



PUTUSAN
Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Surya Dharma, S.E., Tempat / Tgl. Lahir, Medan, 08 Juni 1981, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Garu III Perum Harjosari Muslim No.1, Kelurahan Harjosari, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tuseno, S.H., dkk., para advokat pada kantor **T&P LAW OFFICE**, alamat Jalan Mangan IV Link.XIV No.9 Lorong Rahayu, Kelurahan Mabar, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 09 Mei 2023, sebagai **Penggugat**.

Lawan:

- 1. PT.Bank Negara Indonesia Persero Tbk C & R Loan Centre Medan**, berkedudukan di Jalan Pemuda No.12 Lantai 3, Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ghema Clara Natra, SH., dkk, para Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2023, sebagai **Tergugat I**.
- 2. Kepala Kantor Kekayaan Negara Dan Lelang KPKNL Medan**, berkedudukan di Jalan Pangeran Diponegoro No.30 A, Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jamilah, S.H., sebagai Pelaksana pada KPKNL Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2023, sebagai **Tergugat II**;
- 3. Andreas**, bertempat tinggal di Jalan Bunga Kenanga No.16, Kelurahan Sempakata, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Swandi Mangadar Marpaung, S.H.,C.N., Advokat pada kantor hukum SWANDI MARPAUNG, S.H & REKAN Jalan Prajurit Gang Buntu No. 15 Kelurahan Glugur Darat II Kecamatan Medan Timur Kota Medan Propinsi Sumatera

Halaman 1 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara berdasarkan Surat Kuasa tanggal 5 Juni 2023, sebagai **Tergugat III**.

4. Kepala Kantor Pertahanan Kota Medan, bertempat tinggal di Jln.STM Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Novie Syafrina Siahaan, S.H., dkk., para pegawai Badan Pertanahan Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2023, sebagai **Turut Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 10 Mei 2023 dalam Register Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I ada melakukan Perjanjian dimana Penggugat sebagai Pihak Penerima Kredit dan Tergugat I sebagai Pihak Bank sesuai Surat Persetujuan BNI Griya Idaman Takeover Rumah Tinggal Aplikasi Kredit No.20092013444SKK060 0007, Tanggal 20-09-2013;
2. Bahwa fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp.1.440.000.000,- (satu miliar empat ratus empat puluh juta rupiah) yang mana tujuan kredit tersebut adalah untuk pembelian rumah tinggal BNI GRIYA IDAMAN, dengan jangka waktu 120 (seratus delapan puluh) bulan atau 10 (sepuluh) Tahun terhitung sejak 20 September 2013 hingga 20 September 2023 dengan bunga sebesar 9,9 % (sembilan koma sembilan persen);
3. Bahwa dalam pemberian kredit tersebut, Tergugat I menetapkan beberapa aturan dalam perjanjian dimana Penggugat harus menyetujui tanpa ada posisi tawar-menawar yaitu mengenai;
 - a. Biaya Provisi sebesar 1,00 % (satu persen) eenmalig atau sebesar Rp.14.400.000,- (empat belas juta empat ratus ribu rupiah);
 - b. Denda Keterlambatan sebesar 2,50 % (dua koma lima puluh persen) perbulan dihitung dari besarnya angsuran yang tertunggak;
 - c. Biaya Administrasi PSJT (Seluruh Kredit) sebesar 2 % (dua persen) dihitung dari sisa pokok pinjaman, tunggakan, denda, biaya-biaya lainnya jika ada pada masa foxed rate;

Halaman 2 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



d. Angsuran per bulan sebesar Rp.18.950.055.- (delapan belas juta sembilan ratus lima puluh ribu lima puluh lima rupiah)

4. Bahwa sebagai jaminan dari pelaksanaan kredit pembelian rumah tersebut, maka Penggugat sebelumnya memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan luas tanah 628 M2 (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dan luas bangunan 260,24 M2 (dua ratus enam puluh koma dua puluh empat meter persegi) yang berlokasi di Jl.Bunga Kenanga Kel.Sempakata, Kec.Medan Selayang, Kota Medan sesuai Sertifikat Induk No.1740 An.SURYA DARMA, SE. Selanjutnya sertifikat tersebut dipecah menjadi dua yaitu Sertifikat Hak Milik No.1850 dengan luas 66 M2 (enam puluh enam meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik No.1851 dengan luas 404 M2 (empat ratus empat meter persegi) masing-masing sertifikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dan atas nama SURYA DARMA, SE. Selanjutnya kedua Sertifikat No.1850 dan No.1851 tersebut yang dijadikan jaminan atas perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I:

5. Bahwa Penggugat telah melaksanakan aturan yang telah ditetapkan oleh Tergugat I sebagaimana dimaksud pada Poin 3 (tiga) gugatan ini, namun karena masalah perekonomian yang telah surut, maka pada Penggugat hanya mampu membayar Angsuran Perbulannya selama \pm 2 Tahun;

6. Bahwa sehubungan dengan permasalahan ekonomi Penggugat tersebut, maka Penggugat pernah mengajukan permohonan secara lisan kepada Tergugat I agar Penggugat dapat melakukan penebusan objek jaminan kredit tersebut senilai hutang pokok saja. Namun Tergugat I justru meminta agar Penggugat melakukan penebusan dengan nilai diatas hutang pokok ditambah dengan denda-denda sehingga Penggugat tidak mampu melakukan penebusannya;

7. Bahwa sehubungan Tergugat I tidak mengabulkan permohonan Penggugat tersebut, maka Penggugat pun terpaksa mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan kepada Tergugat II sebagaimana yang terdaftar dalam register perkara Nomor: 173/Pdt.G//2023/PN Mdn;

8. Bahwa pada saat agenda mediasi, Tergugat I dan Tergugat II memberitahu kan Penggugat bahwa objek jaminan Kredit sebagai mana dimaksud Sertifikat Hak Milik No.1850 dan Sertifikat Hak Milik No.1851 telah dimohon kan Lelang oleh Tergugat I kepada Tergugat II, yang mana proses lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat III;

9. Bahwa sehubungan fakta yang baru Penggugat ketahui, bahwa ternyata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah berikut bangunan diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik No.1850 dan Sertifikat Hak Milik No.1851 telah dilelang dengan harga Rp.1.075.807.500 (satu miliar tujuh puluh lima juta delapan ratus tujuh ribu lima ratus rupiah). Padahal harga tanah berikut bangunannya milik Penggugat tersebut adalah seharga± Rp.2.300.000.000,- (lebih kurang dua miliar tiga ratus juta rupiah);

10. Bahwa tindakan pelelangan yang dilakukan dibawah harga sangat merugi kan Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut. Karena disatu sisi Penggugat telah berulang kali memohon kepada Tergugat I agar diberi keringanan untuk melakukan penebusan terhadap hutang pokok Penggugat, tetapi Tergugat I tidak pernah mengabulkannya. Namun mengapa dengan sewenang-wenang Tergugat I justru melakukan pelelangan dibawah harga yakni sebesar Rp.1.075.807.500,- (satu miliar tujuh puluh lima juta delapan ratus tujuh ribu lima ratus rupiah). Padahal harga tanah berikut bangunannya milik Penggugat tersebut adalah seharga ± Rp.2.300.000.000,- (lebih kurang dua miliar tiga ratus juta rupiah);

11. Bahwa sesuai Pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah mengatur bahwa setiap pelaksanaan lelang terdapat nilai limit. Selanjutnya dalam Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2), menetapkan bahwa nilai limit tersebut harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai yang memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapat kan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki;

12. Bahwa menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 366), dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir. Hal mana juga diatur dalam Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu: *"Dalam Pelaksanan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi"*;

13. Bahwa Tergugat I tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat mengenai permohonan lelang atas objek jaminan kredit yang Penggugat berikan. Padahal berdasarkan asas kepatutan, Penggugat

Halaman 4 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



sebagai Pemberi Hak Tanggungan memiliki hak untuk mengetahui bahwa Tanah dan Bangunan yang dijadikan objek hak tanggungan dilakukan pelelangan. Tergugat I juga tidak pernah memberi peringatan kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran sebelum melakukan pelelangan;

14. Bahwa menurut pendapat Hakim Agung RI, TAKDIR RAHMADI, yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respon, maka harga akan diturunkan. Faktanya lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas Permohonan Tergugat I yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat III tidak dilakukan dengan mekanisme harga pasar. Hal mana lelang hanya dilakukan sekali dengan harga dibawah harga pasar dan langsung dimenangkan oleh Tergugat III. Akibat perbuatan tersebut menyebabkan Penggugat menderita kerugian;

15. Bahwa jauh hari sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat II, Penggugat telah memasang foto bahwa tanah dan berikut bangunan diatasnya sedang dipermasalahkan secara hukum. Hal mana Tergugat III selaku Pemenang Lelang telah mengetahui bahwa sebenarnya ia membeli tanah dan bangunan yang sedang bermasalah. Maka oleh karenanya Tergugat III tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga tidak dapat dilindungi secara hukum;

16. Bahwa sehubungan pelelangan yang dilakukan tidak berdasarkan nilai pasar dan dilakukan tidak dengan beberapa kali yang dimulai dengan harga yang tinggi terlebih dahulu, baru kemudian apabila tidak ada yang berminat maka harganya dapat diturunkan sebagaimana dimaksud Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) Jo. Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga membuat Penggugat menderita kerugian. Maka oleh karenanya beralasan secara hukum tindakan pelelangan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

17. Bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut M.A. Moegni Djodjodirdjo di dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" adalah "Kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang.";



18. Bahwa sejak putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Londenbaum vs Cohen*. Pengertian perbuatan melawan hukum mengalami perluasan makna yaitu;

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subjektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati;

19. Bahwa Rosa Agustina (2003) dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, merumuskan perbuatan melawan hukum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,
- b) Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain,
- c) Bertentangan dengan kesusilaan,
- d) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

20. Bahwa sedangkan pengertian perbuatan melawan hukum menurut Mariam Darus Badruzaman adalah dengan melihat syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam menentukan adanya perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut;

- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan;
- d. Adanya kerugian;
- e. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Adapun penjelasan mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut Mariam Darus Badruzaman tersebut adalah:

- a. Adanya suatu perbuatan;

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (pasif). Perbuatan tersebut melawan hukum;

- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;



Perbuatan yang dilakukan haruslah melawan hukum sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut;

- 1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- 2) Yang dilanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku;
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*);
- 5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Secara hukum disebut adanya kesalahan jika memenuhi unsur. Pertama adalah unsur kesengajaan, kedua unsur kelalaian, ketiga tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti *overmacht*, membela diri, tidak waras atau lain-lain;

d. Adanya kerugian bagi korban;

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat diterapkan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian secara materil, jurisprudence juga mengakui konsep kerugian immateril yang juga dapat dinilai dengan uang;

e. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Hubungan kausalitas antara perbuatan yang dilakukan oleh si pelaku dengan kerugian yang menimpa korban merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum;

19. Bahwa menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan: *"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;



20. Bahwa sehubungan tindakan pelelangan atas objek jaminan kredit dilakukan tidak berdasarkan hukum, maka beralasan secara hukum agar pelelangan terhadap objek jaminan kredit sesuai Sertifikat Hak Milik No.1850 dan Sertifikat Hak Milik No.1851 masing-masing sertifikat dikeluarkan oleh Turut Tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

21. Bahwa sehubungan dalam Pasal 20 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah menyatakan: "Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, Penjualan Objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak". Maka oleh karenanya beralasan secara hukum agar Tergugat I dihukum untuk melakukan penjualan dibawah tangan dengan harga tertinggi ber dasarkan kesepakatan Penggugat dan Tergugat I;

22. Bahwa karena prosedur lelang tidak dilakukan dengan penentuan harga sesuai nilai pasar terlebih dahulu sehingga segala proses peralihan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No.1850 dan No.1851 dari Penggugat kepada Tergugat III adalah cacat hukum sehingga beralasan secara hukum agar Turut Tergugat dihukum untuk tidak memproses peralihan nama atau tindakan hukum apapun terkait peralihan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No.1850 dan No.1851;

23. Bahwa sehubungan tindakan pelalangan tersebut telah merugikan Penggugat baik secara materil dan moril yakni:

Kerugian Materil:

- Terjualnya objek jaminan kredit Sertifikat Hak Milik No.1850 dan No. 1851 seharga Rp.1.075.807.500,- (satu miliar tujuh puluh lima juta delapan ratus tujuh ribu lima ratus rupiah). Padahal harga tanah berikut bangunannya milik Penggugat tersebut adalah seharga ± Rp.2.300.000.000,- (lebih kurang dua miliar tiga ratus juta rupiah), sehingga Pengugat menderita kerugian materil sebesar Rp.1.224.192.500 (satu milai dua ratus dua puluh empat juta seratus sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah).

Kerugian Imateril:

- Akibat perbuatan pelelangan yang merugikan Penggugat tersebut mengakibatkan Penggugat stress dan syok sehingga tidak dapat tidur malam memikirkan tindakan pelelangan yang melawan hukum tersebut yang mana kerugian tersebut tidak ternilai, namun untuk memudahkan



penghituan kerugian Penggugat, maka Penggugat menaksir sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).

24. Bahwa sehubungan tindakan pelelangan dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I, sedangkan proses pelelangan tidak dilakukan dengan harga tertinggi terlebih dahulu sehingga merugikan Penggugat. Maka oleh karenanya beralasan secara hukum agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian Penggugat baik secara materil maupun imateril, apabila nantinya pelelangan yang dilakukan tidak dapat dibatalkan.

25. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nantinya oleh Para Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000.-(satu juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan pelaksanaan putusan sejak putusan diucapkan.

26. Bahwa mengingat pula tuntutan Penggugat ini adalah mengenai hal yang pasti serta didukung alat bukti yang kuat serta adanya keperluan mendesak dari Penggugat, kiranya Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan pula menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij voorrad*).

27. Bahwa sehubungan pengajuan gugatan a quo sebebkan pelelangan yang melawan hukum karena merugikan Penggugat, maka beralasan secara hukum Para Tergugat yang merugikan Penggugat tersebut dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan diatas, dengan ini Penggugat memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memanggil Para Pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta memutuskan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan pelelangan terhadap objek Jaminan Kredit sesuai Sertifikat Hak Milik No.1850 dan Sertifikat Hak Milik No.1851 Atas Nama Surya Dharma adalah perbuatan melawan hukum;



3. Menyatakan pelelangan terhadap objek jaminan kredit sesuai Sertifikat Hak Milik No.1850 dan Sertifikat Hak Milik No.1851 Atas Nama Surya Darma dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat III bukan sebagai Pembeli yang beritikad baik;
5. Menghukum Tergugat I untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan dengan harga tertinggi berdasarkan kesepakatan Penggugat dan Tergugat I;
6. Menghukum Turut Tergugat tidak memproses peralihan nama atau tindakan hukum apapun terkait peralihan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No.1850 dan No.1851;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian Penggugat baik secara materil maupun imateril, apabila nantinya pelelangan yang dilakukan tidak dapat dibatalkan yaitu:
 - Kerugian materil sebesar Rp.1.224.192.500 (satu nilai dua ratus dua puluh empat juta seratus sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah);
 - Kerugian imateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1000.000.- (satu juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan pelaksanaan putusan provisi maupun putusan akhir sejak putusan diucapkan
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij voorrad*);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya.(*Ex Aeouo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat hadir kuasa-kuasa hukumnya tersebut diatas.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. Ulina Marbun, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Jawaban Tergugat I.

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi *Bis de eadem re ne sit actio / Nebis in Idem*

- a. Bahwa Penggugat saat ini juga telah mengajukan gugatan dengan register perkara nomor 173/Pdt.G/2023/PN.Mdn yang mana gugatan *a quo* mempunyai materi dan objek gugatan yang sama;
- b. Bahwa dengan adanya 2 (dua) gugatan dengan materi dan objek yang sama berpotensi menimbulkan putusan yang kontradiktif dikemudian hari sehingga berakibat tidak adanya kepastian hukum dan melanggar *adagium* hukum *similia similibus* (dalam perkara yang sama harus diputus hal yang sama pula).
- c. Dengan demikian patutlah sekiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat menolak gugatan ini dikarenakan secara hukum perkara yang sama dan sejenis tidak boleh disidangkan untuk yang kedua kalinya (*bis de eadem re ne sit actio / nebis in idem*);

2. Eksepsi Obscuur Libel (gugatan kabur)

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengakui adanya perikatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat-I berdasarkan perjanjian kredit, di mana akibat dari adanya pelanggaran perjanjian kredit adalah wan prestasi. Bahwa di dalilnya yang lain Penggugat menyatakan Tergugat-I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan keberatan dengan pelelangan atas eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan. Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan setara kedudukannya dengan Putusan Pengadilan, sehingga apabila ada pihak yang merasa keberatan seharusnya mengajukan Perlawanan bukan Gugatan, sehingga Penggugat telah keliru dalam menggunakan formulasi gugatan;
- c. Bahwa akibat terdapat kontradiksi diantara dalil-dali Penggugat yang telah mencampuradukkan antara Wanprestasi dengan Perbuatan



Melawan Hukum, dan tidak tepatnya gugatan dari Penggugat, maka gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur.

3. *Exceptio non adimpleti contractus*

- a. Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat didasari atas Perjanjian Kredit Nomor MDL/2013/GRIYA/648 tanggal 29 September 2013 sebagai Kreditur dengan Debitur, dimana hal tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak;
- b. Bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam Perjanjian Kredit *a quo*, sehingga secara hukum Penggugat tidak berhak untuk menuntut hak kepada Tergugat;
- c. Bahwa seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian, oleh karena itu Penggugat secara hukum tidak berhak untuk menggugat dikarenakan Penggugat adalah pihak yang melanggar perjanjian.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi, termasuk juga dengan apa yang dimuat dalam pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalam pokok perkara ini;
2. Sebelumnya Tergugat-I/Kreditur menerangkan fakta peristiwa sebagai berikut:

- a. Bahwa antara Tergugat-I/Kreditur dengan Penggugat/Debitur terdapat perikatan hukum dengan menandatangani Perjanjian Kredit Nomor MDL/2013/GRIYA/648 tanggal 29 September 2013 dengan maksimum kredit sebesar Rp 1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) (Bukti T I – 1);
- b. Bahwa perjanjian kredit *a quo* telah sesuai dengan ketentuan hukum positif di Indonesia dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian ini mengikat para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut (*Asas Pacta Sun Servanda*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

c. Bahwa untuk menjamin pembayaran hutang (kredit) berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit *a quo*, Penggugat/Debitur telah menyerahkan sebagai agunan (jaminan) dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 1850 tanggal 17 Desember 2012 atas nama Surya Darma Sarjana Ekonomi (Bukti T I-2) yang telah diikat Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 9690/2017 tanggal 16 September 2014 (Bukti T I - 2a) dan Sertipikat Hak Milik No. 1851 tanggal 17 Desember 2012 atas nama Surya Darma Sarjana Ekonomi (Bukti T.I-3) yang telah diikat Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 9688/2014 tanggal 16 September 2014 (Bukti T I - 3a);

d. Bahwa terhadap pengikatan *aquo*, Pemilik Jaminan yaitu Penggugat sendiri telah memberikan persetujuan pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan satu kesatuan dengan Sertipikat Hak Tanggungan objek perkara, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 89/2014 tanggal 24 Juli 2014 (Bukti T I - 2b) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 90/2014 tanggal 24 Juli 2014 (Bukti T I - 3b);

e. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit *a quo*, Tergugat - I / Kreditur wajib melaksanakan prestasinya yakni menyediakan dana kredit dan menyalurkan kepada Debitur. Prestasi dimaksud telah dilaksanakan oleh Tergugat-I / Kreditur dengan mencairkan uang kredit ke rekening Penggugat / Debitur pada tanggal 03 Oktober 2013 sebesar Rp 1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) ke Rekening Nomor 8163040483 atas nama Surya Darma (Bukti T I - 4);

f. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit *a quo*, sebagai kontra prestasi dari Penggugat/Debitur adalah membayar angsuran hutang kredit setiap bulan nya, tetapi Debitur tidak lagi memenuhi kewajibannya sejak tanggal 28 Februari 2014 sehingga masuk ke golongan kredit macet sejak 30 Januari 2015;

g. Bahwa oleh karena Penggugat/Debitur tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya yakni membayar hutang-hutangnya berdasarkan perjanjian kredit sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat - I / Kreditur melakukan teguran-teguran tertulis kepada Debitur;

Halaman 13 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



h. Bahwa Penggugat/Debitur tetap mengabaikan kewajibannya walaupun telah ditegur beberapa kali oleh Tergugat - I / Kreditur secara tertulis agar Penggugat / Debitur segera melunasi pembayaran kreditnya. Sehingga Tergugat terakhir kali melakukan surat peringatan melalui surat nomor (Bukti T y lh – 5):

1. Surat BNI Nomor RRW01/4.2/0502 tanggal 01 September 2021 perihal Kewajiban Kredit Saudara Surat Peringatan 1;
2. Surat BNI Nomor RRW01/4.2/0887 tanggal 01 Oktober 2021 perihal Kewajiban Kredit Saudara Surat Peringatan 2;
3. Surat BNI Nomor RRW01/4.2/01233 tanggal 01 November 2021 perihal Kewajiban Kredit Saudara Surat Peringatan 3.

i. Bahwa oleh karena Debitur tidak beritikad baik untuk melunasi hutang (kreditnya) dimana telah menunggak pembayaran kewajiban kredit sebagaimana yang diatur pada Pasal 8 ayat (1) perjanjian kredit *a quo* yang berbunyi sebagai berikut :

"(1) Terhadap fasilitas kredit ini, PENERIMA KREDIT diwajibkan melakukan pembayaran dalam bentuk angsuran kredit yang terdiri dari angsuran pokok ditambah bunga, per bulan sebesar Rp.18.950.055,- (delapan belas juta sembilan ratus lima puluh ribu lima puluh lima rupiah). Angsuran kredit tersebut dapat berubah sesuai dengan perhitungan bunga kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perjanjian Kredit ini"

Bahwa dikarenakan Penggugat telah melanggar pasal *a quo*, maka berdasarkan Pasal 16 ayat (2) perjanjian kredit *a quo* Penggugat telah dinyatakan wanprestasi yang berbunyi sebagai berikut:

"(2) Apabila terjadi tunggakan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atas pembayaran angsuran pokok dan bunga sebagaimana dimaksud pada pada ayat (1) Pasal 8 perjanjian kredit ini, maka PENERIMA KREDIT dinyatakan wanprestasi sehingga BANK berhak untuk memberlakukan ketentuan Pasal 15 perjanjian ini."

Bahwa dengan demikian, Penggugat telah dinyatakan wanprestasi sehingga Penggugat wajib melunasi hutangnya secara seketika dan sekaligus sebagaimana diatur dalam Pasal 15 perjanjian kredit – perjanjian kredit *a quo* yang berbunyi sebagai berikut:

"Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit ini, BANK dapat mengakhiri jangka waktu kredit ini sehingga PENERIMA KREDIT wajib membayar lunas seketika dan sekaligus



seluruh hutangnya dalam tenggang waktu yang ditetapkan dalam Surat Pemberitahuan BANK kepada PENERIMA KREDIT dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dst..."

j. Bahwa oleh karena Penggugat / Debitur telah dinyatakan wanprestasi dan masih tidak melunasi seluruh hutang-hutangnya, maka Tergugat - I / Kreditur berhak mengambil pelunasan hutang dari agunan kredit yang telah diserahkan dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;

k. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan :

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

l. Oleh karena itu secara hukum Tergugat - I / Kreditur mempunyai hak eksekutorial berdasarkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Tergugat - I / Kreditur dapat melaksanakan haknya;

m. Bahwa pelelangan telah dilakukan beberapa kali yang mana pelelangan pertama tidak ada peminat sehingga harga yang digunakan untuk pelelangan kedua adalah berdasarkan harga limit sesuai dengan penilaian KJPP;

n. Bahwa saat ini Penggugat / Debitur sebelumnya juga mengajukan langkah hukum berupa Gugatan yaitu Perkara Perdata Register Nomor 173/Pdt.G/2023/PN.Mdn atas nama Surya Dharma, SE. dengan objek perkara dan materi gugatan yang sama dengan gugatan ini;

Bahwa Tergugat - I dengan tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam Perlawanannya karena sama sekali tidak berdasar dan tidak dapat diterima berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa dalil Penggugat pada angka 1, 2, 3, 4, 5, dan 6 gugatannya dapat Tergugat - I tanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa dalil Penggugat pada angka 1 halaman 2 membuktikan bahwa yang menjadi dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat-I adalah Surat Persetujuan BNI Griya Idaman yang dituangkan berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor MDL/2013/GRIYA/648 tanggal 29 September 2013 dengan maksimal kredit sebesar Rp1.440.000.000



(satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah), sehingga Penggugat mengakui ada perikatan hukum antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat selaku Kreditur berdasarkan perjanjian kredit *a quo*;

b. Bahwa perjanjian kredit *a quo* telah disepakati bersama tanpa adanya paksaan yang dibuktikan dengan adanya tanda tangan Penggugat, sehingga apabila Penggugat tidak menyetujui isi perjanjian maka Penggugat dapat menolak untuk bertandatangan. Bahwa secara hukum Penggugat telah menyetujui isi perjanjian dengan bertandatangan dalam perjanjian tersebut. Bahwa adapun suku bunga maupun biaya-biaya dan denda telah disepakati pada perjanjian kredit yang menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak;

c. Bahwa Penggugat juga mendalilkan kewajiban kredit Penggugat adalah sebesar Rp 18.950.055,- (delapan belas juta sembilan ratus lima puluh ribu lima puluh lima rupiah) perbulannya, sehingga Penggugat menyadari bahwa Penggugat seharusnya melakukan prestasinya tersebut. Selain itu dari *a quo* membuktikan bahwa Penggugat telah memahami isi dari Perjanjian Kredit yang menjadi undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat - I;

d. Bahwa pada angka 4 halaman 2 dan 3 gugatannya Penggugat juga telah mendalilkan objek perkara sebagaimana yang telah disebutkan adalah merupakan jaminan pada Tergugat-I terhadap fasilitas kredit yang di nikmati oleh Penggugat. Bahwa objek jaminan tersebut secara sadar dan tanpa paksaan diserahkan sendiri oleh Penggugat selaku Debitur untuk menjamin fasilitas kreditnya;

e. Bahwa dalil Penggugat pada angka 5 halaman 3 telah mengakui bahwa Penggugat tidak melaksanakan lagi kewajibannya sehingga dapat di nyatakan wanprestasi. Adapun pernyataan wanprestasi *a quo* telah di dahului dengan penyampaian surat peringatan beberapa kali kepada Penggugat, namun tetap tidak dilaksanakan oleh Penggugat;

f. Bahwa dalil Penggugat pada angka 6 dan 7 halaman 3 gugatannya yang menyatakan Penggugat telah mengajukan permohonan untuk melakukan penebusan objek jaminan senilai utang pokok secara lisan dan tidak dikabulkan oleh Tergugat - I adalah dalil yang tidak beralasan hukum karena kewajiban pembayaran utang pokok, bunga maupun denda telah disepakati Penggugat dan Tergugat - I yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit *aquo* yang secara hukum menjadi undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat-I, sehingga tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditarik kembali selain dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat-I (asas *pacta sun servanda*). Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan :

“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

“ Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

“ Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

g. Bahwa selain itu, permohonan secara lisan tidak dapat dijadikan dasar dalam memutuskan suatu hal (dhi. Keringanan bunga dan biaya) sehingga Penggugat tidak mempunyai bukti otentik terhadap terjadinya permohonan *a quo*;

2. Bahwa dalil Penggugat pada angka 7 halaman 2 gugatannya membuktikan bahwa Penggugat saat ini juga telah mengajukan gugatan dengan register perkara nomor 173/Pdt.G/2023/PN.Mdn. Bahwa gugatan *a quo* mempunyai materi dan objek gugatan yang sama. Bahwa dengan adanya 2 (dua) gugatan dengan materi dan objek yang sama berpotensi menimbulkan putusan yang kontradiktif dikemudian hari sehingga berakibat tidak adanya kepastian hukum dan melanggar adagium hukum *similia similibus* (dalam perkara yang sama harus diputus hal yang sama pula). Dengan demikian patutlah sekiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat menolak gugatan ini dikarenakan secara hukum perkara yang sama dan sejenis tidak boleh disidangkan untuk yang kedua kalinya (*bis de eadem re ne sit actio / nebis in idem*);

3. Bahwa dalil Penggugat pada angka 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, dan 16 gugatannya dapat Tergugat - I tanggap sebagai berikut:

a. Bahwa penentuan harga lelang dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku dimana sebelum dilakukan pelelangan telah ada penilaian KJPP terbaru berdasarkan Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Kantor Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan Nomor 00111/2.0109-02/PI/07/PS.0080/1/V/2022 tanggal 20 Mei 2022 (Bukti T I-6a) dan Nomor 00112/2.0109-02/PI/07/PS.0080/1/V/2022 tanggal 20 Mei 2022 (Bukti T I-6b). Adapun nilai pasar dalam laporan KJPP terakhir adalah sebesar Rp1.619.000.000,- (satu milyar enam ratus sembilan belas juta rupiah) dan harga likuidasi sebesar Rp 1.052.400.000,- (satu milyar lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);

Halaman 17 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



b. Bahwa sebelumnya pelelangan telah dilakukan beberapa kali oleh Tergugat-I namun tidak ada peminat, sehingga apabila tidak ada peminat maka nilai limit jual yang dipakai untuk pelelangan adalah nilai likuidasi yang mana nilai likuidasi dari objek hak tanggungan tersebut adalah sebesar Rp1.052.400.000,-(satu milyar lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah), sementara Tergugat-I melakukan pelelangan pada angka Rp.1.126.500.000,- (satu milyar seratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);

c. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan harga bangunan dan tanah Penggugat adalah sebesar Rp 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) merupakan dalil yang tidak jelas dan tidak berdasar sehingga harus dapat dibuktikan oleh Penggugat pada agenda pembuktian nantinya. Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan dalil tersebut maka tindakan Penggugat dapat dikategorikan sebagai pemberian keterangan palsu;

d. Bahwa keputusan Tergugat-I untuk melakukan lelang terhadap jaminan milik Penggugat adalah telah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum tentang Hak Tanggungan sebagaimana juga diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi :

"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 mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya."*

e. Bahwa selain itu, terdapat dasar hukum yang sah bagi Tergugat - I dalam melaksanakan lelang Hak Tanggungan terhadap jaminan debitur (ic. Penggugat) yang wanprestasi, yaitu ketentuan yang terdapat pada Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyebutkan :



“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

f. Bahwa kaidah hukum yang terkandung dalam Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 di atas secara jelas mengisyaratkan tentang Perjanjian yang dibebani Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

g. Bahwa sehingga jelas berdasarkan hukum pelepasan objek jaminan atau hak tanggungan *a quo* yang dilakukan Tergugat - I bukan termasuk dalam perbuatan melawan hukum karena pelepasan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang;

h. Bahwa begitu pula dalil Penggugat yang mendalilkan adanya permohonan Penggugat untuk melakukan pelunasan utang pokok namun tidak ditanggapi oleh Tergugat - I, yang mana dalil *a quo* tidak pernah direalisasikan oleh Penggugat. Bahwa Tergugat - I dalam proses mediasi telah berulang kali menawarkan agar Penggugat mengajukan permohonan tertulis yang berisi skema pelunasan hutang kredit dengan menghadirkan prinsipal Penggugat selaku Debitur yaitu Sdr. Surya Darma, namun Penggugat selalu menghadirkan istri Penggugat. Bahwa hal tersebut merupakan itikad tidak baik dari Penggugat;

i. Bahwa Tergugat-I sebagai salah satu Lembaga Keuangan yang di percaya mengelola dana masyarakat mempunyai beban yang berat untuk mengelola perputaran keuangan yang lancar, sehingga apabila terdapat debitur yang menunggak (kredit macet), maka terdapat kewajiban bagi bank untuk menyelesaikannya sesegera mungkin ;

j. Bahwa upaya penyelamatan kredit diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum jo Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum;

k. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 26 PBI tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang dimaksud dengan restrukturisasi kredit adalah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- a. Penurunan suku bunga kredit;
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit;
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- e. Penambahan fasilitas kredit, dan/atau;
- f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara".

l. Bahwa berdasarkan Pasal 52 PBI *a quo* Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 1) Debitur yang mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit;
- 2) Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi;

m. Bahwa berdasarkan penilaian Tergugat - I, Penggugat sangat tidak korporatif dan tidak pernah mengajukan permohonan restrukturisasi kepada Tergugat - I sebelumnya pada masa kredit serta sulit untuk ditemui. Selain itu usaha Penggugat juga tidak mempunyai prospek yang baik sehingga Penggugat tidak memenuhi kriteria debitur yang dapat dilakukan restrukturisasi;

n. Bahwa Penggugat merupakan debitur yang tidak beritikad baik, terbukti dengan adanya Perlawanan-Perlawanan maupun Gugatan-Gugatan yang diajukan Penggugat setiap kali Tergugat- I akan melaksanakan pelelangan, sehingga jelas bahwa gugatan ini dan gugatan/perlawanan sebelumnya hanyalah upaya Penggugat untuk menunda-nunda penyelesaian hutang dan pelaksanaan lelang;

4. Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 17, 18, 19, 20, dan 21 gugatannya dapat Tergugat - I tanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa pada faktanya, pemilik jaminan yaitu Penggugat sendiri telah menyetujui pembebanan hak tanggungan atas objek perkara yaitu berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap objek perkara *a quo*, sehingga objek perkara telah diikat hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan;
- b. Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan:

Halaman 20 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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



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

c. Bahwa kembali Tergugat - I tegaskan Pasal 14 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan :

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."

d. Bahwa untuk itu, Tergugat - I selaku Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan, sebagaimana merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

e. Bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah:

"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Bahwa berdasarkan pendapat dari Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., L.LM. dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer", yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan dalam masyarakat.
- Bahwa Tergugat-I dalam hal ini telah melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit *a quo* yang merupakan undang-undang dan hukum yang berlaku dalam perikatan antara Debitur/Penggugat dan Tergugat - I;
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan lelang yang dilakukan Tergugat - I merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak berdasar



hukum, dimana lelang terhadap objek jaminan telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta telah diperoleh pemenang berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor 1230/04/2023 tanggal 02 Maret 2023 (Bukti T-7);

5. Bahwa dalil Penggugat angka 22 halaman 7 gugatannya yang meminta agar Turut Tergugat dihukum untuk tidak memproses balik nama objek perkara ke atas nama Tergugat - III adalah dalil yang tidak berdasar hukum, yang mana Tergugat - III adalah pihak yang berhak atas objek perkara berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor 1230/04/2023 tanggal 02 Maret 2023 sehingga secara hukum Turut Tergugat harus segera melakukan balik nama objek perkara ke atas nama Tergugat - III;

6. Bahwa dalil Penggugat angka 23 dan 24 halaman 7 dan 8 gugatannya adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, yang mana Penggugat tidak dapat merincikan dengan bukti yang otentik tentang kerugian Penggugat sehingga dalil ini secara hukum patutlah untuk ditolak;

7. Bahwa dalil Penggugat angka 25 gugatannya yang meminta Tergugat-I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 606a dan Pasal 606b Rv jo. Pasal 1364 dan Pasal 1367 KUHPerdata, dimana *dwangsom* (uang paksa) hanya dapat diterapkan kepada pihak yang tidak melaksanakan kewajiban nya sehingga harus ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka gugatan Penggugat sama sekali tidak berdasar dan berkekuatan hukum. Oleh karena itu kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan agar dapat secara hati-hati, cermat, adil dan bijaksana menyikapi Perlawanan yang diajukan oleh Penggugat agar tidak dikeluarkan keputusan hukum yang keliru dan membawa preseden buruk di kemudian hari, untuk itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Yang Terhormat untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan yang *bis de eadem re ne sit actio / nebis in idem*;
2. Menyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscur libel*);
3. Menyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan yang *non adimpleti contractus*;

Halaman 22 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Jawaban Tergugat II.

Kami yang bertanda tangan di bawah ini, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-239/MK.1/2023 tanggal 7 Juni 2023, bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa sebagai Tergugat II, dengan ini mengajukan Jawaban atas gugatan Penggugat dengan pokok-pokok sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I oleh Tergugat II sebagai pelaksana lelang berupa:

- a. SHM No. 1851/Sempakata, tercatat Pemegang Hak atas nama Surya Darma; dan
- b. SHM No. 1850/ Sempakata, tercatat Pemegang Hak atas nama Surya Darma;

selanjutnya kesemuanya disebut objek sengketa, yang dilakukan lelang melalui Tergugat II dengan status laku terjual kepada Tergugat III sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 230/04/2023 tanggal 2 Maret 2023, yang menurut Penggugat adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum karena:

- a. Pelelangan tidak diberitahukan kepada Penggugat;
 - b. Lelang ditawarkan dengan harga di bawah harga pasar;
 - c. Tanpa proses penilaian atau appraisal tim penilai yang independen.
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena:
 - a. Pelaksanaan lelang telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 230/04/2022 tanggal 2 Maret 2023 sebagai akta autentik



serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga tidak dapat dibatalkan secara hukum.

b. Nilai Limit objek lelang telah berdasarkan hasil Laporan Penilaian Aset dari KJPP Febriman Siregar dan Rekan dengan Nilai Likuidasi Rp1.052.400.000,-.

c. Penggugat tidak mengkonstatir dan mengkualifikasir dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.

4. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam Jawaban di bawah ini.

Dalam Eksepsi.

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

Eksepsi Gugatan Error in Persona

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan KPKNL Medan (*in casu* Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Tergugat II melaksanakan lelang atas objek sengketa *a quo* berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor RRW01/4.2/3243 tanggal 8 Desember 2022 dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I selaku Penjual.

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan huruf l PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:

(1.) *Penjual bertanggung jawab terhadap*

k. *gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*

l. *tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.*

3. Bahwa sesuai ketentuan tersebut, terdapat Surat Pernyataan Nomor RRW01/4.2/3248 tanggal 8 Desember 2022 dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I, yang pada angka 5 menyatakan:

"Sehubungan dengan penjualan melalui lelang atas agunan vide butir 2 di atas, dengan ini PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. selanjutnya disebut Bank selaku kreditur menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu:



a. Bank bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan dan Pejabat Lelang KPKNL dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

b. Bank bertanggung jawab sepenuhnya secara hukum atas penetapan nilai limit lelang sebagaimana dimaksud, serta mem bebaskan KPKNL Medan dan Pejabat Lelang dari segala tuntutan dan gugatan yang timbul saat sekarang ataupun dikemudian hari, terkait penetapan nilai limit lelang tersebut.”

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi, maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Medan sebagai pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan KPKNL Medan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

3. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat.

3.2 Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor MDL/2013/GRIYA/648 tanggal 29 September



2013 (Perjanjian) adalah Penggugat/Debitur dan Tergugat I/Kreditur, dengan barang jaminan Objek Lelang *a quo*.

3.3 Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakui dalam dalil posita angka 5 dan angka 6 halaman 3 gugatan, kondisi keuangan Penggugat memburuk sehingga tidak mampu lagi membayar angsuran bulanan. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *aquo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagai mana pula telah disepakati dalam Perjanjian.

3.4 Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).

3.5 Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.

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

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/ 2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor



018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/ 2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;

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

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

3.7 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik, dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

4. Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

4.1 Bahwa objek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 4 gugatan merupakan barang jaminan kredit Debitur pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit dan telah diikat hak tanggungan sesuai:

- Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 09688/2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 90/2014.
- Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 09690/2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 89/2014.

4.2 Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak



tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

4.3 Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I maupun pembeli *cessie* selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* (Tergugat II) dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagai mana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

4.4 Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cedera 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.

4.5 Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang mengajukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Debitur melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

4.6 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

5. Lelang Melalui Tergugat II adalah Media/Wadah Penjualan Barang Dengan Jaminan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli.

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



5.2 Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 3418 K/Pdt/2019 yang dalam pertimbangannya menyatakan “Bahwa Pelawan selaku debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan dengan Terlawan I selaku kreditur, dimana Pelawan telah wanprestasi dan telah diperingatkan, maka sesuai ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Terlawan I berhak menjual lelang objek sengketa dan telah dilakukan melalui Terlawan II sesuai prosedur dan sebagai pembeli lelang adalah Terlawan III merupakan pembeli yang beriktikad baik”.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2858 K/PDT/2011 yang menyatakan “Terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menyerahkan pengembalian fasilitas pembiayaan tepat waktu sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II telah sesuai hukum, begitu pula penyerahan oleh Tergugat I kepada Tergugat III telah sesuai perjanjian karena pihak yang berhutang telah wanprestasi”.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 21 K/Pdt/2018 yang dalam pertimbangannya menyatakan “Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya telah membayar lunas hutangnya kepada Turut Tergugat, maka Penggugat telah wanprestasi dan telah diperingatkan, sehingga perbuatan Tergugat melakukan eksekusi lelang atas objek sengketa sebagai objek jaminan hak tanggungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 20 Juli 2016 yang telah dilakukan sesuai prosedur atas permintaan Turut Tergugat bukan perbuatan melawan hukum".

5.3 Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

5.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

6. Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beritikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

6.1. Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beritikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- Putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- Putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- Putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007: Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi.
- SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai

Halaman 30 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.

- SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberi kan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekali pun kemudian di ketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)."

6.2. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum.

7. Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Penggugat

7.1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat II, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

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

7.3. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan sebelumnya prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual yang diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Perjanjian Kredit;
- Copy Surat Peringatan-Peringatan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Copy SHM Objek Perkara;
- Copy SHT dan APHT;
- SKT/SKPT Nomor 7979/2023 dan 7983/2023 tanggal 22 Februari 2023;
- Penilaian dari KJPP Febriman Siregar dan Rekan Nomor 00111/2.0109-02/PI/07/PS.0080/1/V/2022 tanggal 20 Mei 2022 dan Nilai Limit dari Penjual;
- Surat Pemberitahuan Lelang Nomor RRW01/4.2/0259 tanggal 31 Januari 2023 dari Tergugat I kepada Debitur;
- Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada melalui selebaran/Tempelán tanggal 1 Februari 2023 dan Harian "Waspada" tanggal 16 Februari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

7.4. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 11 PMK Lelang, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui Surat Nomor S-265/KNL.0201/2023 tanggal 30 Januari 2022 yang ditujukan kepada Tergugat I.

7.5. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, serta pengumuman lelang pada selebaran dan surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.

7.6. Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Sdr. Andreas selaku Pembeli Lelang (*in casu* Tergugat III) dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 230/04/2023 tanggal 2 Maret 2023 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

7.7. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

8 Tanggapan atas Dalil Bahwa Penggugat Tidak Diberitahu Mengenai Pelaksanaan Lelang

Halaman 32 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



8.1 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita

angka 13 halaman 4 gugatan yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak pernah diperingatkan dan tidak diberitahukan mengenai permohonan lelang hak tanggungan.

8.2 Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, Tergugat I selaku Kreditur telah memberikan peringatan-peringatan kepada Debitur melalui Surat Nomor RRW01/4.2/0502 tanggal 1 September 2021 perihal Kewajiban Kredit Saudara Surat Peringatan 1, Surat Nomor RRW01/4.2/0887 tanggal 1 Oktober 2021 perihal Kewajiban Kredit Saudara Surat Peringatan 2, Surat Nomor RRW01/4.2/01233 tanggal 1 November 2021 perihal Kewajiban Kredit Saudara Surat Peringatan 3 yang pada pokoknya menyampaikan apabila tidak ada langkah penyelesaian, maka akan dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Medan. Oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan "*tidak pernah diberi peringatan untuk melakukan pembayaran*", jelas merupakan dalil yang mengada-ada sehingga sudah selayaknya ditolak.

8.3 Bahwa demikian halnya, terkait dengan rencana pelaksanaan lelang *a quo*, juga telah diberitahukan oleh Kreditur kepada Debitur melalui Surat Nomor RRW01/4.2/0259 tanggal 31 Januari 2023. Oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan ketidaktahuan Penggugat terkait pelaksanaan lelang dimaksud, jelas merupakan dalil yang mengada-ada sehingga sudah selayaknya ditolak.

8.4 Bahwa selain itu, dapat Tergugat II jelaskan, rencana pelaksanaan lelang atas objek sengketa tersebut juga telah 2 kali diumumkan oleh Penjual *in casu* Tergugat I melalui selebaran pada tanggal 1 Februari 2023 dan Harian "Waspada" pada tanggal 16 Februari 2023, yang mana hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) PMK Lelang, yang pokoknya mengatur bahwa pelaksanaan Pengumuman lelang merupakan kewajiban dari Penjual *in casu* Tergugat I. Oleh karenanya pelaksanaan lelang dimaksud telah memenuhi asas publisitas dan transparansi, dan diketahui oleh khalayak ramai.

9. Tanggapan atas Dalil Bahwa Nilai Limit dan/atau Harga Jual Lelang Objek Sengketa Dijual Dengan Harga yang Jauh di bawah Harga Pasaran dan Tidak ada Penilai Independen

9.1 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 9, 10, 11, dan 12 halaman 3 dan 4 gugatan yang pada



pokoknya menyatakan harga jual lelang objek sengketa dijual dengan harga yang rendah dan jauh dibawah harga pasaran yang sebenarnya dan melanggar ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan Pasal 51 PMK Lelang dengan tidak adanya penilai yang mandiri (*appraisal independen*) serta Nilai Limit ditetapkan dibawah harga pasar sehingga merupakan perbuatan melawan hukum.

9.2 Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, terkait dengan harga jual objek lelang, ditentukan berdasarkan penawaran tertinggi dari peserta lelang dengan berdasarkan pada harga limit lelang yang ditentukan oleh Penjual.

9.3 Bahwa penentuan nilai limit dari penjual dimaksud sesuai dengan ketentuan Pasal 48 ayat (1) huruf a PMK Lelang ditetapkan berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilaian dari KJPP Febriman Siregar dan Rekan Nomor 00111/2.0109-02/PI/07/PS.0080/1/V/2022 tanggal 20 Mei 2022 dengan Nilai Likuidasi sebesar Rp1.052.400.000,- sehingga harga lelang sebesar Rp1.126.500.000,- sudah diatas nilai likuidasi.

9.4 Bahwa dapat Tergugat II tegaskan terkait dengan penentuan nilai limit sepenuhnya merupakan kewenangan Penjual/Tergugat I dan penentuan Harga Lelang, didasarkan pada penawaran tertinggi yang diajukan Peserta Lelang, sebagaimana ketentuan dalam PMK Lelang yang menyatakan:

Pasal 1 angka 25

"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual".

Pasal 1 angka 26

"Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang".

Pasal 13 ayat (1) huruf e

"Penjual bertanggung jawab terhadap (e) kebenaran formil dan materiil Nilai Limit".

Pasal 47 ayat (1)

"Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit".

Pasal 47 ayat (2)

"Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual".

9.5 Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, jelas terkait dengan penetapan nilai limit dan harga lelang bukan ditetapkan oleh Tergugat II,



namun sepenuhnya merupakan kewenangan dari penjual *in casu* Tergugat I untuk menetapkan. Demikian halnya dengan harga jual lelang, sepenuhnya bergantung pada penawaran dari pembeli lelang. Oleh karenanya dalil Penggugat terkait dengan nilai limit dan harga lelang dimaksud merupakan dalil yang mengada-ada sehingga sudah selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

9.6 Bahwa dari keseluruhan uraian tersebut, jelas pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan lelang sehingga sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada huruf AJ. LELANG (Penjualan Umum) Angka 21 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Edisi 2007, halaman 100 yang menyatakan "*Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*" dan sesuai pula dengan Pasal 25 PMK Lelang yang menyatakan bahwa, "*lelang yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*".

9.7 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan harga jual Objek Sengketa di bawah harga pasar dan tidak adanya penilaian oleh Penilai Independen, jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

10. Tuntutan ganti kerugian dan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum

10.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 23 halaman 7 sampai dengan 8 serta angka 25 halaman 8 posita gugatannya dan pada angka 7 serta angka 8 halaman 9 petitum gugatannya yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil dan immateriil, karena tuntutan tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum dan dengan alasan sebagai berikut.

10.2 Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk mem bayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya. Namun, secara tiba-tiba Penggugat meminta tuntutan ganti rugi kepada Tergugat II. Hal ini merupakan hal yang sangat janggal dan



juga merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.

10.3 Bahwa sebagaimana Tergugat II telah uraikan mengenai proses pelelangan, lelang yang dilakukan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak ada peraturan yang dilanggar, dan tidak ada perbuatan melawan hukum.

10.4 Bahwa oleh karena itu, tindakan Penggugat yang menuntut ganti rugi kepada Tergugat II, jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat.

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

- Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971: Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.
- Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971: Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

10.6 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 25 halaman 8 posita gugatan dan pada petitum angka 8 halaman 9 gugatannya mengenai tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- per hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang diminta oleh Penggugat.

10.7 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a Rv, suatu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang menghukum untuk melakukan pembayaran sejumlah uang.



10.8 Bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) bertentangan dengan:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 juga diatur kaidah hukum bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 yang menyatakan:
 - i. *dwangsom* hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam pasal 1234 BW;
 - ii. *dwangsom* tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan.
- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:
 - i. uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
 - ii. *dwangsom* akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil.

10.9 Bahwa sejalan dengan hal tersebut, pendapat hukum Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, 1992, halaman 133 menyatakan "*Dalam pasal 606 a Rv itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang.*"

10.10 Bahwa dengan demikian, jelas atas permohonan tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Penggugat sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

10.11 Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan sangat merugikan Keuangan Negara, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

11. Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan *A Quo*

11.1 Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak,



memberikan kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

11.2 Bahwa demikian halnya dalam perkara *aquo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian *aquo*.

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

11.4 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak.

Maka berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 230/04/2023 tanggal 2 Maret 2023 adalah sah secara hukum;



4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian materiil sebesar Rp1.224.192.500 (satu miliar dua ratus dua puluh empat juta seratus sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah) dan ganti kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000 (dua miliar rupiah) serta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) perhari yang dimohonkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Jawaban Tergugat III.

DALAM KONPENSI

I. Tentang Eksepsi

A. Exceptie tentang Kompetensi Relatif .

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya menyatakan terjadinya hubungan hukum keperdataan antara Penggugat sebagai Penerima Kredit dan Tergugat I sebagai pihak Bank yang memberikan Fasilitas Kredit adalah dengan suatu Surat Perjanjian Akta Aplikasi Kredit. Sedangkan hubungan hukum Keperdataan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat III , Tergugat III tidak mengetahui dengan Perjanjian Akta yang bagaimana yang menyebabkan terjadinya Hubungan hukum Keperdataan antara Penggugat dan Tergugat III. Jadi oleh karena Tidak adanya hubungan hukum Keperdataan antara Penggugat dan Tergugat III, maka tidak mungkin terdapat Perselisihan Hukum antara Penggugat dan Tergugat III. Karena tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat III, maka Pengadilan Negeri manapun diseluruh Indonesia tidak berwenang Mengadili Perkara Gugatan Perdata Penggugat terhadap Tergugat III, hal ini sesuai juga seperti yang diamanatkan dalam Yurisprudensi MA Reg. No 4 K/RUP/ 1958, tertanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan: Untuk dapat menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah syarat mutlak harus ada perselisihan antara kedua belah pihak. Bila kita mengacu pada aturan hukum acara Perdata, maka para pihak yang membuat suatu akta perjanjian dapat memilih Pengadilan negeri mana yang akan menyelesaikan perselisihan hukum di antara mereka (Pasal 118 ayat 4 HIR Jo Pasal 142 Rbg). Jadi dalam perkara Aquo Penggugat tidak pernah ada menuangkan dalam suatu Akta Perjanjian dengan Tergugat III terkait objek gugatan yang digugatnya terhadap Tergugat III. Hal ini berarti Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat III, Penggugat hanya mempunyai hubungan



hukum dengan Tergugat I. Menurut Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia, penerbit Liberty Yogyakarta edisi ke empat tahun 1993 pada Bab II dalam bahasan mengenai Cara Mengajukan Hak atau lazim disebut Gugatan pada halaman 39 mendasari pendapatnya pada Yurisprudensi Mahkamah Agung (M.A) No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 mensyaratkan bahwa Gugatan harus di ajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum. Jadi kesimpulannya dengan tidak adanya Hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat III tentu tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat III, karena tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat III maka menurut Hukum Acara Perdata serta beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung seperti yang telah diuraikan Tergugat III sebelumnya, Gugatan Penggugat tidak layak untuk diperiksa dan disidangkan oleh Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Negeri manapun diseluruh Indonesia. Untuk itu sangat layak jika Gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima dan ditolak (Niet ontvankelijk verklaard).

B. Exceptie Tentang Gugatan Nebis in Idem

Bahwa dalam Posita Gugatannya Penggugat menyatakan atas objek Gugatan dalam perkara Aqou, Penggugat sebelumnya pernah mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II ditahun 2023 di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Perkara Nomor 173/Pdt.G/2023/PN.Mdn. Karena Objek perkara aquo telah pernah digugat sebelumnya oleh Penggugat, maka objek perkara aquo tidak lain adalah merupakan Pengulangan=Nebis in idem dari Perkara Nomor 173/Pdt.G/2023/PN.Mdn. Dasar hukum dalam menilai suatu gugatan dapat di kategorikan Nebis in idem adalah sebagaimana yang tersebut di dalam ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata yang menyebutkan: "Kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula "Sejalan dengan ketentuan tersebut, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1121 K/SIP/1973 tanggal 22-10-1975 yang kaidah hukumnya mengatakan "Perkara ini benar objek gugatannya sama dengan perkara No.597/Perd/1971/PN.Mdn". Dalam perkara aquo

Halaman 40 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Pengugat juga masih orang yang sama, Tergugat I Dan Tergugat II nya juga sama, serta objek gugatannya juga sama dengan perkara Nomor 173/Pdt.G/2023/PN.Mdn, maka layaklah Gugatan Penggugat ini masuk dalam kategori Gugatan Nebis in idem. Untuk itu sangat layak gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima dan ditolak (Niet ontvankelijk verklaard).

C. Exceptie tentang Gugatan Error in Persona = Salah orang

Bahwa dalam Gugatannya Penggugat menyatakan menggugat Para Tergugat, termasuk Tergugat III dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Dalam Ketentuan Hukum Perdata Pasal 1365 KUH Perdata di sebutkan bahwa "tiap Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian karena salahnya untuk menggantikan kerugian tersebut". Namun dalam Gugatannya Penggugat tidak meminta Tergugat III untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat III yang menimbulkan kerugian bagi dirinya. Hal ini berarti Penggugat harusnya menempatkan Tergugat III sebagai Turut Tergugat, bukan sebagai Tergugat III. Jadi Gugatan Penggugat yang menempatkan Tergugat III dalam komposisi gugatannya adalah merupakan Gugatan error in persona = salah orang, jika dilihat dari sisi Hukum Acara Perdata. Untuk itu sangat layak jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini menyatakan Gugatan tidak dapat diterima dan ditolak (Niet ontvankelijk verklaard).

D.EXCEPTIE tentang Gugatan Kurang Pihak (=Plurium litis consortium).

Bahwa masih terkait dengan Exceptie Error in persona Tergugat III sebagaimana disebut Tergugat III dalam Point B diatas, maka dengan tidak ditematkannya Tergugat III selaku Turut Tergugat bersama-sama dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dalam Komposisi Gugatan Penggugat, maka menurut aturan Hukum Acara Perdata Gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai Gugatan yang kurang Pihak = Plurium Litis consortium. Untuk itu sangat layak jika Gugatan Penggugat ini tidak diterima dan ditolak (Niet ontvankelijk verklaard).

E. Exceptie tentang Gugatan Kabur (Obscuur libel).

Bahwa dalam Posita (Posita=Dalil-dalil peristiwa) Gugatannya Penggugat menyatakan ada mengalami kerugian Materil maupun immateril. Namun dalam Petitum= Permohonannya Penggugat tidak meminta agar Tergugat III membayar kerugian Materil maupun immateril tersebut. Jadi antara Posita dan Petitum tidak saling bersesuaian. Dalam Posita Gugatannya



Penggugat disamping menyebutkan Tuntutan Pokok ganti kerugian yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II tanpa mengikutsertakan Tergugat III untuk membayarnya, Penggugat juga menyebutkan tuntutan tambahan. Namun dalam Petitem Gugatannya Penggugat meminta Tergugat III hanya membayar tuntutan tambahan. Hal ini juga berarti antara Posita dan Petitem Gugatan Penggugat tidak saling bersesuaian. Dalam Hukum Acara Perdata Saling tidak bersesuaian antara Posita dan Petitem inilah yang disebut sebagai Gugatan Kabur = obscur libel. Terkait dengan tidak sesuainya antara posita dan petitem Gugatan, Yuriprudensi Mahkamah Agung No.67 K/Sip/1975 juga menegaskan bahwa: "Terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi karena Petitem tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan, Permohonan Kasasi dapat diterima dan Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan. Untuk itu sangat layak Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan tidak menerima Gugatan ini dan Menolaknya. (Niet ontvankelijk verklaard).

II. Tentang Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali apa yang secara tegas diakui oleh Tergugat III.
2. Bahwa Tergugat III juga sebelumnya telah menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat sebagaimana yang Tergugat III nyatakan dalam Exceptie tentang Kompetensi Relatif, Exceptie tentang Salah orang = Error in Persona, Exceptie tentang Nebis in idem = Pengulangan, Exceptie tentang Kurang Pihak = Plurium litis consortium, dan juga Exceptie tentang Gugatan Kabur = Obscur libel, dan mohon dianggap diulangi dalam bantahan tentang Pokok Perkara ini serta dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bantahan pokok perkara ini.
3. Bahwa tidak benar pernyataan Penggugat dalam Posita Gugatan Penggugat halaman 3 point 9 dan point 10 yang menyatakan Tergugat I menjual objek Lelang berupa tanah dan bangunan sebagaimana yang termaktub dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1850 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1851 kepada Tergugat III dengan harga lelang sebesar Rp.1.075.807.500,- (satu milyar tujuh puluh lima juta delapan ratus tujuh ribu lima ratus rupiah). Tergugat III tidak tahu Penggugat dapat data atau informasi darimana iya sehingga Penggugat berani menyatakan bahwa Tergugat III membeli Objek Lelang tersebut dengan harga sebagaimana



yang dimaksud oleh Penggugat ?. Hal ini berarti Penggugat membuat dalil-dalil Gugatannya berdasarkan data dan informasi yang salah. Dalam Gutatan Rekonvensi nanti Tergugat III menerangkan berapa sesungguhnya nilai uang yang telah Tergugat III keluarkan untuk membeli objek Lelang sebagaimana yang dimaksud Penggugat tersebut. Gugatan yang dibuat tidak berdasarkan kebenaran Fakta yang sesungguhnya maka tentu berdampak untuk dapat dinyatakan tidak diterima dan Ditolak Gugatan tersebut.

4. Bahwa Tergugat III juga membantah pernyataan Penggugat dalam point 15 halaman 5 posita Gugatannya dan juga Petitum Gugatannya Point 4 halaman 9 yang menyatakan : Tergugat III tidak dapat dikatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik sehingga tidak dapat dilindungi secara hukum. Adapun dasar Penggugat menyatakan Tergugat III sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik menurut Penggugat adalah dikarenakan jauh hari sebelum dilakukan pelelangan oleh Tergugat II , Penggugat telah memasang foto bahwa tanah dan berikut bangunan diatasnya sedang dipermasalahkan secara hukum. Tergugat III begitu mengetahui Tergugat I dan Tergugat II membuat pengumuman lelang atas objek lelang sebagaimana yang dimaksud Penggugat, Tergugat III juga mengecek ke lokasi tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang sebagaimana yang diumumkan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Dilokasi tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud Penggugat dalam Gugatan nya Tergugat III tidak ada menemukan Foto yang bertuliskan tanah dan berikut bangunan diatasnya sedang dipermasalahkan secara hukum sebagaimana yang dimaksud Penggugat. Maka dari itu tidaklah terlalu berlebihan jika Tergugat III mengatakan bahwa yang dikatakan Penggugat yaitu Tergugat III sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik adalah bohong belaka dan merupakan fitnah yang sangat keji yang dilontar kan oleh Penggugat kepada Tergugat III. Penggugat harusnya sadar bahwa Tergugat III membeli tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang itu dari Tergugat I (= Bank Negara Indonesia), yang menurut Undang-Undang Perbankan Bank adalah merupakan Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, serta dalam melakukan usahanya berazaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. (Pasal 1 ayat 1 Jo pasal 2 Undang-Undang No 7 tahun 1992 sebagaimana yang telah di rubah dengan

Halaman 43 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Undang- Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan) Jadi tidak mungkin Tergugat I menjual Objek lelang berupa tanah dan bangunan kepada Tergugat III dengan kondisi sedang bermasalah hukum. Maka dari itu tidaklah terlalu berlebihan jika Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini agar tidak menerima dan menolak Gugatan Penggugat ini.

5. Bahwa dalam agenda sidang Mediasi yang diadakan pada hari jumat tanggal 23 Juni 2023, Pihak Penggugat yang diwakili oleh Isteri Penggugat dan didampingi oleh Kuasa Hukum Penggugat, sangat jelas Tergugat III dan juga Kuasa Hukum Tergugat III serta semua pihak yang terlibat dalam perkara aquo mendengar pernyataan isteri Penggugat secara lisan yang menyatakan bahwa Penggugat bersedia mengembalikan uang kepada Tergugat III atas Objek Lelang yang telah dibeli Tergugat III dari Tergugat I lewat Tergugat II sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah). Sedangkan pada saat agenda sidang Mediasi yang diadakan pada hari senin tanggal 3 Juli 2023 juga sangat jelas Tergugat III dan Kuasa Hukum Tergugat III serta para pihak yang terlibat dalam perkara aquo mendengar pernyataan lisan yang diucapkan Kuasa Hukum Penggugat bahwa Penggugat bersedia membayar Objek lelang yang telah dibeli Tergugat III dari Tergugat I lewat Tergugat II sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dalam jangka waktu pembayaran 6 (enam) bulan terhitung sejak dilakukannya mediasi tanggal 3 Juli 2023. Dari pernyataan lisan yang diucapkan Isteri Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat tersebut tersirat makna bahwa sebenarnya Penggugat mengakui bahwa Tergugat III adalah merupakan Pembeli yang Beritikad baik, sebab tidak mungkin Penggugat menyatakan bersedia membayar harga objek Lelang yang telah dibeli Tergugat III dari Tergugat I lewat Tergugat II, apabila Tergugat III bukanlah Pembeli yang beritikad baik. Untuk itu sangat-sangat layak dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III bukanlah Pembeli yang Beritikad baik untuk ditolak

6. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat point 25 halaman 8 dan Petitum Gugatannya point 8 halaman 9 yang pada intinya Penggugat menginginkan agar Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum membayar Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan pelaksanaan putusan sejak putusan diucapkan adalah juga merupakan posita dan permohonan yang



layak untuk ditolak. Sebab menurut hukum Acara Perdata Gugatan Dwangsom (uang Paksa) hanya bisa dikabulkan jika terhadap Para Tergugat dijatuhi hukuman bukan untuk membayar sejumlah uang dalam gugatan Penggugat. Dalam Gugatannya Penggugat meminta agar Tergugat I dan Tergugat II membayar uang secara tanggung renteng atas kerugian Penggugat, sedangkan kepada Tergugat III Penggugat meminta hanya dinyatakan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik. Untuk itu sangat-sangat layak Gugatan ini untuk tidak diterima dan ditolak

7. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat Point 26 halaman 8 dan Petitum Gugatannya point 9 halaman 9 yang pada intinya meminta agar Putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet, maupun kasasi (Uit voerbar bij voorad), adalah juga merupakan Posita dan permohonan = petitum yang sangat layak untuk ditolak. Sebab Tergugat III yakin dalil-dalil Gugatan yang diterangkan Penggugat dan demikian juga bukti-bukti yang diajukan Penggugat adalah dalil-dalil dan bukti-bukti yang jauh dari kebenaran yang sesungguhnya. Untuk itu tidak lah terlalu berlebihan juga jika Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini agar tidak menerima dan menolak Gugatan Penggugat ini.

8. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat Point 27 halaman 8 dan Petitum Gugatannya point 10 halaman 9 yang pada intinya meminta agar Para Tergugat yang telah merugikan Penggugat tersebut dihukum untuk membayar biaya perkara ini juga adalah merupakan Posita dan Petitum yang sangat layak untuk di tolak. Sebab Menurut keyakinan Tergugat III yang didasari aturan-aturan hukum yang Tergugat III pahami tidak akan mungkin (Impossible) Penggugat akan tampil sebagai pemenang dengan dalil-dalil Gugatan serta bukti-bukti yang jauh dari kebenaran yang sesungguhnya. Untuk itu sangat layak Gugatan ini dinyatakan tidak diterima dan ditolak oleh Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo.

DALAM REKONPENSI

Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini, melalui Jawaban dalam Konpensasi dan Gugatan dalam Rekonpensasi ini, kami selaku Kuasa Hukum Tergugat III (Tergugat Dalam Konpensasi = Tergugat III DK) yang kemudian berubah menjadi Penggugat Dalam Rekonpensasi = Penggugat DR) dalam hal ini Mengajukan Gugatan Balik=Rekonvensi, kepada Penggugat

Halaman 45 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Awal (Penggugat Dalam Konvensi = Penggugat DK, yang kemudian berubah menjadi Tergugat Dalam Rekonvensi = Tergugat DR), dengan uraian Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat DR/Tergugat III DK menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat DK/Tergugat DR yang diajukan Penggugat DK/ Tergugat DR terhadap Penggugat DR/Tergugat III DK pada tanggal 10 Mei 2023 dan diterima oleh Pengadilan Negeri Medan tanggal 10 Mei 2023 dengan Register Perkara Nomor 355/Pdt.G/2023/PN. Mdn, kecuali apa-apa yang secara tegas diakui oleh Penggugat DR / Tergugat III DK
2. Bahwa hal-hal yang belum diuraikan dalam Konvensi tersebut diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap dimasukkan pada bagian rekonvensi ini. Oleh karena itu perlu diulangi lagi.
3. Bahwa Penggugat DR/Tergugat III DK pernah membaca informasi Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I DK= PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk dengan perantara Tergugat II DK= Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Medan tanggal 01 Februari 2023, dengan Objek Lelang adalah: 1. Tanah seluas 404 M2 (empat ratus empat meter persegi) berikut bangunan diatasnya, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1851, Sempakata tanggal 17-12-2013, atas nama Surya Dharma S.E (Tergugat DR /Penggugat DK), terletak di Jalan Bunga Kenanga, Kelurahan Sempakata, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, 2. Sebidang Tanah kosong seluas 66 M2 (Enam puluh enam meter persegi), Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1850, tanggal 17-12-2013, atas nama Surya Dharma S.E (Tergugat DR/Penggugat DK), terletak di Jalan Bunga Kenanga, Kelurahan Sempakata, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, dengan nilai limit lelang Rp.1.126.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh enam juta rupiah), dan uang jaminan lelang sebesar Rp.230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah). Pelaksanaan lelang dan Batas Akhir Penawaran diadakan pada hari Kamis tanggal 02 Maret 2023.
4. Bahwa dalam Pengumuman I Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud point 3 gugatan rekonvensi diatas, dijelas kan bahwa Lelang dilakukan oleh Pihak Tergugat I DK dengan Perantara Tergugat II DK dengan didasari oleh ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mana inti dari ketentuan sebagaimana dimaksud adalah bahwa Tergugat I DK selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama melalui Tergugat II DK berhak menjual objek Hak

Halaman 46 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggung jawab atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya apabila Debitur Cidera janji. Jadi dalam dibenarkan perkara aquo adalah hal yang sangat wajar dan Undang-Undang Hak Tanggungan Tergugat I DK melalui Tergugat II DK menjual objek Hak Tanggungan milik Tergugat DR/Penggugat DK karena memang Tergugat DR/Penggugat DK melakukan perbuatan cidera janji pembayaran hutangnya terhadap Tergugat I DK.

5. Bahwa adapun Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Point 3 gugatan rekonvensi diatas, syarat-syaratnya yang ditetapkan Tergugat I DK melalui Tergugat II DK adalah sebagai berikut: 1. Memiliki akun yang telah terverifikasi pada website: <https://www.lelang.go.id>, 2. Syarat dan ketentuan serta tatacara mengikuti lelang dapat dilihat pada alamat website diatas, 3. Objek dilelang dengan ketentuan dan dalam kondisi apa adanya (as is) sehingga apabila gugatan/tuntutan dan biaya atau kewajiban yang tertunggak (termasuk namun tidak terbatas pada tunggakan PBB, rekening Listrik, telepon, PAM, termasuk pengosongan/ penguasaan atas objek lelang tersebut) menjadi resiko dan tanggung jawab pembeli, peminat lelang dapat melihat objek lelang sejak diumumkan. 4. Peserta Lelang dianggap telah mengetahui kondisi objek lelang sehingga apabila ada suatu hal terjadi gugatan pembatalan/penundaan pelaksanaan lelang terhadap objek lelang tersebut diatas, pihak-pihak yang ber kepentingan/peminat lelang tidak diperkenankan melakukan tuntutan kepada KPKNL/PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk Remedial & Recovery, 5. Peserta Lelang diwajibkan menyetor uang jaminan lelang melalui virtual account yang diperoleh melalui website diatas setelah memilih dan mengikuti objek lelang, nominal jaminan yang disetorkan harus sama dengan yang disyaratkan dan harus sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang. Segala biaya yang timbul akibat mekanisme perbankan menjadi beban peserta lelang., 6. Uang jaminan dari peserta lelang yang tidak dinyatakan sebagai pemenang lelang akan dikembalikan lagi ke peserta lelang, KPKNL / Pejabat Lelang tidak akan melakukan pemotongan atas pengembalian uang jaminan dimaksud. Segala biaya yang timbul akibat transaksi perbankan sepenuhnya menjadi tanggung jawab peserta lelang, 7. Pemenang lelang harus melunasi harga pembelian dan bea lelang sebesar 2 % dari pokok lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Penyetoran pelunasan

Halaman 47 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan ke nomor VA pemenang lelang. Apabila wanprestasi atau tidak melunasi kewajiban pembayaran sesuai ketentuan diatas maka uang jaminan akan disetorkan ke kas Negara, 8. Informasi lebih lanjut dapat menghubungi PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Remedial & Recovery Wilayah 01 Medan Jl.Pemuda No.12 Lantai 5 Medan.

6. Bahwa pengumuman II (kedua) lelang eksekusi hak tanggungan juga dibaca oleh Penggugat DR/Tergugat III DK tanggal 16 Februari 2023 lewat media Surat Kabar Harian Waspada. Dalam Pengumuman di harian Waspada dimaksud juga disebutkan bahwa objek lelang, nilai limit lelang, besar uang jaminan pelaksanaan lelang, dasar lelang, dan syarat lelang juga sama seperti yang elah diuraikan pada point 3, 4 dan 5 Gugat rekonvensi diatas. Hal ini tentu sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat 3 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan:pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan hanya dapat dilaku kan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihakpihak yang berkepentingan dan diumumkan lewat surat kabar dan/atau media massa setempat serta tidak ada yang keberatan.

7. Bahwa setelah membaca Pengumuman Lelang I dan II dan persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana di maksud dalam point 3, 5 dan 6 gugatan rekonvesi diatas, Penggugat DR/Tergugat III DK melakukan peninjauan dan pemeriksaan lapangan atas objek lelang yang hendak dibeli Penggugat DR/ Tergugat III DK. Dari hasil peninjauan dan pemeriksaan lapangan yang dilakukan oleh Penggugat DR/Tergugat III DK, Penggugat DR/ Tergugat III DK tidak ada menemukan/melihat foto yang menunjuk kan bahwa tanah dan berikut bangunan diatasnya sedang di permasalahan secara hukum sebagaimana yang didalilkan Tergugat DR/Penggugat DK dalam Gugatannya, serta layak dikatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik sehingga tidak dapat dilindungi secara hukum. Yang ada Penggugat DR/Tergugat III DK lihat di lokasi lapangan objek lelang adalah dijual (objek Lelang) dan nanti dalam agenda persidangan pemeriksaan bukti-bukti, Penggugat DR/ Tergugat III DK akan menunjukkan lebih jelas kepada Yang Mulia para Majelis hakim dan juga kepada pihak-pihak yang ikut terlibat dalam persidangan ini. Lewat Gugatan Rekonvesi ini Penggugat DR/ Tergugat III DK memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyiidangkan perkara ini agar sudi kiranya menyatakan bahwa Penggugat DR/Tergugat III DK sebagai Pembeli yang syah menurut

Halaman 48 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



aturan hukum dan menyatakan syah dan berkekuatan Hukum Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I DK lewat Tergugat II DK sebagai mana yang diberitahukan lewat Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 01 Februari 2023 dan Pengumuman II (Ke dua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Februari 2023.

8. Bahwa didasari atas Pengumuman Lelang I dan II dan persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam point 3, 5 dan 6 gugatan rekonvesi diatas dan setelah mengadakan pemeriksaan lapangan atas objek lelang, maka pada tanggal 01 Maret 2023 melalui aplikasi Lelang online Penggugat DR/Tergugat III DK mendaftarkan dirinya menjadi peserta lelang setelah terlebih dahulu memasukkan uang jaminan. Sedang kan melalui Detail Lelang Aplikasi Lelang Online dapat diketahui bahwa setelah Uang Jaminan yang dibayarkan melalui Virtual Account Bank Negara Indonesia (BNI) 98880052523597481 sebesar Rp.230.000.000,-(dua ratus tiga puluh juta rupiah), maka pemeriksaan Syarat Penggugat DR/Tergugat III DK sebagai peserta lelang dinyatakan lolos.

9. Bahwa melalui Fitur Riwayat Penawaran aplikasi lelang online dapat diketahui bahwa Pada Tanggal 02 Maret 2023 Pukul : 08.29 Penawaran terhadap Objek Lelang yang dilakukan Penggugat DR / Tergugat III DK, dengan nilai penawaran sebesar Rp.1.126.500.000,- (satu milyar seratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), Kode Penawaran : 49NL507IMR dinyatakan Berhasil.

10. Bahwa dari Hasil Pelaksanaan Lelang yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL Medan = Tergugat II DK) dapat diketahui bahwa Total Pembayaran Objek Lelang yang masih harus dilunasi oleh Penggugat DR/Tergugat III DK kepada Tergugat I DK lewat Tergugat II DK adalah berupa uang senilai Rp.919.030 000,-(sembilan ratus Sembilan belas juta tiga puluh ribu rupiah).

11. Bahwa atas kekurangan pembayaran yang masih harus dilunasi oleh Penggugat DR/Tergugat III DK kepada Tergugat I DK lewat Tergugat II DK sebagaimana yang dimaksud dalam point 10 Gugatan Rekonvensi diatas, maka Penggugat DR/Tergugat III DK menyetorkan kekurangan dimaksud ke BNI dengan melalui BANK SUMUT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa setelah total sisa uang yang masih harus dilunasi sebagai mana dimaksud dalam point 10 Gugatan Rekonvensi diatas dibayarkan oleh Penggugat DR/Tergugat III DK maka oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL Medan = Tergugat II DK) mengeluarkan Surat Keterangan Pemenang Lelang tertanggal 02 Maret 2023. Dalam Surat Keterangan Pemenang Lelang sebagaimana dimaksud dijelaskan atas objek lelang sebagaimana dimaksud Penggugat DR/Tergugat III DK telah dinyatakan sebagai pemenang lelang sesuai Risalah Lelang Nomor: RL-230/04/2023 tanggal 02 Maret 2023. Dalam catatan Dalam Surat Keterangan Pemenang Lelang sebagaimana dimaksud juga diterang kan: 1. Surat Keterangan Pemenang Lelang ini tidak berlaku lagi bila Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli telah selesai, 2. Pembeli akan diberikan Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli setelah melunasi harga pembelian lelang, bea lelang serta lunas BPHTB.

13. Bahwa kemudian pada tanggal 03 Maret 2023 dengan Kuitansi Nomor: K 91/KNL 020104/2023 Penggugat DR/Tergugat III DK membayar kepada Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL Medan = Tergugat II DK) uang sejumlah Rp.1.149.030.000,- (satu milyar seratus empat puluh sembilan juta tiga puluh ribu rupiah) dengan rincian Pokok Rp.1.126.500.000,- (satu milyar seratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah), bea lelang pembeli: Rp.22.530.000,- (dua puluh dua juta lima ratus tiga puluh ribu rupiah).

14. Bahwa Pada tanggal 09 Maret 2023 dengan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Penggugat DR/Tergugat III DK membayar Biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp.53.325.000,-(limapuluh tiga juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang dibayarkan kepada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan Pemerintah Kota Medan dengan melalui Kwitansi Pembayaran yang dikeluarkan oleh Bank SUMUT'.

15. Bahwa akhirnya setelah segala persyaratan lelang dipenuhi oleh Penggugat DR/Tergugat III maka Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang

Halaman 50 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



(KPKNL Medan = Tergugat II DK) pada tanggal 13 Maret 2023 menerbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 230/04/ 2023. Dalam Kutipan akte lelang ini juga disebutkan Kutipan diberi kan kepada Pembeli sebagai Akta Jual-Beli. Dalam Risalah Lelang juga dijelaskan bahwa Penjualan Lelang ini dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908 189 sebagaimana telah beberapa kali di ubah terakhir dengan Staatsblad 1941: 3 Jo Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara terkait Lelang. Jadi tidak benar seperti yang dikatakan Tergugat DR/ Penggugat DK dalam dalil Gugatannya bahwa Penggugat DR/Tergugat III DK membeli objek Lelang yang sedang dipermasalahkan secara hukum dan Penggugat DR/Tergugat III DK bukanlah Pembeli yang beritikad baik. Untuk itu sangat layak dinyatakan Syah dan memiliki kekuatan hukum KUTIPAN RISALAH LELANG NOMOR : 230 / 04 / 2023 tanggal 13 Maret 2023.

16. Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.4 tahun 2016 kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum adalah sebagai berikut: a. Melakukan Jual Beli atas objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang syah sebagaimana yang telah ditentukan Peraturan PerUndang-Undangan yaitu: - Pembelian Tanah melaui Pelelangan Umum atau – Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997. – Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang di laksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu : - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat. – Didahului dengan penelitian mengenai Status tanah objek jual – beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik Penjual, b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanji kan antara lain: - Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya, - Tanah / objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita atau, - Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan / hak tanggungan atau, - Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan Pemegang sertifikat.

17. Bahwa Penggugat DR/Tergugat III DK adalah merupakan Pembeli yang ber itikad baik oleh karena ini kepadanya harus diberikan



perlindungan hukum, hal ini juga sebagaimana yang dirumuskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 butir ke IX yang menyatakan: "Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekali pun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual-beli tanah), Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak". Jadi dalam perkara a quo seharusnya Tergugat DR/Penggugat DK tidak layak untuk menggugat Penggugat DR / Tergugat III DK.

18. Bahwa Penggugat DR / Tergugat III DK telah mengeluarkan dana-dana yang tidak sedikit jumlahnya untuk membeli Objek lelang yang dijual Tergugat I DK melalui Pelelangan umum yang dilakukan Tergugat II DK, yang mana jika diakumulasikan seluruhnya berdasar kan Kuitansi Nomor : K 91/KNL 020104/2023, tanggal 03 Maret 2023 Jo Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) tanggal 09 Maret 2023 sebagaimana yang dimaksud dalam Point 13 dan 14 Gugatan Rekonvensi Penggugat DR/Tergugat III DK diatas, maka Pengeluaran Penggugat DR/ Tergugat III DK berjumlah: Rp.1.149.030.000,- + Rp.53.325.000,- = Rp.1.182.355.000,- (satu milyar seratus delapan puluh dua juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah). Karena dana-dana yang telah dikeluarkan Penggugat DR / Tergugat III DK semua sesuai aturan Pengeluaran yang diakui syah menurut aturan hukum, maka melalui Gugatan Rekonvensi Penggugat DR/Tergugat III DK memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar sudi kiranya menyatakan syah dan memiliki kekuatan Hukum Dana-dana Pengeluaran tersebut,

19. Bahwa dikarenakan Tergugat DR/Penggugat DK telah menggugat Penggugat DR/Tergugat III DK dengan suatu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil bahwa Penggugat DR/Tergugat III DK adalah merupakan Pembeli yang bukan beritikad baik, namun menurut Penggugat DR/Tergugat III DK Gugatan yang telah dilakukan Tergugat DR/ Penggugat DK adalah bohong belaka serta merupakan fitnah yang sangat keji dan sangat berpotensi merugikan Penggugat DR / Tergugat III DK, maka adalah merupakan hal yang sangat wajar dan manusiawi serta dibenarkan menurut aturan hukum jika Penggugat DR/Tergugat III DK menggugat kembali (Gugatan Rekonvensi) Tergugat DR/Penggugat DK untuk membayar biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk membeli objek lelang yang dijual Tergugat I DK melalui Tergugat II DK dalam suatu Pelelangan Umum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nilai kerugian sebesar: Rp.1.149.030.000,-+ Rp.53.325.000,- = Rp.1.182.355.000,- (satu milyar seratus delapan puluh dua juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah). Penggugat DR/Tergugat III DK juga memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini agar sudi menyatakan syah dan berkekuatan hukum dan menerima gugatan Rekonvensi Penggugat DR/Tergugat III DK ini serta menghukum Tergugat DR/Penggugat DK untuk membayar kerugian Penggugat DR / Tergugat III DK ini.

20. Bahwa agar Gugatan Rekonvensi ini tidak hampa dan terjamin pelaksanaannya ketika telah keluar Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewijs) maka Penggugat DR/Tergugat III DK juga memohon agar diletakkan Sita Jaminan (Consevoir Beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat DR/ Penggugat DK baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, terutama tanah dan bangunan rumah tempat tinggal milik Tergugat DR / Penggugat DK yang beralamat di Jalan Garu III Perum Harjosari Muslim No.1, Kelurahan Harjosari, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, serta dinyatakan syah dan berharga serta mempunyai kekuatan mengikat sita Jaminan sebagaimana dimaksud.

21. Bahwa agar Tergugat DR/Penggugat DK tidak lalai dalam memenuhi Putusan Perkara ini apabila telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijs), maka Penggugat DR/Tergugat III DK juga memohon agar kepada Tergugat DR/Penggugat DK dikenakan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari secara tunai dimulai sejak dijatuhkannya putusan hingga Tergugat DR/Penggugat DK dapat melaksanakan kewajiban nya tersebut kepada Penggugat DR / Tergugat III DK.

22. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat DR/Tergugat III DK ini telah didasarkan pada bukti-bukti Autentik dan tidak diragukan kebenarannya maka menurut Penggugat DR/Tergugat III DK dan menurut Hukum Acara Perdata, patutlah kiranya agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk memutuskan agar perkara perdata ini dapat dijalankan lebih dahulu dan serta merta meskipun ada upaya-upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorrad).

23. Bahwa karena Penggugat DR/Tergugat III DK sangat yakin bahwa Penggugat DR/Tergugat III DK adalah merupakan pemenang dalam

Halaman 53 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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



perkara ini, maka terhadap Tergugat DR/Penggugat DK sebagai pihak yang dikalahkan juga sangat wajar dikenakan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Penggugat DR/ Tergugat III DK memohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Medan CQ Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memanggil para pihak yang berperkara pada suatu hari persidangan yang ditentukan untuk itu, seraya memutus dalam amar Putusnya yang berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

- Menerima Exceptie Tergugat III terkait Kompetensi relative. (Putusan Sella).
- Menerima Eksepsi Tergugat III untuk yang selain dan selebihnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya .

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat DR / Tergugat III DK ini untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Syah dan berkekuatan Hukum Gugatan Penggugat DR / Tergugat III DK ini.
3. Menyatakan Syah dan berkekuatan Hukum Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I DK lewat Terguga II DK sebagaimana yang diberitahukan lewat Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 01 Februari 2023 dan Pengumuman II (Ke dua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Februari 2023.
4. Menyatakan Syah dan berkekuatan Hukum KUTIPAN RISALAH LELANG NOMOR : 230 / 04 / 2023 tanggal 13 Maret 2023.
5. Menyatakan Syah dan berkekuatan hukum Pengeluaran-Pengeluaran Penggugat DR/Tergugat III DK terkait pembelian Objek Lelang.
6. Menghukum Tergugat DR/Penggugat DK untuk Membayar Kerugian Penggugat DR/Tergugat III DK sebesar Rp.1.149.030.000,- + Rp.53.325.000,- = Rp.1.182.355.000,- (satu milyar seratus delapan puluh dua juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah).
7. Menyatakan syah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Sita Jaminan (Consevoir Beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat DR/Penggugat DK baik yang bergerak mau pun yang tidak



bergerak, terutama tanah dan bangunan rumah tempat tinggal milik Tergugat DR / Penggugat DK yang ber alamat di Jalan Garu III Perum Harjosari Muslim No.1, Kelurahan Harjosari, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan

8. Menghukum Tergugat DR/Penggugat DK untuk membayar uang paksa (Dwangsom sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu) perhari secara tunai dimulai sejak dijatuhkannya putusan hingga Tergugat DR / Penggugat DK dapat melaksanakan kewajibannya tersebut kepada Penggugat DR/ Tergugat III DK.

9. Menyatakan Putusan perkara Perdata ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi (Uit voer bar bij voorrad).

10. Menghukum Tergugat DR/Penggugat DK untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan/atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Jawaban Turut Tergugat.

I. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Gugatan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

- Bahwa dalil gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas karena Penggugat tidak dapat menguraikan unsur Perbuatan Melawan Hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Turut Tergugat terhadap Penggugat karena Pembebanan Hak Tanggungan, Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Lelang, Pencatatan Blokir dan Roya yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah *Obscur Libel* dan untuk mendukung argumen Turut Tergugat diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.

Halaman 55 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya-tidaknya kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

2. Tentang Gugatan Kurang Pihak

- Bahwa terhadap objek perkara *aquo*, yaitu Sertipikat Hak Milik No.1850/Sempakata tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 9690/2014, Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 89/2014 tanggal 24 Juli 2014, yang dibuat oleh IHDINA NIDA MARBUN, selaku PPAT di Kota Medan, pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk., berkedudukan di JAKARTA CONSUMER AND RETAIL BUSSINESS RISK DIVISION CABANG MEDAN, kemudian telah dimohonkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Lelang masing masing No. 9 tanggal 06 Januari 2016, No. 148 tanggal 03 Maret 2017, dan tanggal 22 Februari 2023, dan selanjutnya telah Roya berdasarkan Surat Roya Nomor MDL/4.2/0682 tanggal 14 Maret 2023 dari PT. BANK NEGARA INDONESIA PERSERO (TBK) SENTRA PEMROSESAN KREDIT KONSUMEN MEDAN, dengan ini Hak Tanggungan Nomor 09690/2014 dihapus;
- Bahwa terhadap objek perkara *aquo*, yaitu Sertipikat Hak Milik No.1851/Sempakata tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 9688/2014, Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 90/2014 tanggal 24 Juli 2014, yang dibuat oleh IHDINA NIDA MARBUN, selaku PPAT di Kota Medan, pada PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk., Berkedudukan DI JAKARTA CONSUMER AND RETAIL BUSSINESS RISK DIVISION CABANG MEDAN, kemudian telah dimohonkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Lelang masing masing No. 10 tanggal 06 Januari 2016, No. 143 tanggal 03 Maret 2017, dan tanggal 22 Februari 2023, dan selanjutnya telah Roya berdasarkan Surat Roya Nomor MDL/4.2/0683 tanggal 14 Maret 2023 dari PT. BANK NEGARA INDONESIA PERSERO (TBK) SENTRA PEMROSESAN KREDIT KONSUMEN MEDAN, dengan ini Hak Tanggungan Nomor 09688/2014 dihapus;

Halaman 56 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



- Bahwa dengan demikian PENGUGAT seharusnya mengikut sertakan IHDINA NIDA MARBUN, PPAT di Medan sebagai para pihak dalam perkara aquo, sehingga menyebabkan gugatan PENGUGAT kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984 menyatakan: *"Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit"*.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan PENGUGAT, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan Turut Tergugat dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi;
3. Bahwa benar Turut Tergugat telah menerbitkan obyek perkara a quo, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1850/Sempakata pada tanggal 17 Desember 2013, yang terdaftar atas nama SURYA DARMA, Sarjana Ekonomi, yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan Hak Milik No. 1740 (Pemisahan diatas namanya sendiri) berdasarkan Surat Permohonan Pemecahan/Pemisahan bidang No. 46609/ 2013 tanggal 08 November 2013, sesuai dengan Surat Ukur No. 01209/Sempakata/2013 tanggal 06 Desember 2013, yang terletak di Kelurahan Sempakata, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 66 M2, NIB. 02.01.10.06.02050;

Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah, terhadap objek perkara aquo tersebut telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh PPAT I. NIDA MARBUN, S.H., tanggal 01 Juli 2014, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 9690/2014, Peringkat I (Pertama) berdasar kan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 89/2014 tanggal 24 Juli 2014, yang dibuat oleh IHDINA NIDA MARBUN, selaku PPAT di Kota Medan, pada PT. Bank Negara Indonesia (PERSERO) Tbk., berkedudukan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAKARTA CONSUMER AND RETAIL BUSSINESS RISK DIVISION
CABANG MEDAN, telah sesuai dengan Pasal 6, Pasal 12, Pasal 14 dan
Pasal 20 ayat (1) Undang - Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun
1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24
Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara
Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah terhadap objek perkara aquo
tersebut telah dimohonkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
Lelang masing masing No. 9 tanggal 06 Januari 2016, No. 148 tanggal
03 Maret 2017, dan tanggal 22 Februari 2023 telah sesuai dengan
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian
Keempat Pemindahan Hak Dengan Lelang Pasal 107 s/d 110 : Atas
permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan
memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan
memberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara *a quo* terdapat catatan : “Bahwa pada
tanggal 31 Maret 2023 dan Jam 12 Menit 10 Detik 58 telah dicatat Blokir
yang dimohonkan oleh Tuseno, S.H., dari T & P Law Office selaku kuasa
dari Surya Darma, S.E., dengan alasan adanya Gugatan Perdata di
Pengadilan Negeri Medan Register perkara No. 173/Pdt.G/2023/PN.Mdn
tanggal 03 Maret 2023 serta berdasarkan Pertimbangan Pengkajian
Permohonan Pencatatan Blokir Nomor Register : 39/2023 tanggal 30
Maret 2023”;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut telah Roya berdasarkan
Surat Roya Nomor MDL/4.2/0682 tanggal 14 Maret 2023 dari PT. BANK
NEGARA INDONESIA PERSERO (TBK) SENTRA PEMROSESAN
KREDIT KONSUMEN MEDAN, dengan ini Hak Tanggungan Nomor
09690/2014 dihapus;

Bahwa terhadap objek perkara aquo terdapat catatan Stempel: “Sedang
dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No.
355/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 10 Mei 2023”;

4. Bahwa benar Turut Tergugat telah menerbitkan obyek perkara *a quo*, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1851/Sempakata pada tanggal 17
Desember 2013, yang terdaftar atas nama SURYA DARMA, Sarjana
Ekonomi, yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan Hak Milik No. 1740

Halaman 58 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pemisahan diatas namanya sendiri) berdasarkan Surat Permohonan Pemecahan/Pemisahan bidang No. 46610/ 2013 tanggal 08 November 2013, sesuai dengan Surat Ukur No. 01210/Sempakata/2013 tanggal 06 Desember 2013, yang terletak di Jalan Bunga Kenanga, Kelurahan Sempakata, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 404 M2, NIB. 02.01.10.06.02051;

Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah, terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh PPAT I. NIDA MARBUN, S.H., tanggal 01 Juli 2014, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 9688/2014, Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 90/2014 tanggal 24 Juli 2014, yang dibuat oleh IHDINA NIDA MARBUN, selaku PPAT di Kota Medan, pada PT. Bank Negara Indonesia (PERSERO) Tbk., Berkedudukan Di JAKARTA CONSUMER AND RETAIL BUSSINESS RISK DIVISION CABANG MEDAN, telah sesuai dengan Pasal 6, Pasal 12, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1) Undang - Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah dimohonkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Lelang masing masing No. 10 tanggal 06 Januari 2016, No. 143 tanggal 03 Maret 2017, dan tanggal 22 Februari 2023 telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian Keempat Pemindahan Hak Dengan Lelang Pasal 107 s/d 110 : Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan memberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara *a quo* terdapat catatan : "Bahwa pada tanggal 31 Maret 2023 dan Jam 12 Menit 11 Detik 49 telah dicatat Blokir

Halaman 59 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



yang dimohonkan oleh Tuseno, S.H., dari T & P Law Office selaku kuasa dari Surya Darma, S.E., dengan alasan adanya Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Medan Register perkara No. 173/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 03 Maret 2023 serta berdasarkan Pertimbangan Pengkajian Permohonan Pencatatan Blokir Nomor Register : 40/2023 tanggal 30 Maret 2023”;

Bahwa terhadap objek perkara aquo tersebut telah Roya berdasarkan Surat Roya Nomor MDL/4.2/0683 tanggal 14 Maret 2023 dari PT. BANK NEGARA INDONESIA PERSERO (TBK) SENTRA PEMROSESAN KREDIT KONSUMEN MEDAN, dengan ini Hak Tanggungan Nomor 09688/2014 dihapus;

Bahwa terhadap objek perkara aquo terdapat catatan Stempel: “Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 355/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 10 Mei 2023”;

5. Bahwa atas hal tersebut berlaku ketentuan Pasal 6, 14, 16, dan 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu: 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;

6. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pembebanan Hak Tanggungan, Pencatatan Roya, dan Pencatatan Perkara terhadap sertifikat a quo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

III. PETITUM

Halaman 60 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konpensi.

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam buku "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Putusan Pengadilan, Jakarta; Sinar Grafika, 2012, h.418, kata eksepsi atau exeption dalam konteks hukum acara bermakna tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh Tergugat menyangkut tentang formalitas surat gugatan, yang mengandung cacat atau pelanggaran formil pengajuan suatu gugatan.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 161 Rbg, eksepsi diajukan tidak ditujukan atau menyangkut pada pokok perkara (*verweer ten principale*). Tujuan dari diajukannya eksepsi adalah agar Majelis Hakim mengakhiri proses pemeriksaan perkara tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagaimana diuraikan diatas, pada pokoknya adalah:

I. Eksepsi Tergugat I:

- I.1. Eksepsi *Bis de eadem re ne sit actio / Nebis in Idem*
- I.2. Eksepsi Obscuur Libel (gugatan kabur)



1.3. Exceptio non adimpleti contractus

II. Eksepsi Tergugat II:

II.1. Eksepsi Gugatan Error in Persona

III. Eksepsi Tergugat III:

III.1. Exceptie tentang Kompetensi Relatif.

III.2. Exceptie Tentang Gugatan Nebis in Idem

III.3. Exceptie tentang Gugatan Error in Persona = Salah orang

III.4. Exceptie tentang Gugatan Kurang Pihak (=Plurium litis consortium).

III.5. Exceptie tentang Gugatan Kabur (Obscuur libel).

IV. Eksepsi Turut Tergugat:

IV.1. Tentang Gugatan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

IV.2. Tentang Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan alasan eksepsi dari para Tergugat tersebut, mengenai eksepsi kewenangan mengadili secara relatif tentang kewenangan Pengadilan Negeri Medan, yang diajukan oleh Tergugat III berdasarkan Pasal 162 RBg., eksepsi kewenangan tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim dengan putusan sela pada tanggal 7 Agustus 2023 dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi kewenangan relative yang diajukan Tergugat III.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn.
3. Menyatakan biaya perkara ditanggungkan sampai putusan akhir.

Menimbang, bahwa Pasal 162 RBG menyebutkan: "Perlawanan/tangkisan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh tergugat (exceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi lain yang diajukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat yang bukan merupakan eksepsi kewenangan, maka akan diputus bersamaan dengan pertimbangan dalam pokok perkara, sehingga eksepsi dari para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum atas tindakan pevelangan terhadap objek Jaminan Kredit sesuai Sertifikat Hak Milik No.1850



dan Sertifikat Hak Milik No.1851 atas nama Surya Darma karena tidak berdasarkan nilai pasar dan dilakukan tidak dengan harga yang tinggi terlebih dahulu dan Tergugat III bukan sebagai Pembeli yang beritikad baik sebagaimana lengkap diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa segala pertimbangan pada eksepsi dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, dalam jawabannya, para Tergugat dan Turut Tergugat telah membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBG., yang menyebutkan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu";

Menimbang, bahwa sebelumnya akan dipertimbangkan terlebih dulu apa yang dimaksudkan dengan pembeli yang beritikad baik dalam pembelian rumah sebagai jaminan hutang.

Menimbang, bahwa menurut RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA TAHUN 2016 (SEMA Nomor 4 Tahun 2016), Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau: Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau; Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau:
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa selanjutnya disebutkan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang (Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/ 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Menimbang, bahwa Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan (Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/ 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/ 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan: "Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, karena Penggugat mendalilkan bahwa pelelangan terhadap barang jaminan hutang Penggugat terhadap Tergugat tidak berdasarkan nilai pasar dan dilakukan tidak dengan harga yang tinggi terlebih dahulu sehingga Tergugat III bukan sebagai Pembeli yang beritikad baik, maka berdasarkan pertimbangan keadilan maka beban pembuktian tentang pelaksanaan pelelangan yang sesuai dengan ketentuan patut diberikan kepada Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pelaksana lelang.

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbang kan tentang bukti-bukti dari Tergugat I dan Tergugat II.

Halaman 64 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya terhadap dalil gugatan, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat T.I-1, berupa Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor MDL/2013/GRIYA/648 tanggal 29 September 2013 dengan maksimum kredit sebesar Rp.1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah), membuktikan adanya hubungan pinjam meminjam antara Penggugat sebagai debitur dengan Tergugat I sebagai Kreditur, akan tetapi tidak berhubungan langsung dengan pelelangan, maka bukti ini dikesampingkan.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.I-2 berupa Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 1850 tanggal 17 Desember 2012 atas nama Surya Darma Sarjana Ekonomi, membuktikan bahwa bukti ini menjadi agunan hutang Penggugat kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.I-2a berupa Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 9690/2017 tanggal 16 September 2014, dan bukti T.I-2b berupa Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 89/2014 tanggal 24 Juli 2014, adalah bukti-bukti yang menjadi dasar terjadinya pelelangan atas bukti T.I-2 yang menjadi agunan atas hutang Penggugat pada Tergugat I karena Penggugat lalai melakukan kewajiban membayar cicilan hutangnya.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.I-3 berupa Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 1851 tanggal 17 Desember 2012 atas nama Surya Darma Sarjana Ekonomi, membuktikan bahwa bukti ini menjadi agunan hutang Penggugat kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.I-3a berupa Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 9688/2014 tanggal 16 September 2014, dan bukti T.I-3b berupa Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 90/2014 tanggal 24 Juli 2014, adalah bukti-bukti yang menjadi dasar terjadinya pelelangan atas bukti T.I-3 yang menjadi agunan atas hutang Penggugat pada Tergugat I karena Penggugat lalai melakukan kewajiban membayar cicilan hutangnya.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.I-4 berupa Fotocopy bukti pencairan uang kredit ke rekening Penggugat / Debitur pada tanggal 03 Oktober 2013 sebesar Rp.1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) ke Rekening Nomor 8163040483 atas nama Surya Durma, adalah bukti yang tidak berhubungan langsung dengan masalah pelelangan sehingga dikesampingkan.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.I-5 berupa Fotocopy Surat BNI Nomor RRW01/4.2/0502 tanggal 01 September 2021 perihal Kewajiban Kredit Saudara Surat Peringatan 1, Surat BNI Nomor RRW01/4.2/0887 tanggal 01



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2021 perihal Kewajiban Kredit Saudara Surat Peringatan 2, Surat BNI Nomor RRW01/4.2/01233 tanggal 01 November 2021 perihal Kewajiban Kredit Saudara Surat Peringatan 3, membuktikan bahwa Penggugat telah diberitahu kan kewajibannya dan telah diberitahu kalau barang agunan akan dilelang kalau Penggugat tidak membayar cicilan hutangnya.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.I-6a berupa Fotocopy Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Kantor Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan Nomor 00111/2.0109-02/PI/07/PS.0080/1/V/2022 tanggal 20 Mei 2022, membuktikan harga limit lelang ditetapkan Penilai sesuai Pasal 48 ayat (1) huruf a jo. Pasal 49 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.I.6b berupa Fotocopy Laporan Penilaian Aset Tanah dan Bangunan Kantor Jasa Penilai Publik Febriman Siregar dan Rekan Nomor 00112/2.0109-02/PI/07/PS.0080/1/V/2022 tanggal 20 Mei 2022, membuktikan harga limit lelang ditetapkan Penilai sesuai Pasal 48 ayat (1) huruf a jo. Pasal 49 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.I-7 berupa Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor 230/04/2023 tanggal 02 Maret 2023, menerangkan bahwa Tergugat III sebagai pembeli lelang yang dilakukan Tergugat II atas agunan milik Penggugat (bukti T.I-2 dan T.I-3) dengan harga lelang Rp.1.126.500.000 (satu milyar seratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dan nilai limit Rp.1.126.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh enam juta rupiah).

Menimbang, bahwa bukti T.I-7 juga menerangkan:

- Sertipikat dibebani Hak Tanggungan.
- Bidang tanah tidak terdapat blokir.
- Sertipikat tidak ada sita.
- Bidang tanah ini tidak terdapat riwayat kasus.

Berdasarkan SKT/SKPT yang dibuat Turut Tergugat Nomor 7893/2023, dan Nomor 7979/2023, masing-masing tanggal 23 Februari 2023

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I tidak ada mengajukan saksi untuk didengar keterangannya di persidangan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya terhadap dalil gugatan, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat T.II-1, berupa Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT Nomor RRW01 /4.2/3243 tanggal 8 Desember 2022 dari Tergugat I (*in casu* Penjual) kepada Kepala KPKNL

Halaman 66 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat II), dengan nilai limit tanah T.I-2 sebesar Rp.1.53.000.000 dan bidang tanah T.I-3 dengan nilai limit sebesar Rp.73.000.000,-

Menimbang, bahwa tentang bukti T.II-2 berupa Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor MDL/2013/GRIYA/648 tanggal 29 September 2013, adalah sama dan identik dengan bukti T.I-1 yang telah dipertimbangkan sehingga tidak akan dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.II-3a, bukti T.III-3b adalah sama dan identik dengan bukti T.I-2 dan T.I-3 dan telah dipertimbangkan sehingga tidak akan dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.II-4a dan T.II-4b berupa Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Turut tergugat yang telah dipertimbangkan saat mempertimbangkan bukti T.I-7 sehingga tidak akan dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.II-51a, bukti T.II-5b, bukti T.II-5c dan bukti T.II-5d yang sama dan identik dengan bukti T.I-2a, T.I-2b, T.I-3a dan bukti T.I-3b, yang telah dipertimbangkan sehingga tidak akan dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.II-6a, bukti T.II-6b dan T.II-6c berupa surat peringatan yang sama dan identik dengan bukti T.I-5 dan telah dipertimbangkan sehingga tidak akan dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.II-7a tentang Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 1 Februari 2023, membuktikan lelang telah diumumkan.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.II-7b berupa Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua pada Surat Kabar Harian Waspada tanggal 16 Februari 2023, membuktikan lelang telah diumumkan melalui surat kabar.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.II-8 berupa Fotocopy Laporan Penilaian KJPP Febriman Siregar dan Rekan Nomor 00111/2.0109-02/PI/07/PS.0080/1/V/2022 tanggal 20 Mei 2022, yang sama dan identik dengan bukti T.I-6a dan T.I-6b dan telah dipertimbangkan sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.II-9a berupa Fotocopy Risalah Lelang Nomor 230/04/2023 tanggal 2 Maret 2023, yang sama dan identik dengan bukti T.I-7 dan telah dipertimbangkan sehingga tidak akan diulangi lagi pertimbangannya.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.II-9b berupa Fotocopy Surat Nomor S-265/KNL.0201/2023 tanggal 30 Januari 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang,

Halaman 67 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat II tidak ada mengajukan saksi untuk didengar keterangannya di persidangan.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti dari Tergugat III, mengenai bukti T.III-1 berupa Fotocopy Print Out PENGUMUMAN I (PERTAMA) LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN Tanggal 01 Februari 2023 dibuat oleh Tergugat I yang sama dan identik dengan bukti T.II-7a dan telah dipertimbangkan sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.III-2 tentang Fotocopy Print Out PENGUMUMAN II (KEDUA) LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN Yang dibuat Tergugat I melalui Surat Kabar Harian Waspada tanggal 16 Februari 2023, yang sama dan identik dengan bukti T.II-7b dan telah dipertimbangkan sehingga tidak akan dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa tentang T.III-3 dan T.III-4 berupa Fotocopy Foto Screen shoot Objek Lelang Dijual dari situs Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang dilakukan BNI terhadap 2 bidang tanah dijual 1 paket dan bangunan diatasnya dengan total luas 470 M2, SHM terletak di Jl. Bunga Kenanga, Kel. Sempakata, Medan Selayang, membuktikan pelelangan yang dilakukan melalui situs online sehingga dapat diketahui oleh umum.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.III-5 tentang Fotocopy Screen Shoot Daftar Lelang Pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia Kode LOT : CHJOTR tanggal 2 Maret 2023, membuktikan pendaftaran lelang melalui online sehingga dapat diketahui dan diikuti oleh masyarakat umum.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.III-6 berupa Fotocopy Screen Shoot Detail Lelang pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia, bukti T.III-7 berupa Fotocopy Screen Shoot Fitur Riwayat Penawaran Aplikasi Lelang Pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia, membuktikan penawaran dalam pelaksanaan lelang dilaksanakan secara online.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.III-8 berupa Fotocopy Print Out Hasil Pelaksanaan Lelang yang di terbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Medan, membuktikan Tergugat III adalah pemenang lelang yang dilaksanakan Tergugat II.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.III-9 berupa Fotocopy Formulir Permohonan Kiriman Uang tanggal 03 Maret 2023 dari Bank Sumut ke BNI. Asli Formulir Permohonan Kiriman Uang Tanggal 03 Maret 2023 telah diserahkan kepada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan, yang berhubungan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T.III-10 tentang Fotocopy Surat Keterangan Pemenang Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 02 Maret 2023, membuktikan Tergugat III adalah pemenang lelang.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.III-11 berupa Fotocopy Kuitansi Nomor : K 91 / KNL 020104 / 2023 yang diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 03 Maret 2023, membuktikan Tergugat III telah membayar lunas biaya lelang.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.III-12 berupa Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD) dengan Lampiran Asli Kwitansi Pembayaran Surat Tanda Setoran Bukti Pembayaran Penerimaan Kas dari Bank Sumut, membuktikan Tergugat III telah melaksanakan kewajibannya membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atas objek lelang.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.III-13 berupa Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor 230 / 04 / 2023 tanggal 13 Maret 2023 yang diterbitkan Tergugat II telah dipertimbangkan pada bukti T.I-7 sehingga tidak akan dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa tentang bukti T.III-14 berupa Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1850 dan T.III-15 berupa Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1851 A.N. Surya Darma SE (Penggugat) yang diterbitkan Turut Tergugat, tanggal 17-12-2013 yang dimiliki Tergugat III berdasarkan lelang.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat III tidak ada mengajukan saksi untuk didengar keterangannya di persidangan.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti dari Turut Tergugat, mengenai bukti TT-1 berupa Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 1850/Sempakata, terbit tanggal 17 Desember 2013, yang berasal dari Pemecahan bidang Hak Milik No. 1740 (Pemisahan diatas namanya sendiri) berdasarkan Permohonan Pemecahan bidang No. 46609/2013 tanggal 08 November 2013, seluas 66M2, terdaftar atas nama SURYA DARMA, Sarjana Ekonomi, yang berhubungan dengan bukti TT-2 berupa Fotocopy Surat Ukur No. 01209/Sempakata/2013, tanggal 06 Desember 2013, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sempakata, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 66 M2, Penunjukkan dan Penetapan Batas oleh SURYA DARMA, SE (Pemohon), yang sama dan identik dengan bukti T.III-14 dan telah dipertimbangkan sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa tentang bukti TT-3 berupa Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 1851/Sempakata, terbit tanggal 17 Desember 2013, yang berasal dari

Halaman 69 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemecahan bidang Hak Milik No. 1740 (Pemisahan diatas namanya sendiri) berdasarkan Permohonan Pemecahan bidang No. 46610/2013 tanggal 08 November 2013, seluas 404 M2, terdaftar atas nama SURYA DARMA, Sarjana Ekonomi, yang berhubungan dengan bukti TT-4 berupa Fotocopy Surat Ukur No. 01210/Sempakata/2013, tanggal 06 Desember 2013, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sempakata, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 404 M2, Penunjukkan dan Penetapan Batas oleh SURYA DARMA, SE (Pemohon), yang sama dan identik dengan bukti T.III-15 dan telah dipertimbangkan sehingga tidak perlu di pertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat I dan Tergugat II berhasil membuktikan dalil bantahannya bahwa proses lelang atas barang agunan milik Penggugat terhadap hutang pada Tergugat I telah dilaksanakan oleh Tergugat II sesuai dengan ketentuan lelang.

Menimbang, bahwa bantahan Tergugat I mengenai harga limit yang telah ditentukan oleh Penilai KJPP Febriman Siregar dan Rekan telah sesuai dengan ketentuan sesuai Pasal 48 ayat (1) huruf a jo. Pasal 49 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Menimbang, bahwa penentuan harga lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II tidak dibawah harga limit sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/ 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Menimbang, bahwa dari uraian buktinya Tergugat III berhasil membuktikan dalilnya memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik karena membeli melalui pelelangan secara umum yang dilaksanakan oleh Tergugat II sebagaimana dimaksud RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA TAHUN 2016 (SEMA Nomor 4 Tahun 2016), sehingga Tergugat III perlu dilindungi berdasar kan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan alat-alat bukti dari Penggugat apakah dapat melumpuhkan kekuatan bukti dari para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas.

Menimbang, bahwa tentang bukti P-1 berupa Fotocopy Persetujuan BNI Griya Idaman Takeover Rumah Tinggal Aplikasi Kredit No. 20092013444SKK0600007 Tanggal 20-09-2013, adalah bukti yang tidak berhubungan langsung dengan pelelangan atas barang agunan, sehingga bukti

Halaman 70 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini tidak dapat melumpuhkan dalil bantahan para Tergugat dan Turut Tergugat tentang lelang yang dilaksanakan sesuai ketentuan.

Menimbang, bahwa tentang bukti P-2 berupa Fotocopy 1 (satu) Eksemplar Sertifikat Hak Milik Nomor 1850 An. Surya Darma, SE, dan bukti P-3 berupa Fotocopy 1 (satu) Eksemplar Sertifikat Hak Milik Nomor 1851 An. Surya Darma, SE, yang tidak dapat diperlihatkan aslinya, sehingga membuktikan saat ini Penggugat tidak lagi sebagai pemiliknya, sehingga bukti ini juga tidak dapat digunakan Penggugat untuk melumpuhkan bukti dari para Tergugat dan Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa tentang bukti P-4 berupa Printout Photo Objek Jaminan Kredit Milik Penggugat, yang saat ini telah dibeli oleh Tergugat III melalui lelang yang dilaksanakan Tergugat II untuk memenuhi pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga bukti ini juga tidak dapat digunakan Penggugat untuk melumpuhkan bukti dari para Tergugat dan Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa tentang bukti P-5 berupa Fotocopy Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bukti P-6 berupa Fotocopy Print Out Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, dan bukti P-7 berupa Fotocopy Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum.

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut adalah ketentuan perundang-undangan yang mengatur secara umum dan tidak ada menerangkan tentang pelelangan atas barang agunan yang sebelumnya milik Penggugat sehingga bukan sebagai alat bukti yang secara khusus mengatur tentang permasalahan lelang dalam gugatan, sehingga bukti ini juga tidak dapat digunakan Penggugat untuk melumpuhkan bukti dari para Tergugat dan Turut Tergugat

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat dan Turut Tergugat maka patut menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III adalah sebagaimana diuraikan diatas



Menimbang, bahwa segala pertimbangan dalam eksepsi, pokok perkara dalam konvensi, untuk singkatnya dianggap merupakan bagian yang menyatu dengan pertimbangan dalam rekonvensi ini.

Menimbang, bahwa karena dalam pokok perkara dalam konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III berhasil membuktikan dalilnya sebagai pembeli yang beritikad baik, maka dengan tidak mengulangi lagi pertimbangan dalam bukti pada rekonvensi ini maka petitum Menyatakan Syah dan berkekuatan Hukum Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi I lewat Tergugat Konvensi II sebagaimana yang di beritahukan lewat Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 01 Februari 2023 dan Pengumuman II (Ke-dua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Februari 2023, dikabulkan dengan perbaikan amar karena Majelis Hakim tidak berhak menyatakan sah eksekusi lelang yang menjadi kewenangan Ketua Pengadilan Negeri.

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum tersebut diperbaiki menjadi: Menyatakan Syah dan berkekuatan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi I lewat Tergugat Konvensi II sebagaimana yang diberitahukan lewat Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 01 Februari 2023 dan Pengumuman II (Ke-dua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Februari 2023.

Menimbang, bahwa karena pelelangan dinyatakan sah maka petitum: Menyatakan Syah dan berkekuatan Hukum Kutipan Risalah Lelang Nomor: 230/04/2023 tanggal 13 Maret 2023, beralasan hukum dan dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai pengeluaran yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III terkait dengan pelelangan adalah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan karena keinginan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III untuk membeli objek lelang, maka petitum tentang Menyatakan Syah dan berkekuatan hukum Pengeluaran-Pengeluaran Penggugat DR/Tergugat III DK terkait pembelian Objek Lelang, menjadi tidak beralasan sehingga ditolak.

Menimbang, bahwa tentang kerugian yang dituntut oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III adalah biaya yang dikeluarkan untuk membeli objek lelang, sehingga petitum Menghukum Tergugat DR/Penggugat DK untuk Membayar Kerugian Penggugat DR/Tergugat III DK sebesar Rp.1.149.030.000,- + Rp.53.325.000,- = Rp.1.182.355.000,- (satu milyar seratus delapan puluh dua juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah) tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak.



Menimbang, bahwa dalam perkara ini tidak ada ditetapkan sita jaminan, maka petitum Menyatakan syah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Sita Jaminan (Consevoir Beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat DR/Penggugat DK baik yang bergerak mau pun yang tidak bergerak, terutama tanah dan bangunan rumah tempat tinggal milik Tergugat DR / Penggugat DK yang beralamat di Jalan Garu III Perum Harjosari Muslim No.1, Kelurahan Harjosari, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, menjadi tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa tentang uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III tidak ditujukan untuk tuntutan yang bukan pemenuhan sejumlah uang maka berdasarkan Pasal 606a Reglement op de Rechtsvordering (Rv)/ Reglemen Acara Perdata, petitum uang paksa (dwangsom) tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa tentang petitum menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi (*uit voer baar bij voorraad*), karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III tidak dapat membuktikan adanya alasan yang mendesak dan urgent yang harus dijalankan terlebih dahulu (*secara serta merta*), maka petitum ini juga dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III dapat dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya.

Dalam Konvensi dan Rekonvensi.

Menimbang, bahwa karena gugatan dalam konvensi ditolak untuk seluruhnya dan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III dikabulkan sebagian maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 161, Pasal 162, Pasal 283 R.Bg., Pasal 48 ayat (1) huruf a jo. Pasal 49 huruf b dan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonsensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III untuk sebagian.
2. Menyatakan Syah dan berkekuatan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi I lewat Tergugat Konvensi II sebagaimana yang diberitahukan lewat Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 01 Februari 2023 dan Pengumuman II (Ke-dua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 16 Februari 2023.
3. Menyatakan Syah dan berkekuatan Hukum KUTIPAN RISALAH LELANG
Nomor : 230 / 04 / 2023 tanggal 13 Maret 2023.
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi III untuk selain dan selebihnya.

Dalam Kompensi Dan Rekonsensi:

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi membayar biaya perkara sejumlah Rp.365.500,00 (tiga ratus enam puluh lima ribu lima ratus rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Kamis tanggal 12 Oktober 2023, oleh kami, Nelson Panjaitan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Fauzul Hamdi, S.H., M.H., dan Lucas Sahabat Duha, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn tanggal 10 Mei 2023, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Fakriyanti, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fauzul Hamdi, S.H., M.H.

Nelson Panjaitan, S.H., M.H.

Halaman 74 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 355/Pdt.G/2023/PN Mdn



Lucas Sahabat Duha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Fakriyanti, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp20.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp150.000,00;
4. PNBP	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp155.500,00;
6. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah :		Rp365.500,00;
(tiga ratus enam puluh lima ribu lima ratus rupiah)		