 28 Januari 2014** sebesar Rp.2.500.000,00 (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 699/2013 tanggal 30 Desember 2013 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, Mhum PPAT di wilayah Kota Medan;
 - **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 833/2014 tanggal 28 Januari 2014** sebesar Rp.2.500.000,00 (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 701/2013 tanggal 30 Desember 2013 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, MHum PPAT di Kota Medan.
 - **Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 828/2014 tanggal 28 Januari 2014** sebesar Rp.2.500.000,00 (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 702/2013 tanggal 30 Desember 2013 yang dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, MHum PPAT di Kota Medan.
- 4. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut “ **UU Hak Tanggungan**”) disebutkan bahwa :



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

5. Bahwa disamping itu, ketentuan Pasal 2 Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang sudah ditandatangani oleh Pemilik Agunan yaitu Sdr. Doktorandus Tenang Malem Tarigan i.c PENGUGAT, secara tegas telah disepakati bahwa **pemilik agunan i.c PENGUGAT berjanji, jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, oleh Pihak Pertama (i.c Pemilik Agunan), Pihak Kedua (i.c TERGUGAT I) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.c Pemilik Agunan) :**
- a. **Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c.dst. sama.

Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Pasal 2 APHT, **TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh UU Hak Tanggungan untuk menjual objek agunan dan hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit PENGUGAT.**

6. Bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas agunan kredit telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada ketentuan hukum yang TERGUGAT I langgar, karenanya **TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum**, sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 7 Tahun 2012 jo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 5 Tahun 2014.
7. Bahwa tidak ada peraturan yang mengatur bahwa dalam melakukan lelang terhadap objek Hak Tanggungan harus mendapat ijin dari ketua Pengadilan Negeri Kelas I A seperti yang disebutkan PENGUGAT dalam petitum gugatannya angka 2.
8. Bahwa pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan berdasarkan janji untuk menjual sendiri yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan



sudah di atur dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Tenis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 huruf AG angka 12 yang menyatakan **bahwa penjualan agunan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW dan Pasal 11 ayat (2) e UU No. 4 Tahun 1996 (Undang – undnag Hak Tanggungan) dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan Pemegang Hak Tanggungan pertama.**

Bahwa selanjutnya mengenai pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (tanpa dengan fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri) telah diperkuat dengan pendapat ahli hukum, sebagai berikut :

- 1) Dr. Herawati Poesoko, SH., MH. menyatakan :

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

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

- 2) Prof. Dr. St. Remy Sjahdeni, SH. menyatakan :

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

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

- Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut diatur bahwa :
“...Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.”

Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut menegaskan bahwa :



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

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

"Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

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

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

- Bahwa dasar hukum pelaksanaan *parate executie* di atas diperkuat lagi dengan terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang Pasal 13 menyatakan bahwa :

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

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

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



2. Bahwa sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan berhak dan diberi kewenangan oleh UU Hak Tanggungan untuk menjual obyek Agunan dengan kekuasaan sendiri, dengan bantuan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan dan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang hasilnya digunakan sebagai pelunasan hutang kredit PENGUGAT, sehingga TERGUGAT I selaku kreditur yang beritikad baik layak dan berhak untuk mendapat perlindungan hukum. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2935 K/Pdt/2012 tanggal 10 Juli 2014, sebagai berikut

*"Bahwa doktrin hukum yang diterima dalam praktik hukum adalah **Pemegang Hak Tanggungan (ic. Tergugat I) beritikad baik wajib dilindungi.**"*

6. Untuk diketahui Yang Terhormat Majelis Hakim bahwa pelaksanaan lelang Obyek Perkara aquo adalah untuk mengambil pelunasan kredit PENGUGAT yang masih tertunggak, yang kemudian dapat disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan. **Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa lelang Obyek Perkara aquo bukan semata-mata hanya untuk keuntungan TERGUGAT I**, namun juga untuk mensejahterakan rakyat, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
7. Bahwa perlu ditegaskan sekali lagi kepada PENGUGAT bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dengan adanya Gugatan aquo. Berdasarkan Buku II Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007, huruf AJ butir 21 halaman 100 yang dengan tegas menyatakan :
"suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."
8. Bahwa lelang atas agunan kredit PENGUGAT telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 5 Juni 2018, 2 Agustus 2018 dan 20 September 2018. Sebelum pelaksanaan lelang, TERGUGAT I telah menyampaikan surat pemberitahuan lelang dan surat permintaan pengosongan agunan kredit. Selanjutnya melakukan Pengumuman



Lelang sebanyak 2 (dua) kali, yaitu melalui selebaran dan melalui Surat Kabar Harian. Khusus kepada PENGGUGAT, TERGUGAT I juga telah menyampaikan surat pemberitahuan tanggal lelang dan surat permintaan pengosongan agunan kredit yang disampaikan ke alamat PENGGUGAT yang sudah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

9. Bahwa dalam Pelaksanaan lelang tersebut tidak ada agunan kredit yang terjual karena tidak ada masyarakat yang melakukan penawaran, satu dan lain hal limit lelang masih tinggi, karenanya untuk pelaksanaan lelang selanjutnya, TERGUGAT I akan melakukan evaluasi atas limit lelang agunan kredit
10. Bahwa berdasarkan Penjelasan tersebut di atas, penyerahan agunan kredit oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan agunan juga telah diikat secara yuridis sempurna dengan Hak Tanggungan.
 - a. PENGGUGAT sudah dinyatakan lalai / wanprestasi oleh TERGUGAT I.
 - b. Sebelum dilakukan lelang, TERGUGAT I telah memberitahukan tanggal pelaksanaan lelang dan surat permintaan pengosongan agunan kredit kepada PENGGUGAT melalui surat yang disampaikan ke alamat PENGGUGAT sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.
 - c. Sebelum pelaksanaan lelang atas agunan kredit telah dilakukan Pengumuman sebanyak 2 kali, yaitu melalui selebaran dan Surat Kabar Harian.
11. Berdasarkan penjelasan butir 5 sampai dengan 9 tersebut di atas, jelas bahwa pembebanan Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang atas agunan kredit yang dilakukan oleh TERGUGAT I sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak ada ketentuan hukum yang dilanggar, karenanya haruslah ditolak Posita PENGGUGAT butir 13. Selanjutnya harus juga ditolak Posita PENGGUGAT butir 14 yang menyatakan bahwa Pengikatan Agunan Kredit dan Lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, yaitu kerugian materil sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) dan immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) karena mengada – ada, tidak jelas dasar perhitungannya dan tidak berdasarkan hukum. Demikian juga dengan Posita PENGGUGAT butir 16 yang memohonkan uang paksa sebesar Rp. 500.000,00 (lima



ratus ribu Rupiah) perhari apabila TEGRUGAT I dan TERGUGAT II alai dalam melaksanakan putusan Majelis Hakim, haruslah ditolak karena mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum. Faktanya dengan macetnya fasilitas kredit PENGUGAT, yang dirugikan adalah TERGUGAT I karena tidak menerima pengembalian pokok kredit berikut bunga dan biaya lainnya dari PENGUGAT.

12. Bahwa haruslah ditolak Posita PENGUGAT butir 12 yang menyatakan bahwa PENGUGAT dirugikan oleh TERGUGAT I karena telah melakukan penjualan agunan kredit jauh lebih mahal dari jumlah hutang PENGUGAT, karena **dengan adanya penjualan agunan kredit lebih mahal, itu berarti akan menguntungkan PENGUGAT bukan merugikan PENGUGAT**, karena apabila dari hasil penjualan agunan telah dapat melunasi seluruh hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT I, maka sisa hasil penjualan lelang akan diserahkan kepada PENGUGAT.

13. Bahwa perlu juga TERGUGAT I sampaikan kepada Majelis Hakim yang terhormat bahwa dana yang kami berikan kepada PENGUGAT sebagai fasilitas Kredit tersebut berasal dari dana Tabungan, Giro dan Deposito yang ditempatkan oleh nasabah pada Bank Mandiri dan dana tersebut harus kami bayarkan bunganya setiap bulan termasuk *cost of fund* dari dana tersebut. Tidak ada satu alasanpun yang dapat kami gunakan untuk tidak membayarkan bunga kepada nasabah yang menempatkan dana tersebut termasuk alasan bahwa fasilitas kredit yang kami berikan kepada PENGUGAT macet, karenanya kami dalam mengelola dana yang ditempatkan nasabah pada Bank Mandiri selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dan demikian juga dalam mengelola fasilitas kredit yang kami berikan kepada PENGUGAT. Dengan demikian terhadap gugatan PENGUGAT yang mengada-ada tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan tersebut.

14. Selain itu TERGUGAT I harus membuat **pencadangan biaya sebesar fasilitas kredit yang diberikan kepada TERGUGAT I Sebagai akibat macetnya fasilitas kredit yang diberikan kepada PENGUGAT** guna memenuhi ketentuan Regulator (Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum)

Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, ternyata seluruh dalil PENGUGAT sudah dipatahkan oleh TERGUGAT I karena memang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 785/Pdt.G/2018/PN Mdn berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara .
atau,
apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT II :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas seluruh pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
2. **Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*Error in Persona*)**
 - a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Kepala KPKNL Medan (*in casu* Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
 - b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016, yang pada intinya menyatakan “*Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang*”. *In casu*, jelas bahwa Penjual adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Medan (*in casu* Tergugat I).
 - c. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara *a quo* (*in casu* Tergugat II). Dengan demikian, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
3. **Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)**
 - a. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 2 halaman 2 menyatakan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah empat bidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 824, Nomor 822, Nomor 823 dan Nomor 851, atas nama Drs. Tenang Malem Tarigan (*in casu* Penggugat).

Halaman 21 dari 46 Putusan Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN



- b. Bahwa mengingat objek sengketa merupakan bidang tanah, maka Penggugat seharusnya menyebutkan batas-batas objek sengketa tersebut sehingga objek sengketa menjadi jelas dan tidak kabur. Namun demikian, karena dalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas dari objek sengketa, maka objek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas.
- c. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi antara lain:
- 1) **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979**
"karena dalam suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."
 - 2) **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1159K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984**
"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan *obscuur libel* dan gugatan tidak dapat diterima."
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa dalil-dalil Penggugat telah cacat formil (dhi. Gugatan kabur/tidak jelas), sehingga cukup beralasan bagi Tergugat II untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat II mohon agar semua yang tertuang dalam jawaban pada bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat II.
4. **Eksekusi Lelang Objek Sengketa tidak terbukti dalam unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum.**
Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat dalam gugatannya pada petitum angka 2 dan posita angka 13 halaman 3, yang



pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa lelang eksekusi atas objek sengketa merupakan akibat dari tindakan wanprestasi atau cidera janji Penggugat selaku debitur atas Akta Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.MDN/559/KI/2013 tanggal 28 November 2018 dengan Tergugat I, dimana proses pembayaran kredit Penggugat dinilai macet oleh Tergugat I.
- b. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 5 dan angka 7 juga mengakui telah melakukan wanprestasi, dimana kewajiban pembayaran kredit Penggugat mengalami hambatan karena kondisi keuangan Penggugat, dan terjadilah tunggakan pinjaman angsuran kredit.
- c. Bahwa walaupun Penggugat selaku debitur telah secara nyata melakukan wanprestasi yang dibuktikan dengan adanya tunggakan dan atau tidak dipenuhinya kewajiban angsuran, namun Tergugat I tetap dan telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat-surat peringatan tertulis.
- d. Bahwa mengingat Penggugat telah melakukan wanprestasi dan tidak mengindahkan surat-surat tagihan atau peringatan, maka Tergugat I memiliki hak untuk menjual objek sengketa (tanpa memerlukan penetapan pengadilan terlebih dahulu/*fiat executie*) berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UUHT") yang berbunyi:
"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
- e. Bahwa ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK 27/2016 mengatur bahwa "Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang". Selain itu, Pasal 1 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ("PERDIRJEN KN 2/2017") berbunyi, "Permohonan Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib, harus diajukan secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis oleh Penjual kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL") dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus."

- f. Bahwa untuk menindaklanjuti huruf e) di atas, maka surat permohonan lelang dari Tergugat I kepada Tergugat II Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/2819/2018 tanggal 11 April 2018 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Aplikasi Lelang Internet (ALI) Closed Bidding dan Pembuatan SKPT dan surat Nomor: MNR.RCR/SMCR.MDN.4481/2018 tanggal 11 Juli 2018 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Aplikasi Lelang Internet (ALI) Closed Bidding, telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- g. Bahwa terhadap surat permohonan lelang eksekusi tersebut pada huruf f) di atas, maka selanjutnya Tergugat II memeriksa dan melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) PERDIRJEN KN 2/2017 yang mengatur bahwa "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang."
- h. Bahwa berdasarkan Pasal 6 angka 5 PERDIRJEN KN 2/2017, dokumen yang dipersyaratkan pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, antara lain sebagai berikut:
 - 1) salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
 - 2) salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - 3) fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - 4) salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
 - 5) salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - 6) surat pernyataan dari kreditur (dhi. Tergugat I) selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan
 - 7) salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran.

Halaman 24 dari 46 Putusan Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



- i. Berdasarkan ketentuan tersebut pada angka 4 huruf h), Penjual (*in casu* Tergugat I) telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang sebagai berikut:

- 1) salinan/fotokopi Perjanjian Kredit Investasi Nomor: CRO.MDN/229/KI/2013 Nomor 89 tanggal 28 November 2013;
- 2) salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Peringkat I :
 - a) Nomor 828/2014 tanggal 28 Januari 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 702/2013 tanggal 30 Desember 2013 (untuk SHM Np. 851);
 - b) Nomor 833/2014 tanggal 28 Januari 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 701/2013 tanggal 30 Desember 2013 (untuk SHM No. 822);
 - c) Nomor 834/2014 tanggal 28 Januari 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 699/2013 tanggal 30 Desember 2013 (untuk SHM No. 823); dan
 - d) Nomor 826/2014 tanggal 28 Januari 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 700/2013 tanggal 30 Desember 2013 (untuk SHM No. 824).
- 3) salinan/fotokopi SHM No. 851, No. 822, No. 823, dan No. 824 atas nama Drs. Tenang Malem Tarigan, yang dibebani Hak Tanggungan;
- 4) salinan/fotokopi Surat Keterangan Hutang
 - a) untuk lelang pertama, Surat Keterangan Hutang Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/2834/2018 tanggal 11 April 2018 yang menyampaikan perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi yaitu sebesar Rp. 10,958,784,509.50,- (sepuluh miliar sembilan ratus lima puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu lima ratus sembilan dan lima puluh sen rupiah);
 - b) untuk lelang ulang, Surat Keterangan Hutang Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN.4496/2018 tanggal 11 Juli 2018 yang menyampaikan perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi yaitu sebesar Rp. 11,491,594,558.87,- (sebelas miliar empat ratus sembilan puluh satu juta lima ratus sembilan



puluh empat ribu lima ratus lima puluh delapan dan delapan puluh tujuh sen rupiah).

- 5) salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain
 - a) Surat Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/4111/2017 tanggal 11 Juli 2017 perihal Surat Peringatan I (Pertama);
 - b) Surat Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/4707/2017 tanggal 8 Agustus 2017 perihal Surat Peringatan II (Kedua);
 - c) Surat Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/5796/2017 tanggal 20 September 2017 perihal Surat Peringatan III (Ketiga);
 - d) Surat Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/6291/2017 tanggal 10 Oktober 2017 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara – Pernyataan *Default*/Wan prestasi.
- 6) Surat Pernyataan dari Tergugat I (selaku Penjual) Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/2828/2018 tanggal 11 April 2018 dan Surat Pernyataan Nomor: RTR.RCR/SMCR.MDN/4490/2018 tanggal 11 Juli 2018 yang pada intinya menyatakan bahwa PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku Kreditur bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan pengikatan obyek lelang, dan membebaskan Pejabat/Pegawai Lelang dan KPKNL terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan obyek lelang;
- 7) salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sukardi, Israr & Rekan Nomor 015-K/LAP/APP-LR/SIS-MDN/02/2018 tanggal 20 Februari 2018.
- j. Bahwa selanjutnya, mengingat persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang telah dipenuhi maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I (“PMK 174/2010”) yang pada pokoknya mengatur bahwa **“Pejabat Lelang Kelas I dalam melaksanakan tugasnya dilarang menolak permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dengan dilengkapi dokumen yang dipersyaratkan”**, dan Pasal 13 PMK 27/2016 yang mengatur bahwa **“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan**



kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

- k. Bahwa mengingat Penjual telah memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang, maka berdasarkan Pasal 4 ayat (3) PERDIRJEN KN 2/2017, selanjutnya Tergugat II menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual tentang jadwal lelang secara tertulis, termasuk penetapan waktu dan tempat lelang, serta permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumuman lelang kepada Kepala KPKNL Medan, melalui surat Kepala KPKNL Medan Nomor: S-970/WKN.02/KNL.01/2018 tanggal 27 April 2018 hal Penetapan Jadwal Lelang dan surat Kepala KPKNL Medan Nomor: S-1628/WKN.02/KNL.01/2018 tanggal 24 Juli 2018 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang.
- l. Bahwa selanjutnya, untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 ayat (1), Pasal 54 ayat (1) dan Pasal 57 PMK 27/2016 terkait Pengumuman Lelang, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang, yaitu melalui selebaran/pengumuman tempel tanggal 2 Mei 2018 sebagai pengumuman pertama, melalui Surat Kabar Harian “Waspada” tanggal 17 Mei 2018 sebagai pengumuman lelang kedua dan melalui Surat Kabar Harian “Waspada” tanggal 26 Juli 2018 sebagai pengumuman lelang ulang.
- m. Bahwa menindaklanjuti pelaksanaan lelang, sesuai Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016, pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan Setempat. Sehubungan dengan hal tersebut, Penjual telah melengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, antara lain:
- 1) SKPT Nomor: 418/2018 tanggal 24 Mei 2018 untuk SHM No. 823;
 - 2) SKPT Nomor: 419/2018 tanggal 24 Mei 2018 untuk SHM No. 822;
 - 3) SKPT Nomor: 423/2018 tanggal 25 Mei 2018 untuk SHM No. 851;
 - 4) SKPT Nomor: 425/2018 tanggal 25 Mei 2018 untuk SHM No. 824.
- n. Bahwa sesuai uraian pada huruf a) sampai dengan huruf m) Jawaban di atas, dapat disimpulkan bahwa Tergugat II melaksanakan jual secara lelang terhadap objek sengketa atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsi sesuai PMK 174/2010, dan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Objek Sengketa



tersebut juga telah sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam PMK 27/2016 dan PERDIRJEN KN 2/2017.

- o. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

- p. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Melanggar hak subyektif orang lain;
- 3) Melanggar kaidah tata susila;
- 4) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

- q. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menunjukkan Tergugat II melanggar ketentuan dalam prosedur lelang, legalitas formal subjek dan objek lelang, atau melakukan perbuatan melawan hukum. Selain itu, dalam dalil-dalil Penggugat dalam gugatan, Penggugat tidak dapat membuktikan dan tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga patut kiranya dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

5. Pencantuman irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada Sertifikat Hak Tanggungan menegaskan adanya ketentuan Eksekutorial.

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 13 yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang yang dilakukan Tergugat II seharusnya dilakukan melalui penetapan



Ketua Pengadilan Negeri (adanya *fiat executie* dari pengadilan), dengan alasan-alasan sebagai berikut

- a. bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 ayat (2) UUHT yang pada intinya menyatakan: Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
- b. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas dalil yang diajukan Penggugat tersebut sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

6. Dalil Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian Materil dan Imateril, serta membayar biaya perkara sangat tidak beralasan.

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat dalam gugatannya pada petitum angka 4, angka 6 dan posita angka 14, yang pada intinya memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian materil sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga miliar rupiah), kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, dengan alasan-alasan sebagai berikut

- a. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, sesuai uraian Jawaban di atas, Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tuntutan ganti rugi khususnya ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.
- b. Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas dan jelas, sehingga harus ditolak. Hal tersebut, sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1) Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971:

Halaman 29 dari 46 Putusan Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN



“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”.

2) **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:**

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

3) **Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:**

“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak”.

- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seharusnya permohonan ganti rugi secara tanggung renteng dan pembayaran biaya perkara yang diajukan oleh Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

7. Permintaan Uang Paksa (dwangsom) bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung.

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan alasan Penggugat pada petitum angka 5 dan posita angka 16 halaman 4, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa permintaan uang paksa tersebut tidak memenuhi dasar hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:
- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 791 K/Sip/1972 yang menyatakan:
 - “Dwangsom hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam pasal 1234 BW;
 - Dwangsom tidak bisa diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ataupun perjanjian hutang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan.”



2) Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 307K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:

- "Uang paksa (Dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
- Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil".

b. Berdasarkan hal tersebut di atas, sangatlah berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak dalil Penggugat.

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

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II berikut Risalah Lelang Nomor 645/04/2018 tanggal 5 Juni 2018 dan Risalah Lelang Nomor 906/04/2018 tanggal 2 Agustus 2018 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian materiil sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah), kerugian materiil sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga miliar rupiah), kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) secara tanggung renteng, dan permohonan uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan oleh Penggugat.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.



ATAU:

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan dengan putusannya Nomor 780/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 2 Juli 2019 telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat II .

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.716.000,00. (satu juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah)

Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 124/2019 tertanggal 12 Juli 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 780/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 2 Juli 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 19 Juli 2019 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 19 Juli 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 2 Oktober 2019, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan tanggal 30 Oktober 2019, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan Risalah Memori Bandingnya, dan risalah Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan patut kepada Para Terbanding semula Para Tergugat melalui Panitera Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 30 Oktober, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

(salin memori banding Pembanding/Penggugat).....

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 17 Desember 2019, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan tanggal 23 Desember 2019, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:



A. Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan Dengan Tanah tidak memerlukan izin Ketua Pengadilan Negeri.

1. Bahwa mengenai eksekusi Hak Tanggungan, diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang – undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda– benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut “UU Hak Tanggungan”), yaitu :

Pasal 20

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 6**, atau
- b. **titel eksekutorial** yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya

Adanya titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut karena Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah – irah : “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Sedangkan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, diatur sebagai berikut :

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

2. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan tersebut jelas diatur bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu :
 - 1) Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) (i.c Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I / Tergugat I) mempunyai hak untuk



menjual sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Kekuasaan untuk menjual agunan atas kekuasaan sendiri ini sudah diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 700/2013 tanggal 30 Desember 2013 (vide Bukti T.I – 3), No. 699/2013 tanggal 30 Desember 2013 (vide Bukti T.I – 4), No. 701/2013 tanggal 30 Desember 2013 (vide Bukti T.I – 5) dan No. 700/2013 tanggal 30 Desember 2013 (vide Bukti T.I – 6) yang seluruhnya dibuat oleh Ferry Susanto Limbong, SH, MHum PPAT di Kota Medan yang sudah disetujui dan ditandatangani oleh Pembanding dahulu Penggugat dengan Terbanding I dahulu Tergugat I. Dalam Pasal 2 *dash* keenam masing – masing Akta Pemberian Hak Tanggungan disepakati sebagai berikut :

Dalam hal Debitur (i.c Pembanding) tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, maka Pihak Pertama (i.c Terbanding I) dengan akta ini (Akta Pemberian Hak Tanggungan) diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (i.c.Pembanding) :

- a. **Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;**
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas

Atau :

- 2) Berdasarkan **titel eksekutorial** yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan



untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Bahwa apabila Pemegang Hak Tanggungan akan melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah – irah : “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b *juncto* Pasal 14 ayat (2) maka pelaksanaan eksekusinya tunduk kepada Pasal 224 HIR / 258 R.Bg yang dalam pelaksanaannya dilakukan dengan fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan pelaksanaan lelangnya tunduk kepada Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimana Pejabat Penjual adalah Ketua Pengadilan Negeri atau Pejabat yang ditugaskan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan Pejabat Lelang adalah Pejabat Lelang Kelas I yang merupakan Pejabat Lelang pegawai Direktorat Kekayaan Negara.

3. Bahwa sesuai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit Pembanding melalui selebaran pada tanggal 2 Mei 2008 (vide Bukti T.I – 15) dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diumumkan pada Harian Waspada tanggal 17 Mei 2018 (vide Bukti T.I – 16) jelas bahwa **lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Terbanding I adalah Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan karenanya pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri.**

Bahwa mengenai pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan janji untuk menjual sendiri sebagaimana disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah diatur dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Tenis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 huruf AG angka 12 yang menyatakan **bahwa penjualan agunan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW dan Pasal 11 ayat (2) e UU Hak Tanggungan) dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan Pemegang Hak Tanggungan pertama (i.c Terbanding I).**



4. Bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa memerlukan izin dari Ketua Pengadilan Negeri, telah dipertimbangkan oleh Judex Facti Pengadilan Negeri Medan dalam pertimbangan hukumnya dengan tepat dan benar pada halaman 45 alinea kedua sampai dengan keempat, sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II adalah eksekusi Hak Tanggungan, yang mana sesuai pasal 6 Undang – undnag No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan “apabila debitur debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai **hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri** melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 14 ayat (2) Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam ayat (1) memuat irah – irah dengan kata – kata : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dan dalam ayat (3) ditegaskan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah . Selanjutnya dalam Penjelasan pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang - undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan Sertifikat Hak Tanggungan yang pada pokoknya menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah – irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitur wanprestasi harus dieksekusi dengan parate eksekusi.

Menimbang bahwa dengan memperhatikan ketentuan pasal 6 dan pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang - undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka apabila debitur cidera janji /wanprestasi maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak



untuk menjual melalui pelelangan umum obyek Hak Tanggungan, atau berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, tanpa memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri”.

Bahwa perlu ditegaskan sekali lagi kepada Pembanding bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya lelang tersebut tidak dapat dihentikan atau dibatalkan dengan adanya gugatan dari Pembanding. Berdasarkan Buku II Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007, huruf AJ butir 21 halaman 100 yang dengan tegas menyatakan :

“suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

5. Bahwa Terbanding I telah memenuhi seluruh syarat dan ketentuan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **“PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang”**), yang dibuktikan dengan telah diterbitkannya surat Penetapan hari dan tanggal lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan (i.c Terbanding II) melalui surat No. S.970/WKN.02/KNL.01/2018 tanggal 27 April 2018 (vide Bukti T.II – 11a) dan Surat No. S.1628/WKN.02/KNL.01/2018 tanggal 24 Juli 2018 (vide Bukti T.II – 11b).

Bahwa Pelaksanaan Lelang juga sudah dilaksanakan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Lelang Negara Kelas I pada KPKNL Medan, sebagaimana ternyata dari Risalah Lelang No. 906/04/2008 tanggal 2 Agustus 2018 dan No. 645/04/2018 tanggal 5 Juni 2018 (vide Bukti T.II– 1a dan Bukti T.II – 1b).

6. Bahwa perlu ditegaskan sekali lagi kepada Pembanding bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya lelang tersebut tidak dapat dihentikan atau dibatalkan dengan adanya gugatan dari Pembanding. Berdasarkan Buku II Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007, huruf AJ butir 21 halaman 100 yang dengan tegas menyatakan :



“suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak memerlukan izin dari Ketua Pengadilan Negeri, karenanya Memori Banding Pembanding pada halaman 2 yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pembanding merupakan perbuatan melanggar hukum haruslah ditolak karena pelaksanaan lelang tersebut sudah sesuai dengan ketentuan hukum terkait dengan lelang yang berlaku dan juga sudah diperjanjikan oleh Pembanding dengan Terbanding I. Dengan demikian Dalil – dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya haruslah ditolak.

Bahwa dalil-dalil Pembanding di dalam Memori Banding *a quo* ternyata tidak memuat hal-hal baru yang beralasan hukum, karena Pembanding hanya mengulangi kembali fakta-fakta yang sebenarnya telah dikemukakan dalam pemeriksaan tingkat pertama dimana seluruh fakta tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Factie*, sehingga dalil-dalil ulangan Pembanding tidak dapat melumpuhkan pertimbangan hukum *Judex Factie* yang sudah benar dan tepat tersebut.

B. Perjanjian Kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh Pembanding dan Terbanding tidak melanggar ketentuan klausula baku.

1. Bahwa Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Pembanding dengan Terbanding I dibuat berdasarkan permohonan Pembanding dan bukanlah klausula baku sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding. Syarat – syarat dan ketentuan yang dicantumkan dalam Perjanjian Kredit sebelumnya sudah dibicarakan dengan Pembanding dan ditegaskan kembali dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BBC.MIB/SPPK/TL2.1736/2013 tanggal 28 November 2013. Apabila Pembanding tidak menyetujui atau tidak dapat memenuhi syarat – syarat yang akan dimuat dalam Perjanjian Kredit maka tidak akan dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit. Selain itu Perjanjian Kredit dibuat di atas kertas yang lazim untuk membuat Perjanjian dengan menggunakan ukuran huruf cukup besar dan jelas terbaca sehingga Perjanjian Kredit tersebut tidak termasuk ke dalam kategori klausula baku sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 18 ayat



(2) Undnag – undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Mengenai dalil Pembanding yang menyatakan bahwa Perjanjian Kredit tersebut terlebih dahulu telah dipersiapkan oleh Terbanding I dengan ini Terbanding I sampaikan bahwa Pembanding telah memberikan fasilitas kredit kepada jutaan debitur dengan syarat dan ketentuan untuk satu fasilitas kredit adalah sama bagi seluruh debitur, karenanya untuk lebih efisien dan efektifnya dalam pembuatan Perjanjian Kredit maka Terbanding I telah menyiapkan draft Perjanjian Kredit untuk dibaca dan dipelajari oleh Penggugat. Draft Perjanjian Kredit tersebut dibuat oleh Tergugat I berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan fasilitas kredit yang akan diberikan, masukan dari Regulator dan debitur Tergugat I serta negosiasi dan pembicaraan dengan calon debitur. Terhadap draft Perjanjian Kredit tersebut dapat dilakukan perubahan berdasarkan kesepakatan antara Pembanding dengan Terbanding I.

Adanya draft Perjanjian Kredit yang disiapkan oleh Terbanding I bertujuan untuk mempermudah dan mempercepat proses pembuatan Perjanjian Kredit, karenanya sangat aneh dan tidak efisien apabila untuk setiap membuat Perjanjian Kredit dengan calon debitur, Terbanding I harus menunggu Calon Debitur untuk menyepakati kata – kata dan kalimat yang akan digunakan dalam Perjanjian Kredit. Apabila sudah disepakati barulah kata – kata tersebut diketik dihadapan Calon Debitur sampai selesainya sebuah Perjanjian Kredit untuk kemudian ditandatangani oleh Pembanding dan Terbanding I. **Faktanya syarat – syarat dan ketentuan satu jenis fasilitas kredit adalah sama untuk seluruh debitur Tergugat I karenanya akan sangat tidak efektif dan tidak efisien apabila setiap kali membuat Perjanjian Kredit, Terbanding I selaku Kreditur / Bank harus menunggu Pembanding selaku debitur untuk menyepakati kata – kata dan kalimat yang akan digunakan dalam Perjanjian Kredit dan setelah ada kesepakatan mengenai kata – kata dan kalimat yang akan dipakai dalam Perjanjian Kredit barulah Perjanjian Kredit tersebut diketik kata demi kata dihadapan Pembanding.**

2. Bahwa berdasarkan permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh Pembanding pada tanggal 3 Oktober 2013, Terbanding I dapat menyetujui permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh Pembanding



dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor BBC.MIB/SPPK/TL2.1736/2013 tanggal 28 November 2013, antara lain mencakup tentang limit kredit, jangka waktu kredit, suku bunga, provisi, denda dan biaya – biaya, asuransi dan agunan kredit beserta ketentuan yang harus dipenuhi oleh Pemanding. **Pemanding diberikan kesempatan untuk mempelajari syarat – syarat dan ketentuan kredit yang ditawarkan oleh Terbanding I dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari. Apabila Pemanding setuju maka seluruh syarat dan ketentuan fasilitas kredit tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit. Selanjutnya sebelum Perjanjian Kredit ditandatangani oleh Pemanding, Pemanding diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelejarinya kembali.**

Bahwa SPPK yang disampaikan oleh Terbanding I kepada Pemanding ternyata sudah disetujui oleh Pemanding yang dibuktikan dengan telah ditandatanganinya SPPK tersebut oleh Pemanding dan SPPK juga telah dikembalikan oleh Pemanding kepada Terbanding I. Dengan demikian seluruh syarat dan ketentuan atas fasilitas kredit sudah disetujui oleh Pemanding. Selanjutnya seluruh syarat dan ketentuan yang termuat dalam SPPK tersebut dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Ferry Susanto Limbong, SH di Medan yaitu Akta No. 89 Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.MDN/559/KI/2013 tanggal 28 November 2013. Selanjutnya Notaris Ferry Susanto Limbong, SH menjelaskan maksud dan isi Perjanjian Kredit kepada Pemanding dan Terbanding I. Sehubungan Pemanding dan Terbanding I menyetujui isi dari Perjanjian Kredit tersebut maka Pemanding dan Terbanding I menandatangani Akta Perjanjian Kredit dimaksud dihadapan Notaris Ferry Susanto Limbong, SH. **Hal ini sekaligus membuktikan bahwa Perjanjian Kredit tersebut bukanlah dibuat dengan klausula baku yang letak dan atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau pengungkapannya sulit di mengerti.**

3. Bahwa Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Pemanding I dengan Terbanding I telah memenuhi seluruh syarat sahnya suatu Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, yaitu :



- Telah disepakati oleh Pembanding dengan Terbanding I yang dibuktikan dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit oleh Pembanding dengan Terbanding I ;
- Perjanjian Kredit telah ditandatangani oleh Pembanding dengan Terbanding I yang cakap dan mempunyai kewenangan untuk itu ;
- Hal – hal yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit sudah jelas yaitu tentang pemberian fasilitas kredit ;
- Pemberian fasilitas kredit dari Terbanding I kepada Pembanding bukanlah dilarang oleh ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa mengingat Perjanjian Kredit telah memenuhi syarat sahnya suatu Perjanjian maka berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, Perjanjian Kredit dimaksud sah dan mengikat dan berlaku sebagai undang – undang bagi Pembanding dan Tergugat I.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas haruslah ditolak dalil – dalil Pembanding yang menyatakan bahwa Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Pembanding dan Terbanding I mengandung klausula baku yang dilarang oleh Undang – undang, dan telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh Terbanding I haruslah ditolak karena mengada – ada dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.

C. Pemberitahuan kepada Pembanding oleh Terbanding I tentang rencana pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit Pembanding bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, tetapi merupakan suatu kewajiban hukum yang harus dilakukan oleh Terbanding I.

1. Bahwa untuk pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas agunan kredit Pembanding, wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Terbanding I selaku Penerima Hak Tanggungan dan Penjual agunan kredit, sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut “**PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang**”). Pengumuman Lelang Hak Tanggungan harus dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran dan/atau media elektronik dan Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat khabar (vide Pasal 51 dan 54 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
2. Pengumuman Lelang ini ditujukan kepada seluruh anggota masyarakat yang bertujuan untuk menghimpun peminat lelang dan sekaligus merupakan pemberitahuan kepada pihak – pihak yang



berkepentingan, termasuk kepada Pembanding selaku debitur dan pemilik agunan kredit (vide Pasal 1 angka 3 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

3. Bahwa sebelum diumumkan kepada masyarakat luas dan untuk memenuhi syarat – syarat pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Terbanding I memberitahukan melalui surat kepada Pembanding mengenai rencana pelaksanaan lelang dengan tujuan apabila Pembanding tidak berkeinginan agunan kreditnya dijual melalui lelang maka Pembanding dapat menyelesaikan atau melunasi hutang atas fasilitas kreditnya kepada Terbanding I, baik dengan melakukan penjualan agunan kredit secara di bawah tangan maupun dengan mencari investor lain.

4. Bahwa sangat aneh dan mengada – ada apabila Pembanding menyatakan bahwa surat pemberitahuan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang disampaikan oleh Terbanding I kepada Pembanding yaitu surat No. MNR.RCR/SMCR.MDN.5131/2018 tanggal 27 Juli 2018 dapat merusak nama baik Pembanding, karena surat tersebut disampaikan dengan amplop tertutup yang ditujukan ke alamat korespondensi yang disepakati dalam Perjanjian Kredit. Surat tersebut tidak akan diketahui oleh orang lain kalau Pembanding tidak memberitahukannya kepada orang lain. Selain itu mengenai penjualan agunan kredit Pembanding juga diikuti dengan Pengumuman Lelang yang diumumkan melalui selebaran dan Surat Kabar Harian Waspada yang memang ditujukan untuk diketahui oleh seluruh anggota masyarakat termasuk Pembanding guna untuk mendapatkan calon pembeli sebanyak – banyaknya dan untuk memenuhi azas publisitas dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan. Justru apabila pelaksanaan lelang Hak Tanggungan maka pelaksanaan lelang tersebut tidak sah.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka dalil Pembanding yang menyatakan bahwa surat pemberitahuan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit mengakibatkan Pembanding malu dan nama baiknya tercemar merupakan pernyataan yang mengada – ada, karenanya sudah seharusnya ditolak. Selanjutnya harus juga ditolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Pembanding berupa kerugian materiil dan immateriil karena tidak jelas dasar perhitungannya, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung R.I No. 117 K / Sip / 1971 tanggal 2 Juni 1971, menyatakan :

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

- Putusan Mahkamah Agung R.I No. 598 K / Sip / 1971 tanggal 18 Desember 1971, menyatakan :

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

Bahwa Pembanding dahulu Penggugat dalam Memori Banding *a quo* ternyata tidak dapat memberikan alasan hukum yang dapat melumpuhkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan yang sudah tepat dan benar dalam putusannya. Hal ini sekaligus membuktikan bahwa Pembanding telah merumuskan Memori Banding *a quo* tanpa dasar hukum yang jelas dan hanya mencari – cari alasan untuk tidak membayar hutang atas fasilitas kreditnya sesuai yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit dan menghalang-halangi Terbanding I dahulu Tergugat I melaksanakan haknya untuk melakukan Lelang Hak Tanggungan atas agunan kredit Pembanding.

Bahwa mengacu hal – hal tersebut di atas, tampak jelas dan terang bahwa dalil-dalil Pembanding dalam Memori Banding *a quo* merupakan dalil yang dicari-cari, mengada-ada dan tanpa dasar hukum yang jelas karenanya sudah sepatutnya Memori Banding Pembanding / dahulu Penggugat ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka seluruh pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam perkara *a quo* yang sudah tepat, benar dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta telah memenuhi asas keadilan dan kepastian hukum. Oleh karena itu, putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan tersebut sudah sepatutnya untuk dikuatkan.

MAKA; Berdasarkan hal - hal tersebut di atas dan dikarenakan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Medan telah menerapkan hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap putusan dimaksud, maka Terbanding I dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi Medan untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding Pembanding tersebut seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan nomor: 780/Pdt.G.2018/PN.Mdn tanggal 2 Juli 2019;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum berkas Perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Medan, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan memberitahukan, kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 3 September 2019, kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 September 2019 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 10 September 2019, agar datang ke Pengadilan Negeri Medan untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemeritahuan dilaksanakan sebagaimana terdapat pada Relas Pemberitahuan Untuk Mempelajari Berkas Nomor 780/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 2 Juli 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 780/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 2 Juli 2019, serta memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I, dan berita acara sidang tersebut ternyata tidak ada fakta yang dapat mengubah putusan oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, karenanya dapat diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding;

Halaman 44 dari 46 Putusan Nomor 520/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 780/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 2 Juli 2019, dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pembanding/Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding/Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut;

Memperhatikan, undang-undang No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 780/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 2 Juli 2019 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin tanggal 6 Januari 2020 oleh kami: BINSAR SIREGAR, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, AHMAD SUKANDAR, S.H., M.H. dan H. ERWAN MUNAWAR, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 13 Januari 2020 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta NELSON GURNING, S.H., M.H sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Para Terbanding maupun Kuasa Hukumnya ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis



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

AHMAD SUKANDAR, S.H.,M.H,

BINSAR SIREGAR, S.H M.Hum.

H. ERWAN MUNAWAR, S.H M.H.

Panitera Pengganti,

NELSON GURNING, S.H., M.H

Perincian biaya perkara :

1.	Meterai putusan	Rp. 6.000,-
2.	Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3.	<u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp.134.000,-</u>

J u m l a h Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)