



PUTUSAN

Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WINDIE LARASATI, Tempat/Tgl. Lahir : Medan/ 14 Februari 1981, Umur 39 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Pasar 1 No.77, RT/RW: 000/000, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada IRWANSYAH PUTRA, SH.,MBA., dan M. ARDIANSYAH HASIBUAN, SH.,MH., Para Advocates And Counsellors at Law pada Law Office IRWANSYAH PUTRA, SH., yang beralamat kantor di Jalan Darat No.2B/4 Medan, Telp. 08116021469, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 4 Januari 2021 selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

LAWAN :

1. PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) Cq. Unit Layanan

Modal Mikro (UlaMM) Binjai, berkantor di Komplek Surya Permai Blok D No.1 Q, Jl. T. Amir Hamzah – Binjai, Provinsi Sumatera Utara;

Dalam hal ini diwakili oleh ALFIAN LANGKAMANE selaku Pimpinan Cabang Medan memberikan kuasa kepada ALPHASIDDHA YULIANTANA, RIZKI SEPRIANDI, RICO MANGIRING PURBA, GITA DIANA SARI, MUHAMMAD LUTHFI GHIFARI, MUKHLIS ADE PUTRA NASUTION, IQBAL PRAMESWHARA dan NIKA LOVA SURBAKTI, Para Karyawan dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) yang berkantor pusat di Menara Taspen, Lantai 10, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 2 Jakarta dan kantor cabang salah satunya di Medan yang beralamat di Jalan Suryo Nomor 16

Halaman 1 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Kecamatan Medan Polonia Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 1 Februari 2021 selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I;

2. NEGARA REPUBLIK INDONESIA c.q. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA c.q. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA c.q. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA SUMATERA UTARA c.q. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG MEDAN, yang beralamat di Jalan P. Diponegoro No. 30A Medan, Provinsi Sumatera Utara;

Dalam hal ini atas nama MENTERI KEUANGAN yang beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 4 Kementerian Keuangan Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, memberikan kuasa kepada TIO SEREPINA SIAHAAN, SH., LL.M., PANGIHUTAN SIAGIAN, SH.,MH., KESATRIA PURBA, SE.,M.Si., YULIARNO, SE., HELDA ANGGRAINI OCTAVINA, SH.,LL.M., KUNARSO, SH.,Mec.,Dev., RITA MARTINI, SH., ADIMAS ARYO N.K.P, SH., NELY HIDAYATI, SH., DARYONO, SH., IKKO ARYO WIJOYONO, SH., FRANKLIN IGNATIUS AVRINTON SILALAH,SH., DELVI MANALU, SH.,MH., MARIANI PANJAITAN, SH., ELIZABETH KURNIASIH CHRISTINA, SISWANTO dan RAHMADINA AGUSTI, SE., Kesemuanya berdomisili hukum di Kantor Biro Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 4 Kementerian Keuangan Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 5 Februari 2021 , selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT-II;

DAN :

BUDI TRYANUS LASE, Tempat/tanggal lahir : Medan, 16 April 1988, Umur 32 tahun, Jenis Kelamin Laki – Laki, Agama Kristen, Pekerjaan Swasta, Alamat di Jln. Teratai Lk. VIII

Halaman 2 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



No. 19 Medan, Kel. Hamdan, Kec. Medan Maimun, Kota Medan;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada BURHAN SIRAIT, SH.,MH., dan BONAR SIRAIT, SH., Para Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum BURHAN SIRAIT, SH.,MH., yang beralamat kantor di Jalan Lokasi Perumahan Griya Mora Indah Blok A No. 18 Dusun XIII, Desa Limau Manis Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang, berdasarkan Surat Kuasa bertanggal 5 Februari 2021 selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi Tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 9 Desember 2021 Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata ditingkat banding;
2. Surat Penunjukan Penitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 9 Desember 2021 Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN untuk membantu Majelis menyelesaikan perkara ini;
3. Surat Penetapan Hari Sidang Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Medan tanggal ,9 Desember 2021, tentang Hari Sidang;
4. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Mdn,tanggal 24 Agustus 2021 dan surat-surat lain yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 7 Januari 2021 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Mdn., adapun yang menjadi dasar dan alasan Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Debitur Tergugat I dalam hal ini Penggugat yang telah mengajukan pinjaman kredit kepada Tergugat I, dan dituangkan dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor: 054/ULM-BNJI/PK-MMR/V/2015, tanggal 25 Mei 2015, dengan jumlah Fasilitas Pinjaman setinggi – tingginya Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan dalam jangka waktu selama 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak tanggal 25 Mei 2015 dan

Halaman 3 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



berakhir pada tanggal 25 Mei 2019, dengan angsuran sebesar Rp. 7.566.560,- (tujuh juta lima ratus enam puluh enam ribu lima ratus enam puluh rupiah) untuk setiap bulannya.

2. Bahwa adapun Jaminan yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat I atas Pinjaman Kredit tersebut berupa Sertifikat Hak Milik No.381 tanggal 06 November 2001, yang terletak di Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Surat Ukur Nomor: 62/Pahlawan/2001 atas nama Sri Aminah, yang merupakan ibu kandung Penggugat.
3. Bahwa terhadap Pinjaman Kredit tersebut Penggugat gunakan untuk membuka usaha Rental PS (Play Station), Penggugat telah melakukan pembayaran sebanyak 5 (lima) kali pembayaran yang awalnya berjalan dengan lancar namun pada bulan November 2015, Penggugat mengalami musibah kehilangan (terjadi pencurian) atas usaha PS (Play Station) tersebut, dimana Penggugat telah membuat laporan polisi atas kejadian tersebut berdasarkan Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/2158/K/XI/2015/SPKT POLSEK SUNGGAL, tanggal 24 November 2015. Hal mana kejadian kehilangan tersebut juga telah disampaikan Penggugat kepada Tergugat I, sehingga sebagai solusi atas kredit tersebut Penggugat meminta keringanan atas Pinjaman Kredit yang telah diajukannya, namun Tergugat I tidak pernah merespon/ menyetujui permintaan Penggugat tersebut;
4. Bahwa dengan keadaan yang ketidak bersanggupan Penggugat untuk melanjutkan pembayaran atas Pinjaman Kredit yang telah diterimanya, hal tersebut membuat Penggugat menjadi Macet atas pembayaran pinjaman kredit tersebut;
5. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2020, Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat bahwasanya Jaminan atas Pinjaman Kredit tersebut akan di dilakukan Pelelangan, hal tersebut disampaikan Tergugat I secara tertulis dengan surat Nomor: S-205/PNM-MES/IX/VII/2020 tanggal 25 Agustus 2020, hal mana isi surat tersebut Tergugat I memberitahukan jadwal lelang oleh Tergugat II, hal mana pelelangan tersebut akan dilaksanakan pada tanggal 09 September 2020, dan telah hal tersebut telah diumumkan di Koran, akan tetapi pelelangan tidak terlaksana.
6. Bahwa terhadap pemberitahuan tersebut, Penggugat tetap mengajukan permohonan keringanan kredit terlebih lagi pada tahun 2020 ini usaha Penggugat yang telah mengalami musibah kehilangan (terjadi pencurian) juga usaha Penggugat terdampak pandemic covid-19, sehingga sesuai

Halaman 4 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia Nomor: 11/PJOK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019, dimana dalam Peraturan OJK tersebut termuat aturan mengenai Restrukturisasi Kredit, namun hal tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat I, hal mana masih memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran atas pinjaman kredit yang diterima Penggugat dari Tergugat I namun dengan syarat haruslah diberikan keringanan bagi Penggugat untuk menyelesaikan pinjaman kredit tersebut;

7. Bahwa dengan tidak adanya Restrukturisasi Kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat, selanjutnya Tergugat I mengeluarkan Surat Nomor: S-266/PNM-MES/IX/2020 tanggal 30 September 2020, hal mana isi surat tersebut memberitahukan kepada Penggugat bahwasanya Jaminan atas Pinjaman Kredit tersebut akan di dilakukan Pelelangan pada tanggal 07 Oktober 2020, dan hal tersebut tidak dimuat dalam Koran/ Surat Kabar, sehingga hal tersebut adanya unsur kesengajaan dari Tergugat I tidak menerbitkan pemberitahuan tersebut ke Media Masa, dan hal tersebut sangat merugikan bagi Penggugat;
8. Bahwa sekitar bulan Desember 2020, Penggugat mengetahui bahwasanya Objek Jaminan Kredit telah beralih nama atas nama Turut Tergugat, dimana peralihan Hak atas Objek Jaminan tersebut berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1215/04/2020 tanggal 15/11/2020 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (ic. Tergugat II) , sehingga Pelelangan terjadi pada bulan November 2020, bukan seperti apa yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui suratnya yang telah disebut diatas yaitu pelelangan akan dilaksanakan pada tanggal 09 September 2020, atau tanggal 07 Oktober 2020, sehingga mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat dimana pelelangan pada bulan November 2020 tidak ada pemberitahuan pelelangan kepada Penggugat, sehingga sangat jelas bahwasanya perbuatan Tergugat I dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum,
9. Bahwa tidak hanya itu, bahwasanya Tergugat I tidak mencatumkan nilai limit atas objek Jaminan Kredit Penggugat, sehingga sangat tidak wajar Objek Jaminan tersebut dilakukan pelelangan dibawah atau sama dengan nilai utang Penggugat, sementara nilai limit tersebut haruslah berdasarkan harga NJOP objek tersebut, dan harga kepatutan didaerah objek tersebut.
10. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mensyaratkan adanya Nilai

Halaman 5 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



Limit dalam setiap pelaksanaan lelang, dimana berdasarkan Pasal 1 Angka 28 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.

11. Bahwa perbuatan Tergugat I dalam melaksanakan pelelangan sangatlah tidak berdasarkan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga hal tersebut membuktikan perbuatan Tergugat I melanggar peraturan dan dikualifikasi merupakan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar hak subjektif Penggugat;
12. Bahwa dalam hal ini Tergugat II dalam melakukan pelelangan terhadap jaminan kredit Penggugat tentunya didasari adanya permohonan dari Tergugat I dalam pelaksanaannya, sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menegaskan: "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memnuhi Legalitas Formal Subjek Dan Objek Lelang";
13. Bahwa dari ketentuan diatas sebagaimana yang telah Penggugat uraikan diatas sebelumnya bahwasanya proses pelaksanaan lelang Tergugat I terlebih memberitahukan kepada Penggugat pelaksanaan lelang dan mengumumkan waktu dan objek lelang di Surat Kabar, dalam hal ini telah terjadi ketidak pastian hukum pada Penggugat, dimana Tergugat I memberitahukan pelaksanaan lelang berdasarkan surat nomor: S-205/PNM-MES/IX/VII/2020 tanggal 25 Agustus 2020 untuk pelaksanaan pada tanggal 09 September 2020, kemudian ada surat pelaksanaan lelang dari Tergugat I sesuai dengan surat nomor: S-266/PNM-MES/IX/2020 tanggal 30 September 2020 untuk pelaksanaan lelang tanggal 07 Oktober 2020, namun pelaksanaan lelang dilakukan oleh Tergugat II pada bulan November 2020 berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 1215/04/2020, tanggal 15 November 2020, yang tidak pernah Penggugat terima pemberituannya dari Tergugat I, dan hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 13 PMK No.27/PMK.06/2016 tersebut sangat layak frasa "...sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memnuhi Legalitas Formal Subjek Dan Objek Lelang" tidaklah terpenuhi;
14. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pasal 51 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016, penjadwalan pelelangan pada sesuai surat nomor: S-266/PNM-MES/IX/2020 tanggal 30 September 2020 untuk pelaksanaan lelang tanggal 07 Oktober 2020, serta pelaksanaan lelang pada bulan November 2020 tidak dipublikasikan melalui surat kabar, sehingga

Halaman 6 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II tidak memenuhi Asas Publitas;

15. Bahwa dari dalil – dalil Penggugat pada angka 13 dan 14 diatas, sangat jelas adanya suatu ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat II dalam pelaksanaan lelang, sehingga perbuatan tersebut dapat dikualifikasi Perbuatan Melawan Hukum, proses lelang yang dilakukan Tergugat II dinyatakan batal demi hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
16. Bahwa dikarenakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”
17. Bahwa didalam rumusan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, dimana seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang – undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya;
18. Bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka sangat wajar jika Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materil
Kerugian Materil dihitung dari nilai Jaminan Kredit milik Penggugat Rp.500.000.000,-
 - b. Kerugian Immateril
Penggugat tidak dapat menguasai Jaminan Kredit secara utuh Sejak tahun 2015 sampai 2021 Rp. 500.000.000,- + Total Kerugian Materil dan Immateril Rp.1.000.000.000,- Terbilang: Satu Milyar Rupiah
19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat I dan Tergugat II harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan
20. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti – bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini, tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan



kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarbijvoord).

21. Bahwa dalam hal ini Turut Tergugat merupakan subjek hukum yang merupakan pemenang lelang, namun perbuatan pelelangan tersebut didasari adanya pelanggaran terhadap ketentuan perundang – undangan, sangat layak jika Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan hukum terhadap Jaminan Kredit milik Penggugat sebelum ada putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, dan Turut Tergugat harus patuh dan tunduk terhadap putusan ini nantinya;

DALAM PROVISI

1. Bahwa Jaminan Kredit yaitu tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.381 tanggal 06 November 2001, yang terletak di Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Surat Ukur Nomor: 62/Pahlawan/2001 atas nama Sri Aminah, merupakan rumah peninggalan dari orang tua penggugat, dimana orang tua Penggugat tidak memiliki tempat tinggal lain selain objek Jaminan Kredit tersebut, dan masih adanya itikad baik dari Penggugat untuk melakukan pembayaran atas perjanjian kredit tersebut, maka sangat relevan jika Penggugat memohon kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan pengosongan Jaminan sebelum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;

PETITUM

Berdasarkan hal – hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Yang Mulia Majelis Hakim, yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi;

- Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan pengosongan jaminan atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.381 tanggal 06 November 2001, yang terletak di Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Surat Ukur Nomor: 62/Pahlawan/2001 atas nama Sri Aminah, sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
3. Menyatakan batal demi hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat pelelangan yang dilakukan Tergugat II;

Halaman 8 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



4. Menghukuk Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materil
Kerugian Materil dihitung dari nilai Jaminan Kredit milik Penggugat Rp. 500.000.000,-
 - b. Kerugian Immateril
Penggugat tidak dapat menguasai Jaminan Kredit secara utuh
Sejak tahun 2015 sampai 2021 Rp. 500.000.000,- + Total Kerugian

Materil dan Immateril Rp.1.000.000.000,-
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
6. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat I dan Tergugat II (Uitvoerbaar Bij Vorraad);
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk untuk mematuhi segala putusan yang berlaku;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Subsida:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-I telah mengajukan Jawaban tertanggal 13 April 2021 sebagai berikut

I. DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI MEDAN TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF KARENA ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I TELAH MENYEPAKATI DOMISILI HUKUM PADA PENGADILAN NEGERI BINJAI (EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF)

1. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Kredit No.054/ULM-BNJI/PK-MMR/V/15 tertanggal 25 Mei 2015, yang dibuat di hadapan Edi Natasari, S.H.,M.Kn Notaris Kabupaten Langkat, hal mana pada Perjanjian Kredit tersebut telah disepakati klausul domisili hukum sebagaimana pada Pasal 10 ayat (1) yang menyatakan: "Tentang Perjanjian ini dengan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih domisili hukum



dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Binjai;

2. Bahwa mengingat perjanjian kredit tersebut telah dibuat secara sah dihadapan pejabat Notaris, serta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata "Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya", maka klausul tersebut harus dihormati dan dipatuhi oleh masing-masing pihak termasuk dalam hal ini oleh PENGGUGAT;
3. Bahwa dengan demikian, dalam hal PENGGUGAT hendak mengajukan perubahan terhadap pilihan/domisili hukum maka harus dengan persetujuan terlebih dahulu dari TERGUGAT I dan mengingat terhadap klausula pilihan/domisili hukum tersebut belum pernah dilakukan perubahan, maka klausula tersebut tetap berlaku, dan oleh karenanya, maka secara hukum Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara relatif (eksepsi kompetensi relatif
4. Berdasarkan alasan tersebut di atas maka jelas bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang secara relatif dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Medan harus menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard).

B. PENGGUGAT TELAH MENGAJUKAN GUGATANNYA SECARA LICIK (EXCEPTIO DOLI PRAE SINTIS)

1. Bahwa dengan diajukannya gugatan ini oleh Penggugat, sebenarnya Penggugat telah melakukan perbuatan licik dan menjerus pada upaya untuk menunda hak dari Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan
2. Bahwa pada Posita gugatan a quo, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan tentang perbuatan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Perjanjian Kredit Nomor 054/ULM-BNJI/PK- MMR/V/15 tanggal 25 Mei 2015 yang telah dilegalisasi di hadapan Edi Natasari, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Langkat dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya telah melakukan keterlambatan dan pembayaran angsuran tidak lancar;
3. Bahwa dengan demikian sangat terbukti dan tidak dapat disanggah lagi kebenarannya gugatan yang diajukan oleh Penggugat didasarkan atas pemikiran dan perbuatan licik dari Penggugat guna mengulur-ulur kewajiban kepada Tergugat I, maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim Yang Mulia dan bijaksana menolak perkara a quo atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (Niet

Halaman 10 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



Ontvankelijik Verklaard);

**C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TELAH
MENCAMPUR ADUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM
(ONRECHTMATIGE DAAD) DENGAN WANPRESTASI**

1. Bahwa yang dimaksud dengan obscuur libel surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan mencampur adukan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika terjadi in konkreto secara realistik adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah wanprestasi oleh Penggugat itu sendiri;
2. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang didasari dengan perikatan, In Casu perjanjian kredit yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut;
3. Bahwa selanjutnya penggugat terang-terangan telah mengakui bahwa penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat I sebagaimana telah disepakati sebelumnya dan dituangkan dalam suatu perjanjian yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat I, dengan demikian Penggugat telah dengan terang menyatakan bahwa Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) dan tidak dapat memenuhi perikatan;
4. Bahwa berdasarkan wanprestasinya Penggugat sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, maka Tergugat I melalui Tergugat II melaksanakan haknya untuk mengembalikan kerugian yang timbul akibat wanprestasinya Penggugat dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II, yang dijadikan dalil Penggugat dalam gugatannya untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa mencampuradukan antara gugatan wanprestasi dengan

Halaman 11 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



Perbuatan Melawan Hukum tidak dibenarkan dalam hukum acara perdata, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/198 tertanggal 24 April 1986, dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri;

6. Begitu juga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2452 K/Pdt/2009, dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menyatakan:

“Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel)”.

Selain itu ada juga Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 194/Pdt.G/2011/PN.Ska, yang telah berkekuatan hukum tetap dengan berdasarkan dua Yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam pertimbangannya menyatakan:

“Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menggabungkan dalilnya Limited Liability antara dengan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 jo Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 897/K/Sip/Pdt/1997 yang pada pokoknya menyatakan, bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur.”

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi Tergugat I tersebut di atas yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan.

2. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil posita Jawaban yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

A. PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 381/PAHLAWAN, DESA/KELURAHAN PAHLAWAN, KECAMATAN MEDAN PERJUANGAN, KOTA MEDAN, PROVINSI SUMATERA UTARA, SELUAS 185 M2. TERDAFTAR ATAS NAMA SRI AMINAH, TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, YAITU UNDANG UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG

Halaman 12 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



HAK TANGGUNGAN;

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 2- 6 yang mana pada gugatannya serta terkait dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang sungguh tidak berdasar dan terkesan tidak mengetahui peraturan perundang-undangan yang berlaku, mungkin dikarenakan kurangnya kemampuan Penggugat dalam menerjemahkan suatu peraturan perundang-undangan dan dikarenakan itikad buruk dari Penggugat;
2. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT, karena PENGGUGAT menutup-nutupi fakta hukum yang sesungguhnya dan agar Majelis Hakim Yang Terhormat mempunyai pemahaman yang sama, maka perlu TERGUGAT I sampaikan, bahwa TERGUGAT I telah memberikan pinjaman pembiayaan kepada PENGGUGAT, dengan proses/kronologis sebagai berikut:
 - a. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menandatangani Perjanjian Kredit No. 054/ULM-BNJI/PK-MMR/V/15 tanggal 25 Mei 2015 yang telah dilegalisasi di hadapan Edi Natasari, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Langkat yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I (Pasal 1320 Jo Pasal 1338 Jo Pasal 1238 KUHPerdara);
 - b. Untuk menjamin pelunasan pinjaman pembiayaan dimaksud, PENGGUGAT telah menyerahkan satu buah objek jaminan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 381/Pahlawan dan atas nama Sri Aminah (ibu kandung penggugat);
 - c. Selanjutnya terhadap jaminan tersebut dibebankan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 185/2015 yang dibuat di hadapan Edi Natasari, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Langkat, bahwa atas dasar APHT dimaksud, maka terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 10100/2015, dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.240.000.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah);
 - d. Bahwa sejak angsuran kedua, Penggugat sudah mulai merencanakan niat tidak baik dengan melakukan keterlambatan membayar angsuran, serta terakhir kalinya hanya membayar pada angsuran kelima;
 - e. Bahwa karena kelalaian Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya membayar angsuran setiap bulannya sebagaimana

Halaman 13 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



diperjanjikan. Kemudian atas dasar kelalaian PENGUGAT tersebut, TERGUGAT I juga telah memberikan peringatan secara patut melalui Surat-Surat Peringatan sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 05 Agustus 2015, Tergugat I mengirimkan surat Nomor: S-134/PNM-BNJI/VIII/2015 perihal Surat Peringatan I kepada Penggugat.
- Tergugat I kembali mengirimkan surat Nomor S-287/PNM-BNJI/XII/2015 tanggal 14 Desember 2015 perihal Surat Peringatan II kepada Penggugat.
- Mengingat tetap tidak ada tanggapan dari Penggugat, maka pada tanggal 27 Januari 2016, Tergugat I kembali mengirimkan surat Nomor S-/ULM-BNJI/VIII/16 perihal Surat Peringatan III kepada Penggugat, yang pada pokoknya meminta Penggugat untuk segera menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Tergugat I, dengan batas waktu hingga 3 (tiga) hari

BERDASARKAN FAKTA-FAKTA HUKUM TERSEBUT DI ATAS, MAKA JELAS BAHWA PENGUGAT ADALAH PIHAK YANG BERITIKAD TIDAK BAIK KARENA TERBUKTI WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT I.

3. Bahwa dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa PENGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama TERGUGAT I. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT Intermedia, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji".

4. Bahwa dalil TERGUGAT I di atas didasarkan pada ketentuan Pasal 6 ayat

(1) huruf a Perjanjian Kredit Nomor 054/ULM-BNJI/PK-MMR/V/15 tanggal 25 Mei 2015, yang menyebutkan bahwa:

1. "Menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dalam pasal-pasal diatas, Debitur dinyatakan Wanprestasi dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila:
 - a. Debitur tidak membayar angsuran selama 3 (tiga) kali berturut-turut dalam jangka waktu pembiayaan dan tidak memenuhi salah satu kewajibannya yang telah ditetapkan



dalam perjanjian ini”

5. Bahwa pada Gugatan penggugat halaman 2 poin 3 penggugat mengakui hanya membayar 5 (lima) kali angsuran kepada Tergugat I mulai dari tahun 2015 hingga tahun 2021. Maka sangat terbukti bahwa Penggugat telah wanprestasi dan tidak ada itikad baik untuk membayar hutang kepada Tergugat I dalam jangka waktu kurang lebih 5 tahun;
6. TERGUGAT I menolak dalil penggugat pada halaman 2 poin 3 dan halaman 3 poin 6 yang menyatakan bahwa TERGUGAT I tidak menyetujui dan memberikan keringanan pembayaran kepada Penggugat. Hal ini merupakan salah satu dari sekian banyak kelicikan Penggugat, karena faktanya Penggugat tidak pernah mengirimkan surat permohonan apapun kepada Tergugat untuk meminta keringanan pembayaran angsuran, bahkan Tergugat yang selalu aktif menawarkan keringanan angsuran dengan cara Restrukturisasi namun selalu ditolak;
7. Bahwa sikap arogansi Penggugat kembali ditunjukkan dengan cara menantang Tergugat I untuk melakukan Lelang Sertipikat Hak Milik No. 381/Pahlawan dan atas nama Sri Aminah yang dibebankan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 185/2015 dibuat di hadapan Edi Natasari, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Langkat;
8. Bahwa sikap arogansi Penggugat menantang Tergugat I untuk melelang objek agunan, karena suami dari Penggugat pernah bekerja di kantor Tergugat I sehingga merasa mengetahui strategi perusahaan TERGUGAT;
9. Bahwa bukan hanya sampai disitu, sikap arogan Penggugat juga diperlihatkan dengan mengutus 2 (dua) orang yang mengaku pers untuk membuat keributan di kantor Tergugat I;
10. Selanjutnya TERGUGAT I juga menolak dalil Penggugat pada halaman 3 poin 7 yang mempermasalahkan mengenai lelang pada tanggal 07 Oktober 2020 tidak dimuat dalam koran/surat kabar. Sangat jelas bahwa Penggugat lagi-lagi mengemukakan hal yang tidak benar. Bahwa Lelang pada tanggal 07 Oktober 2020 dimuat dalam Surat Kabar harian waspada terbitan hari senin tanggal 28 September 2020 halaman A8;
11. Tergugat I juga menolak dalil penggugat pada halaman 3 poin 8 yang menyatakan bahwa Kutipan Risalah Lelang Nomor 1215/04/2020 tertanggal 15/11/2020. Risalah lelang dengan Nomor 1215/04/2020

Halaman 15 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



tersebut bukan tertanggal 15/11/2020 tetapi tertanggal 07 Oktober 2020. Hal ini kembali membuktikan bahwa Penggugat melakukan perbuatan licik, dengan mengada-ada fakta yang sebenarnya dan berusaha mencari kesalahan Tergugat I yang tidak terbukti;

12. Selanjutnya TERGUGAT I menolak dalil Penggugat, yang pada pokoknya mempermasalahkan nilai limit lelang, hal mana dalil PENGGUGAT tersebut adalah daill yang keliru karena sebagaimana ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai "UU HT"), ditegaskan bahwa:

"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."

13. Lebih lanjut, mengacu pada PMK 27/PMK.06/2016 ("PMK No. 27"), dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, maka disyaratkan adanya Nilai Limit. Nilai Limit dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ditetapkan oleh Penjual in casu TERGUGAT I berdasarkan penilaian dari internal, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 43 ayat (1) dan (2), pasal 44 dan pasal 45 huruf b PMK No. 27, yang mengatur sebagai berikut: Pasal 43:

- 1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- 2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual." Pasal 44:

1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir.

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

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

Pasal 45:

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

a) ...



b) Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)

14. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa TERGUGAT I adalah Penjual yang berhak melakukan penjualan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang dipegangya dan setelah wanprestasinya PENGGUGAT, serta TERGUGAT I memiliki hak untuk melakukan penetapan Nilai Limit berdasarkan penilaian Penilai. TERGUGAT I tidak memiliki kewajiban untuk meminta persetujuan PENGGUGAT terlebih dahulu atas Nilai Limit tersebut. Nilai Limit ditentukan berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir. Dengan demikian, sangat jelas bahwa penentuan Nilai Limit yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah sah menurut hukum karena Nilai Limit telah ditentukan berdasarkan penilaian Penilai.

BERDASARKAN URAIAN TERGUGAT I TERSEBUT DI ATAS, MAKA TIDAK TERBUKTI SELURUH DALIL GUGATAN PENGGUGAT DAN OLEH KARENYA ADALAH WAJAR APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA.

B. DEMI HUKUM TERGUGAT I SAMA SEKALI TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT.

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada gugatannya, yang mana menyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum. Tergugat I mengutip Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 1991, tentang kriteria Perbuatan Melawan Hukum, antara lain :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku, atau
- b. Melanggar hak Subjektif orang lain, atau
- c. Melanggar kaidah tata susila, atau
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat, atau terhadap benda orang lain.

2. Bahwa Tergugat I akan menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang di dalilkan oleh Penggugat sebagai berikut:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku:
Tergugat I sama sekali tidak melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum, karena Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang selaku pemegang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 381/Pahlawan



berdasarkan kekuatan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 10100/2015 dan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

b. Melanggar hak Subjektif orang lain:

Demi Hukum Tergugat I tidak melanggar hak subjektif siapapun, termasuk Penggugat karena Tergugat I melaksanakan lelang terhadap objek agunan Penggugat disebabkan karena wanprestasinya Penggugat yang tidak menjalankan kewajibannya membayar angsuran atas fasilitas pembiayaan yang diperoleh dari Tergugat I;

c. Melanggar kaidah tata susila

d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat, atau terhadap benda orang lain;

3. Bahwa pada halaman 5 Poin 16 Penggugat mendalilkan mengenai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, perlu Tergugat I sampaikan bahwa suatu perbuatan dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, apabila perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Unsur adanya suatu perbuatan:

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Kredit No.054/ULM-BNJI/PK-MMR/V/15 tanggal 25 Mei 2015 berupa tanah SHM No.381/Pahlawan yang merupakan pelaksanaan hak dari Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 10100/2015, yang dilakukan sebagai akibat dari Wanprestasinya Penggugat;

2. Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Kredit No. 054/ULM-BNJI/PK-MMR/V/15 tanggal 25 Mei 2015 berupa tanah SHM No.381/Pahlawan dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

a. Sebagai akibat Wanprestasinya Penggugat terhadap Perjanjian Kredit No. 054/ULM-BNJI/PK-MMR/V/15 tanggal 25 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Edi Natasari, Sarjana Hukum Notaris di



Kabupaten Langkat;

- b. Bahwa Tergugat I telah 3 (tiga) kali memberikan surat peringatan kepada Penggugat;
- c. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan surat pemberitahuan rencana lelang kepada Penggugat. Bahwa jika mengacu pada halaman 5 APHT No. 185/2015, sangat jelas terbaca adanya klausula yang berbunyi antara lain menyebutkan bahwa: Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:
 - a) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek lelang Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat penjualan;
 - c) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi
 - d) Menyerahkan apa yang di jual itu kepada pembeli yang bersangkutan
 - e) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan
 - f) Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

Bahwa ketentuan dimaksud seharusnya sudah mementahkan dalil Penggugat pada Posita dan Petitum Gugatan a quo

- d. Bahwa Pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat I didasarkan pada Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 054/ULM-BNJI/PK- MMR/V/15 tanggal 25 Mei 2015, serta Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU HT.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam PK No. 054/ULM- BNJI/PK-MMR/V/15 tanggal 25 Mei 2015 berupa tanah

Halaman 19 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



SHM No.381/Pahlawan dilakukan oleh Tergugat I sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang telah Tergugat I sampaikan pada butir-butir tersebut di atas.

4. Unsur adanya kerugian bagi korban:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam PK No. 054/ULM- BNJI/PK-MMR/V/15 tanggal 25 Mei 2015 berupa tanah SHM No.381/Pahlawan yang dilakukan oleh Tergugat I bukan merupakan perbuatan melawan hukum, melainkan atas dasar hukum yang kuat sebagaimana uraiannya telah Tergugat I sampaikan di atas.

5. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena dengan tidak terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada Tergugat I, maka kerugian apapun yang dialami oleh Penggugat tidak ada hubungannya dengan perbuatan Tergugat I.

BAHWASALAH BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWATERGUGAT I SAMA SEKALI TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1365 KUH PERDATA DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBYEK JAMINAN. OLEH KARENANYA, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT.

C. TUNTUTAN KERUGIAN YANG DIDALILKAN PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA ADALAH REKAYASA PENGGUGAT DAN KARENANYA DEMI HUKUM DAN KEADILAN PATUT UNTUK DITOLAK

1. Bahwa pada Posita angka 18 dan Petitum angka 4 gugatan a quo, PENGGUGAT mendalilkan perihal tuntutan atas kerugian materiil uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dan kerugian immateril senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) yang oleh PENGGUGAT terlihat ingin mengambil kesempatan dan mengambil keuntungan dari TERGUGAT I;
2. Bahwa tuntutan kerugian yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut sama sekali tidak berdasar dan tidak didukung oleh alat bukti yang sah. Oleh karenanya, sudah sepatutnya tuntutan ganti kerugian tersebut haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo. Hal tersebut senada dengan bunyi ketentuan yang tertuang dalam Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPerdata yang isinya sama-sama menyebutkan bahwa:

Halaman 20 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



“Barangsiapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.

3. Selanjutnya dalam beberapa Yurisprudensi telah ditegaskan sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung R.I No.558.K/SIP/1983 tanggal 28 Mei 1984, menegaskan;

“Tuntutan penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti, harus ditolak”.

b. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.219/1970/Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970 (Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969-1972, Buku I Hukum Perdata, 1974, Halaman 87), menegaskan;

“Apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi/kerugian harus ditolak”.

c. Putusan Mahkamah Agung R.I No.117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 dan No.459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, menegaskan;

“Ganti rugi yang tidak dirinci berdasarkan fakta harus dinyatakan tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak

d. Putusan Mahkamah Agung R.I No.598 K/SIP/1971 tanggal 18 Desember 1971, dengan tegas menyebutkan:

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

e. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 550 K/Sip/1979 pada intinya menyatakan bahwa suatu tuntutan ganti kerugian immaterial haruslah dirinci. Apabila tuntutan ganti kerugian immaterial tersebut tidak dirinci, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.

f. Putusan mahkamah Agung No.011/K/N/HaKI/2002 tanggal 30 september 2002 menyatakan bahwa tuntutan ganti rugi uang yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, sesuai dengan yurisprudensi tetap, bahwa Penggugat wajib memberikan bukti-bukti yang konkret dan terperinci tentang adanya kerugian materil yang dideritanya. Tidak boleh hanya berdasarkan perkiraan saja dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa pembuktian, maka hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materil maupun moril tersebut.

BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, SANGAT JELAS TERLIHAT BAHWA PENGGUGAT TIDAK MAMPU MENGURAIKAN PERIHAL PEMBUKTIAN KERUGIAN YANG JELAS DAN NYATA DALAM PERKARA A QUO. DENGAN DEMIKIAN MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka TERGUGAT I memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara A Quo, dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya. DALAM EKSEPSI
 1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;
 2. Menolak seluruh gugatan sebagaimana diajukan oleh Penggugat atau setidaknya- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard/ NO):

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan demi hukum Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum
 3. Menyatakan Tergugat I berhak untuk mengajukan lelang melalui perantaraan Tergugat II atas objek berupa:
 - a) Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 138/Pahlawan, yang terletak di Jalan Prof.H.M. Yamin,S.H, Desa/Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan terdaftar atas nama Sri Aminah seluas 185 m2 Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 62/Pahlawan/2001 tanggal 18 September 2001;
 4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum serta mengikat lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 138/Pahlawan yang dimenangkan oleh Budi Triyanus Lase sebagaimana Risalah Lelang Nomor 1215/04/2020 tanggal 07 Oktober 2020;
 5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara
- ATAU
- Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

Halaman 22 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan a quo adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas objek gugatan yaitu sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 381 tanggal 6 November 2001 yang terletak di Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Sumatera Utara, Surat Ukur Nomor: 62/Pahlawan/2001 atas nama Sri Aminah (yang merupakan ibu kandung Penggugat), yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan status laku terjual kepada Turut Tergugat.
2. Bahwa pokok materi gugatan Penggugat terhadap para Tergugat, yaitu:
 - a. Tergugat I tidak memberikan keringanan kredit sesuai peraturan OJK kepada Penggugat padahal usaha Penggugat terdampak pandemi Covid- 19;
 - b. Nilai limit atas objek gugatan rendah karena tidak sesuai dengan NJOP sehingga tidak sesuai dengan harga kepatutan di wilayah sekitar objek gugatan;
 - c. Penggugat tidak menerima jadwal pelaksanaan lelang tanggal 15 November 2020 oleh Tergugat I, sehingga Tergugat II telah melanggar ketentuan lelang karena tetap dilelang meskipun dokumen lelang tidak lengkap. Selain itu, lelang tanggal 15 November 2020 juga tidak memenuhi asas publisitas karena tidak diumumkan pada surat kabar
3. Bahwa terhadap permasalahan a quo, Tergugat II bertindak sebagai pelaksana lelang sesuai permohonan dari Tergugat I dan telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 (PMK 27/2016).

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak
2. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan berdasarkan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK 27/2016 dengan jelas telah diatur bahwa:
 - (1) "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang- undangan di bidang Lelang oleh Penjual"
 - (2) "Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana



dimaksud pada ayat (1)”

3. Bahwa hal ini juga ditegaskan dengan adanya Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Alfian Langkamane selaku Pemimpin Cabang PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Cabang Medan (PT. PMN) selaku Penjual tertanggal 16 September 2020 yang pada angka 5 menyatakan bahwa “...bertanggung jawab apabila timbul gugatan Perdata maupun tuntutan Pidana yang diajukan oleh pihak manapun termasuk serta bertanggung jawab apabila ada tuntutan ganti rugi/dwangsom.”
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo dikarenakan sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK 27/2016 dan Surat Pernyataan yang ditanda tangani oleh Tergugat I, maka konsekuensi hukum yang sekiranya ditanggung oleh Tergugat II terkait pelaksanaan lelang telah beralih kepada Tergugat I selaku Penjual
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II di atas, maka sudah sangat tepat dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Pengadila Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) dan mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
3. Bahwa permasalahan yang dilakukan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas objek jaminan berupa sebidang tanah beserta bangunan seluas 185m² terletak di Desa/Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SHM No.381 atas nama Sri Aminah. Penggugat telah mengakui di dalam gugatannya bahwa kreditnya macet sejak tahun 2015 sehingga terbukti bukan terdampak karena pandemi covid-19
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil Penggugat pada angka 6 dan 7 halaman 3 dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I tidak mengikuti ketentuan peraturan OJK Nomor

Halaman 24 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (POJK), karena tidak memberikan keringanan kredit sesuai POJK kepada Penggugat padahal usaha Penggugat terdampak pandemi Covid-19.

5. Bahwa Penggugat sendiri pada angka 3 dan 4 halaman 2 di dalam gugatannya, telah mengakui bahwa kreditnya macet sejak tahun 2015 karena Penggugat mengalami musibah kemalingan, bukan karena terdampak pandemi covid-19. Bahwa lelang atas objek gugatan dilakukan pada tahun 2020. Tergugat I justru telah memberikan kesempatan selama 5 (lima) tahun kepada Penggugat untuk segera melunasi hutangnya, namun tidak diindahkan oleh Penggugat.
6. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan kredit macet karena pandemi covid-19 adalah dalil yang mengada-ada karena Penggugat telah mengakui sendiri tidak dapat membayar tepat waktu sejak tahun 2015 padahal telah diberikan kesempatan pelunasan selama 5 (lima) tahun oleh Tergugat I.
7. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, bahwa adanya stimulus melalui restrukturisasi kredit bukan berarti debitur boleh tidak membayar sesuai waktunya karena hal tersebut jelas akan merugikan pihak bank/kreditur. Oleh karena itu, selain akan mempengaruhi hak-hak nasabahpenyimpan dana, pada akhirnya juga mengganggu perekonomian negara. Dalil Penggugat terbukti adalah kesesatan berpikir Pengugat dalam gugatan a quo sehingga sudah sepatutnya ditolak.
Penetapan Nilai Limit adalah tanggung jawab Penjual dan sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil Penggugat pada angka 9 halaman 3 dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa nilai limit atas objek gugatan rendah karena tidak sesuai dengan NJOP sehingga tidak sesuai dengan harga kepatutan di wilayah sekitar objek gugatan.
9. Bahwa terhadap nilai limit sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) atas objek gugatan a quo, maka sesuai Pasal 44 ayat (3) PMK 27/2016 telah diatur bahwa "Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno."
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (2) PMK 27/2016, disebutkan bahwa "Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual." Berdasarkan Pasal ini tinggi rendahnya nilai limit dari objek sengketa



sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat I selaku penjual dan bukan merupakan tanggung jawab Tergugat II (vide Pasal 44 ayat (4) PMK 27/2016).

11. Bahwa dalil angka 9 dalam gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa nilai limit haruslah berdasarkan NJOP objek tersebut dan harga kepatutan di daerah objek tersebut adalah argumentasi sepihak dari Penggugat yang tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak.
12. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Limit Di Bawah Hak Tanggungan tanggal 16 September 2020, PT PNM telah menyampaikan mengenai alasan penurunan limit nilai Hak Tanggungan, yaitu karena tidak adanya penawaran pada lelang sebelumnya yang dilakukan masing-masing pada:
 - Lelang I dilaksanakan pada 30/06/2016 dengan limit lelang Rp. 850 juta
 - Lelang II dilaksanakan pada 18/04/2017 dengan limit lelang 850 juta
 - Lelang III dilaksanakan pada 17/05/2018 dengan limit lelang 300 juta
 - Lelang IV dilaksanakan pada 18/11/2018 dengan limit lelang 300 juta
 - Lelang V dilaksanakan pada 09/09/2020 dengan limit lelang 240 juta
13. Bahwa perihal nilai limit sebagaimana dikutip dari buku Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum Bagi Pembeli oleh Dr. Widodo Dwi Putro, S.H., M.Hum., dkk., diantaranya berisi pendapat Hakim Agung, Takdir Rahmadi:

“Yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan ada tertulis di koran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respons, maka harga akan diturunkan. Mau dibikin harga tinggi, tapi tidak ada yang mau beli, bisa makin rugi krediturnya (Bank). Prinsipnya, pemenang lelang tidak bisa dikalahkan.”
14. Bahwa masih dikutip dari buku yang sama, Hakim Agung Soltoni Mohdally:

“Ada lagi kasus mengenai harga limit. Dulu, harga limit tidak jelas. Ada yang gunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), atau keterangan dari Pemda. Untuk sekarang ini, sudah baik, karena ada appraisal. Jasa penaksir ini juga kan dibayar. Sepanjang Penilai menetapkan harga limit: harga rendah, harga sedang, harga tinggi, maka harga lelang menjadi obyektif. Kalau terjadi lelang kedua dan ketiga, itu biasanya di bawah limit. Memang begitu, bukan karena ada permainan. Kalau gagal lelang pertama itu, memang harganya turun. UU Lelang bilang begitu juga. Pembeliannya itu sah. Intinya, jangan ada prosedur yang melanggar. Kalau ada, pasti riskan. Karena lelang itu sesuai prosedur, harus mengacu pada peraturan menteri keuangan itu. Lelangnya bisa batal. Pembeli lelang juga dituntut mengerti, supaya hal-hal seperti itu tidak merugikan dia. Lelang itu kan dicari orang,



karena harganya murah. Prosedur lelang itu, pertama yakni surat dari pemohon lelang (bank atau panitera misalnya), lalu dicek apakah pihak yang memohonkan lelang itu adalah orang yang berhak, lalu diumumkan ke publik melalui media massa, lalu ditaksir harga obyek, dan lalu lelang.”

15. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II di atas, maka penetapan Nilai Limit pada proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penetapan nilai limit tidak sesuai dengan peraturan dan merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1215/04/2020 tanggal 7 Oktober 2020, Lelang atas objek gugatan dilaksanakan tanggal 7 Oktober 2020, BUKAN tanggal 15 November 2020.

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil Penggugat pada angka 13 halaman 4 dalam gugatannya yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang melanggar ketentuan Pasal 13 PMK 27/2016 karena dilaksanakan pada tanggal 15 November 2020 berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 1215/04/2020 tanggal 15 November 2020 dan Penggugat tidak pernah mendapat pemberitahuan.

16. Bahwa Tergugat II juga membantah dalil Penggugat pada angka 14 halaman 4 dalam gugatannya yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak memenuhi Asas Publisitas.

17. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, bahwa:

- a. berdasarkan Surat KPKNL Nomor S-2290/WKN.02/KNL.01/2020 tentang Penetapan Jadwal Lelang Ulang.
- b. Surat Nomor S-226/PNM-MES/IX/2020 tentang Pemberitahuan Penetapan Jadwal Lelang tanggal 30 September 2020, yang diterima oleh Penggugat.
- c. Risalah Lelang Nomor 1215/04/2020 tanggal 7 Oktober 2020, telah disebutkan dengan jelas bahwa jadwal pelelangan dilaksanakan pada tanggal 7 Oktober 2020, bukan pada 15 November 2020 sebagaimana yang disampaikan Penggugat pada dalil angka 8, 13 dan 14 gugatannya.

18. Bahwa terhadap jadwal lelang atas objek gugatan tanggal 7 Oktober 2020 tersebut, telah diberitahukan oleh Tergugat I sebagai Penjual kepada Penggugat sebagai debitor melalui surat Tergugat I Nomor S-226/PNM-MES/IX/2020 tanggal 30 September 2020. Bahwa Penggugat sendiri juga telah mengakui menerima surat pemberitahuan ini di dalam gugatannya



pada angka 13. Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan lelang tanggal 15 November 2020 dan tidak menerima pemberitahuan jadwal lelang terbukti adalah dalil yang mengada-ada.

19. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas bahwa lelang a quo tidak memenuhi asas publisitas karena tidak diumumkan dalam surat kabar.
20. Bahwa terhadap lelang yang dilaksanakan pada tanggal 7 Oktober 2020 telah diumumkan oleh Penjual melalui Surat Kabar Harian "Waspada" tanggal 28 September 2020 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 9 September 2020. Dengan demikian, terbukti dalil Penggugat atas lelang tidak memenuhi asas publisitas adalah dalil yang mengada-ada. Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
21. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 16 halaman 5 dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar ketentuan dalam pelaksanaan lelang.
22. Bahwa guna memperkuat bantahan Tergugat II di atas, perlu kiranya Tergugat II uraikan bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
23. Bahwa sebagaimana diakui pula oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, berdasarkan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah diatur bahwa: "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."
24. Bahwa pelaksanaan Lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertempat di Kantor PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Kantor Cabang Medan, di Medan, pada tanggal 7 Oktober 2020, dilakukan atas permintaan Alfian Langkamane selaku Pemimpin Cabang PT. Permodalan Nasional Madani Kantor Cabang Medan sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor S-1149/PNM-MES/IX/20 tanggal 16 September 2020.
25. Bahwa dalam Surat Permohonan Lelang di atas disebutkan bahwa objek yang dimohonkan untuk dilelang berupa sebidang tanah seluas 185m² terletak di Desa/Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan SHM No. 381 atas nama

Halaman 28 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



Sri Aminah (Ibu Pengugat)

26. Bahwa objek berupa SHM No. 381 atas nama Sri Aminah merupakan agunan yang diberikan oleh Penggugat selaku Debitur kepada PT Permodalan Nasional Madani Cabang Medan selaku Kreditur sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor: 054/ULM-BNJI/PK-MMR/V/15 tanggal 25 Mei 2015
27. Bahwa agunan dimaksud juga telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 10100/2015 tanggal 5 November 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 185/2015 tanggal 27 Juli 2015 serta berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.22/2015 tanggal 25 Juni 2015.
28. Bahwa atas kredit yang diberikan kepada Penggugat di atas, untuk mengingatkan Penggugat agar melunasi kewajibannya, pihak kreditur telah mengeluarkan surat peringatan, yaitu:
 - a. Surat Peringatan I Nomor: S-134/PNM-BNJI/VIII/2015 tanggal 5 Agustus 2015
 - b. Surat Peringatan II Nomor: S-287/PNM-BNJI/XII/2015 tanggal 14 Desember 2015
 - c. Surat Peringatan III Nomor: S- /ULM-BNJI/VIII/16 tanggal 27 Januari 2016
29. Bahwa karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai debitur, maka PT Permodalan Nasional Madani Cabang Medan selaku kreditur melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.
30. Bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 603/2020 tanggal 14 Agustus 2020.
31. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada Penggugat oleh Penjual dengan Surat Nomor: S-226/PNM-MES/IX/2020 tanggal 30 September 2020.
32. Bahwa pelelangan ini juga telah diumumkan oleh Penjual melalui Surat Kabar Harian "Waspada" tanggal 28 September 2020 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 9 September 2020.
33. Bahwa perlu Tergugat II kembali tegaskan, bahwa:

Halaman 29 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



- a. berdasarkan Surat KPKNL Nomor S-2290/WKN.02/KNL.01/2020 tentang Penetapan Jadwal Lelang Ulang.
- b. Surat Nomor S-226/PNM-MES/IX/2020 tentang Pemberitahuan Penetapan Jadwal Lelang yang diterima oleh Penggugat.
- c. Risalah Lelang Nomor 1215/04/2020 tanggal 7 Oktober 2020, telah disebutkan dengan jelas bahwa pelelangan dilaksanakan pada tanggal 7 Oktober 2020, bukan pada 15 November 2020 sebagaimana yang disampaikan Penggugat pada dalil angka 8, 13 dan 14 gugatannya
34. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat semata-mata adalah karena kelalaian Penggugat sendiri dan sudah sepatutnya Penggugat bertanggung jawab atas konsekuensi hukum yang timbul akibat kelalaiannya itu.
35. Bahwa Pasal 4 PMK 27/2016 mengatur bahwa "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan" sehingga dalil Penggugat pada angka 15 yang meminta agar proses lelang dinyatakan batal demi hukum sudah sepatutnya ditolak.
36. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah jelas bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sudah sepatutnya dianggap sah demi hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
Tergugat II menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat
37. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil petitum Penggugat pada angka 4 yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), serta
38. Bahwa Penggugat tidak mempunyai alasan hukum untuk menuntut ganti rugi secara tanggung renteng kepada Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan tidak ada perbuatan dari Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
39. Bahwa dalam posita maupun petitum gugatannya, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat hanya didasarkan atas nilai taksiran yang ditetapkan sendiri oleh Penggugat.
40. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas



dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".

41. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat II.

42. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan tuntutan Penggugat tersebut sangat berpotensi membebani keuangan negara dan tuntutan tersebut tidak beralasan hukum serta telah terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II.

Tergugat II Menolak Pembayaran Uang Paksa (Dwangsom) yang Dituntut Oleh Penggugat.

43. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil petitum Penggugat pada angka 5 yang menuntut Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan.

44. Bahwa sesuai kaidah hukum yang berlaku berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, telah diatur:

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

45. Bahwa telah jelas dalam petitum gugatannya, Penggugat juga meminta Majelis Hakim untuk memutus agar Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materil dan immateril dengan total sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat.

46. Bahwa dengan mempertimbangkan kaidah hukum pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menolak dalil Penggugat yang meminta pembayaran uang paksa (dwangsom), karena tuntutan Penggugat tersebut diajukan bersamaan dengan tuntutan untuk membayar sejumlah uang.

Tergugat II menolak putusan serta merta

47. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak Posita angka 20 dan Petitum Penggugat angka 6 yang mengatakan agar putusan dalam perkara a quo



dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya.

48. Bahwa berdasarkan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai pentapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / objek eksekusi", sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
49. Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat tidak menyertakan jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa. Dengan demikian, permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad) sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil Dalam Provisi Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan pengosongan jaminan atas tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 381 tanggal 6 November 2001, yang terletak di Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Surat Ukur Nomor: 62/Pahlawan/2001 atas nama Sri Aminah sebelum ada putusan mengenai pokok perkara.
2. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg. No. 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas menyatakan "bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima".
3. Bahwa sudah jelas sesuai dengan ketentuan tersebut tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima dan harus ditolak dikarenakan tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara.
4. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan kembali bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan



Provisionil dinyatakan dengan tegas bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

5. Bahwa mengingat ketentuan dalam SEMA di atas, sudah seharusnya Penggugat sebagai debitur yang memiliki utang kepada Tergugat I memberikan uang jaminan sebesar nilai utang yang belum dilunasinya atau sebesar nilai barang jaminan yang akan dieksekusi melalui lelang apabila Penggugat mengajukan permohonan provisi dalam gugatan a quo.
6. Bahwa dengan tidak adanya uang jaminan yang dibayarkan oleh Penggugat maka sudah sepatutnya permohonan putusan serta merta dan provisionil yang diajukan oleh Penggugat tidak boleh dilaksanakan
7. Bahwa dengan demikian, maka sudah sepatutnya permohonan provisi yang diajukan Penggugat dikesampingkan dan tidak dapat dilaksanakan serta sepatutnya pula Majelis Hakim menolak permohonan provisi yang diajukan Penggugat tersebut.

KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT II

1. Bahwa Tergugat II telah membantah pokok-pokok gugatan Penggugat, yaitu:
 - a. Penggugat telah mengakui di dalam gugatannya bahwa kreditnya macet sejak tahun 2015 sehingga terbukti bukan terdampak karena pandemi covid-19.
 - b. Penetapan Nilai Limit adalah tanggung jawab Penjual dan sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalil Penggugat tentang nilai limit berdasarkan NJOP objek tersebut dan harga kepatutan di daerah objek tersebut adalah argumentasi sepihak dari Penggugat yang tidak berdasar hukum.
 - c. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1215/04/2020 tanggal 7 Oktober 2020, Lelang atas objek gugatan dilaksanakan tanggal 7 Oktober 2020, BUKAN tanggal 15 November 2020.
2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Medan didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

3. Bahwa dikarenakan Penggugat di dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1215/04/2020 tanggal 7 Oktober 2020 adalah sah dan tetap berlaku.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Provisi:

- Menyatakan menolak permohonan provisi Penggugat

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat dan sepanjang sejalan dengan jawaban dan eksepsi Turut Tergugat berkaitan dengan perkara a quo ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa penggugat adalah Debitur PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) sesuai yang dituangkan dalam surat Perjanjian Kredit Nomor

Halaman 34 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



054/U LM-BNJI/ PK-MMR/2015 tertanggal 25 Mei 2015 dengan pinjaman sebesar Rp. 200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah) dan dalam jangka waktu selama Empat puluh delapan bulan (48) terhitung sejak tanggal 25 Mei 2015 berakhir pada tanggal 25 Mei 2019 dengan angsuran sebesar Rp. 7.566.560 (Tujuh Juta Limaratus enampuluh enam ribu limaratus enampuluh rupiah);

2. Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut penggugat menjaminkan berupa sertifikat Hak Milik No .381 yang terletak di kelurahan Pahlawan, kec. Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera-Utara atas nama Sri Aminah sebagai Hak Atas Tanggungan;
3. Bahwa penggugat membayar angsuran pinjamannya sebanyak 5 (lima) kali pembayaran yaitu : Angsuran ke I pada tanggal 27 Juni 2015, Angsuran ke II pada tanggal 15 Agustus 2015, Angsuran ke III pada tanggal 31 Agustus 2015, Angsuran ke IV pada tanggal 26 September 2015, Angsuran ke V pada tanggal 31 Oktober 2015
4. Bahwa sejak awal pembiayaan, pembayaran angsuran tidak pernah tepat waktu, sejak angsuran I (pertama) yang mengakibatkan timbulnya denda keterlambatan, Sejak bulan Nopember 2015 penggugat tidak pernah melakukan pembayaran angsuran;
5. bahwa dikarenakan tidak adanya pembayaran angsuran sejak Nopember 2015 pihak Tergugat I melalui petugas penagihan secara rutin melakukan kunjungan penagihan kerumah Penggugat, ke tempat usaha termasuk kerumah objek yang menjadi jaminan;
6. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan surat Peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (Tiga) kali yaitu : Surat Peringatan Pertama tertanggal 05 Agustus 2015, Surat Peringatan Kedua tertanggal 14 Desember 2015, Surat Peringatan Ketiga tertanggal 27 Januari 2016;
7. Bahwa penggugat mengajukan pinjaman kredit kepada tergugat I (PT. Permodalan Nasional Madani) yang dituangkan dalam suatu surat perjanjian kredit yang didalamnya terdapat jumlah pinjaman dan jangka waktu pembayaran pinjaman, yaitu selam 48 bulan terhitung dari 25 Mei 2015 sampai dengan 25 Mei 2019, menurut surat perjanjian ini sebelum terjadinya penyebaran virus corona di Indonesia (awal maret 2020) pinjaman kredit ini sudah harus selesai(Lunas) tetapi di karenakan tidak adanya etika yang baik dari penggugat tidak terjadi pelunasan sampai batas waktu perjanjian kredit;
8. Bahwa penggugat sesuai dengan surat perjanjian kredit Nomor 054/U LM- BNJI/PK-MMR/V/2015 telah melakukan cidera janji

Halaman 35 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



(Wanprestasi) dalam hal ini sesuai Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 pasal 6 berbunyi “ 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”;

9. bahwa PT Permodalan Nasional Madani (Persero) sesuai dengan Undang–undang No 4 Tahun 1996 pasal 6 mengenai lelang eksekusi Hak atas Tanggungan melakukan pengajuan permohonan tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL);
10. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) telah melakukan pemeriksaan Dokumen berupa : Perjanjian Kredit ,Sertifikat Hak Tanggungan, bukti perincian utang jumlah debitur, bukti kepemilikan Hak (Sertifikat) yang menjadi jaminan Hak atas Tanggungan;
11. Bahwa pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setelah memeriksa dokumen mengeluarkan Penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero);
12. Bahwa PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) melakukan lelang secara umum yang di umumkan di surat kabar dan memberitahukan kepada Penggugat;
13. Bahwa point 13 dalam gugatan mengenai pelaksanaan lelang dilakukan pada bulan Nopember 2020, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1215/04/2020 pada hari Rabu tanggal 07 Oktober 2020, Pukul 11.30 waktu Indonesia Barat, bertempat di Kantor PT. PNM (Persero) cabang Medan di Kota Medan telah di lakukan lelang eksekusi atas sebidang Tanah seluas 185 m2 yang terletak di Desa/ Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sesuai dengan SHM No. 381 atas nama Sri Aminah;
14. Bahwa pada pelaksanaan lelang tanggal 07 Oktober 2020 dengan limit lelang Rp. 200.000.000(Dua Ratus Juta Rupiah) ditetapkan bahwa pemenang lelang adalah Sdr. Budi Tryanus Lase(Pemohon Eksekusi);

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk Seluruhnya ; **DALAM POKOK PERKARA**
- Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidak

Halaman 36 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidaknyamenyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut diatas Pengadilan Negeri Medan dalam perkara Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 24 Agustus 2021 telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp1.434.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Menimbang bahwa terhadap putusan tersebut Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Medan Nomor 154/2021 pada tanggal 8 September 2021 berdasarkan: Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Mdn;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 10 September 2021;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding tersebut, Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 26 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 9 November 2021;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 11 November 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 37 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Ad.1. Pertimbangan Hukum Judex factie telah salah dan keliru, karena tidak mempertimbangkan bukti – bukti dan saksi-saksi Pembanding/ Penggugat.

- Bahwa dalam Pertimbangan Hukum Judex Factie pada halaman 48 alenia 4 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa oleh karena dalil – dalil Penggugat mengenai sesuatu yang bersifat negative, maka menurut Majelis pihak yang lebih mudah membuktikanlah diberikan beban pembuktian yang dalam hal ini adalah Tergugat I dan Tergugat II;

- Bahwa selanjutnya Judex Factie mempertimbangkan bukti – bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, hal mana dalam pertimbangannya Judex Factie memutuskan bahwasanya proses pelelangan telah memenuhi ketentuan perundang – undangan yang berlaku;

- Bahwa selanjutnya dalam pertimbangan Judex Factie pada halaman 50 alenia 2, dan 3 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan alas an itu pula Majelis berpendapat oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan Melawan Hukum yang merupakan pokok sengketa dalam perkara aquo, maka gugatan Penggugat harus ditolak;

“Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak akan dibuktikan karena menurut Majelis dalam perkara aquo yang dibebani untuk membuktikan ketidak kebenaran dalil – dalil gugatan Penggugat adalah Para Tergugat sesuai dengan hukumpembuktian karena dalil – dalil gugatan Penggugat bersifat negartif;

- Bahwa sesuai dengan pasal 163 HIR/283 RBG, dimana dalam pasal tersebut menyatakan *barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau suatu peristiwa , ia harus membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut , atau dikenal dengan asas actori incumbit prabotio*

- Bahwa dalam pertimbangan hukumJudex Factie mengacu kepada teori hukumpembuktian negative, dimana dalam teori pembuktian hukumnegative menginginkan adanya ketentuan – ketentuan yang mengikat, yang bersifat negative. Dimana Judex Factie dalam pertimbangan hukumtersebut mengenyampingkan bukti – bukti



Penggugat dan Saksi – Saksi yang diajukan oleh Penggugat, sementara *Judex Factie* hanya mengambil bukti – bukti yang diajukan oleh Tergugat I/ Terbanding I dan Tergugat II/ Terbanding II, tanpa adanya saksi – saksi yang diajukan Tergugat I/ Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II;

- Bahwa sebagaimana diketahui alat-alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam pasal 164 HIR/284 RBG, yaitu : surat-surat, saksi-saksi, pengakuan, sumpah, persangkaan. Pada prinsipnya dalam persidangan perkara perdata hakim cukup membuktikan dengan *preponderance of evidence* (memutus berdasarkan bukti yang cukup), dimana bukti yang diajukan oleh Tergugat I/ Terbanding I yaitu bukti surat TI-1 sampai dengan TI-20, dan Tergugat II/ Terbanding II yaitu bukti surat T II-1 sampai dengan T II- 9c, namun tidak mengajukan saksi –saksi dalam perkara aquo, sehingga hanya 1 (satu) alat bukti sebagaimana diatur dalam pasal 164 HIR/284 Rbg yang diajukan oleh Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/ Terbanding II;
- Bahwa dari uraian tersebut sangat beralasan hukumjika Majelis Hakim Tinggi membatalkan putusan *Judex Factie*

Ad.2. Pertimbangan Hukum *Judex Factie* telah salah dan keliru, tidak mempertimbangkan adanya cacat dalam proses pelelangan dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

- Bahwa sebagaimana telah Pembanding jelaskan diatas, seharusnya *Judex Factie* mempertimbangan adanya cacat hukumdalam proses pelelangan, dimana Dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 yang memberikan kontruksi hukum terkait **nilai limit** khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah /dan bangunan sebagai berikut:
 - a. Penetapan nilai limit, berdasarkan:
 1. Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya.
 2. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir. Berasal dari intern pemohon lelang/pemilik barang.
 - b. Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap

Halaman 39 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

c. Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

d. Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

- Bahwa dalam hal ini Tergugat II/Terbanding II tidak dapat membuktikan **penilai independen** yang memiliki kompetensi yang dapat menghitung nilai objek Hak Tanggungan yang akan dilelang, kemudian Penggugat memiliki bukti Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020 (**vide bukti P-3**), dimana nilai NJOP Objek aquo sebesar Rp. 1.362.765.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh dua juta tujuh ratus enam puluh lima ribu rupiah), dan diobservasi lapangan bahwasanya nilai jual atas Objek aquo lebih kurang sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), oleh karena itu Tergugat I tidak memiliki Tim Penilai Independen dasar untuk menentukan nilai limit dari Objek aquo;
- Bahwa dari ketentuan diatas sangat berlawanan hukum jika harga lelang yang dimohonkan Tergugat I/ Terbanding I kepada Tergugat II/ Terbanding II tidak berdasarkan nilai limit yang wajar dalam hal ini nilai yang terlalu rendah/ dibawah harga pasaran, sehingga sangat berlawanan hukum jika proses lelang haruslah dibatalkan atau tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Ad.3. Pertimbangan Hukum Judex Factie salah dan keliru karena mempertimbangkan bukti Para Tergugat yang tidak sesuai dengan aslinya

- Bahwa dalam Putusan Judex Factie pada halaman 41 alenia 1 pada bagian Bukti Surat Tergugat I, menyebutkan: "*Keseluruhan Bukti Surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali Bukti T.I-7 s/d T.1-14 dan T.I-14 tidak ada aslinya dan telah disesuaikan dengan foto copynya;*"
- Bahwa kemudian dalam Putusan Judex Factie pada halaman 41 alenia terakhir pada bagian bukti surat Tergugat II, menyebutkan: "*Keseluruhan Bukti Surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali Bukti T.II-2, T.II-4, T.II-*"

Halaman 40 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



5, T.II-8.a, T.II-8.b, T.II-9.a, dan T.II-9.b, dan T.II-9.c, tidak ada aslinya dan telah disesuaikan dengan foto copynya;

- Bahwa adapun yang menjadi pertimbangan hukum Judex Factie, sangat nyata hanya mempertimbangkan dengan bukti – bukti Foto Copy yang diajukan oleh Tergugat I/ Terbanding I dan Tergugat II/ Terbanding II, adapun pertimbangan Judex Factie yang mempertimbangkan bukti foto copy yaitu:

1. Pertimbangan Judex Factie pada halaman 49 alenia 1, menyebutkan:

2. *“Menimbang, bahwa atas pemberian kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat, ternyata Penggugat telah memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 381 Kelurahan Pahlawan Medan Perjuangan, Kota Medan atas nama Sri Aminah (Bukti T.I-7). Kemudian atas barang jaminan tersebut, telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat I dan juga telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Medan (Bukti T.I-8 dan T.I-9);*

3. Pertimbangan Judex Factie pada halaman 49 alenia 2, menyebutkan:

4. *“Menimbang, bahwa atas pemberian kredit oleh Tergugat I kepada Penggugat, ternyata Penggugat tidak membayar kewajiban dengan baik yaitu tidak membayar angsuran kreditnya sampai lunas sehingga Tergugat I telah beberapa kali memberikan surat peringatan kepada Penggugat untuk segera membayar sisa hutang sebagaimana tersebut dalam bukti T.I-10 s/d T.I-12. Oleh karena surat peringatan dari Tergugat I tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya akhirnya Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II pada tanggal 16 September 2020 (bukti T.II-2). Tergugat I sudah memperingatkan beberapa kali kepada Penggugat agar segera mengosongkan tanah dan rumah di atasnya karena akan dilelang melalui KPKNL (Tergugat II) (Bukti T.I-13 dan T.I-14)*

5. Pertimbangan Judex Factie pada halaman 49 alenia 4, menyebutkan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-2 membuktikan Tergugat I telah meminta bantuan kepada Tergugat II yang akan melelang barang jaminan milik Penggugat. Untuk itu Tergugat I telah menandatangani dokumen yang diperlukan sebelum lelang dilaksanakan yaitu Surat Pernyataan tertanggal 16 September



2020 (T.II-3). Kemudian Tergugat II menetapkan jadwal lelang barang jaminan milik Penggugat (**Bukti T.II-4**), jadwal pelelangan mana telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat (**Bukti T.II-5**),..... dst

- Bahwa dari pertimbangan Judex Factie tersebut, ternyata bukti Tergugat I/ Terbanding I yaitu T.I-10, T.I-12, T.I-13, T.I-14 serta Bukti Tergugat II/ Terbanding II yaitu T.II-2, T.II-4 dan T.II-5 adalah merupakan bukti yang tidak dapat diperlihatkan Aslinya sebagaimana dijelaskan dalam isi Putusan Aquo pada halaman 41;
- Bahwa dikarenakan bukti foto copy mana telah Pembanding jelaskan diatas yang dijadikan Pertimbangan Judex Factie tidak dapat dijadikan alat bukti, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976 menyatakan: **Dalam mengajukan “fotokopi surat-surat” sebagai alat bukti di dalam persidangan gugatan di pengadilan, maka fotokopi surat tersebut oleh seorang pejabat harus dinyatakan telah sesuai dengan aslinya. Bilamana tidak demikian, maka bukti surat berupa fotokopi tersebut, merupakan alat bukti yang tidak sah di dalam persidangan.** Kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2191 K/Pdt/2000, tanggal 14 Maret 2001 menyatakan: **Tergugat dalam proses persidangan pengadilan negeri telah mengajukan bukti surat berupa “fotokopi sertifikat hak pakai” yang tidak dapat disesuaikan dengan aslinya, maka secara juridis fotokopi sertifikat hak pakai tanah tersebut, tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah.**

Berdasarkan hal-hal yang telah Pembanding kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa perkara a quo dan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan putusan No. 16/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 24 Agustus 2021

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
3. Menyatakan batal demi hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat pelelangan yang dilakukan Tergugat II;

Halaman 42 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materil

Kerugian Materil dihitung dari nilai Jaminan Kredit milik Penggugat Rp. 500.000.000,-

b. Kerugian Immateril

Penggugat tidak dapat menguasai Jaminan Kredit secara utuh Sejak tahun 2015 sampai 2021 Rp. 500.000.000,- + Total Kerugian Materil dan Immateril Rp.1.000.000.000,-

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
- Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat I dan Tergugat II (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);
- Memerintahkan Turut Tergugat untuk untuk mematuhi segala putusan yang berlaku;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding Pemanding;

MENGADILI SENDIRI:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 16/Pdt.G.2021/PN Mdn Tanggal 24 Agustus 2021;
- Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara;

Subsider:

Apabila Pengadilan Tinggi Medan Cq. Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan banding dari PEMBANDING;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 16/Pdt.G.2021/PN Mdn Tanggal 24 Agustus 2021 yang dimohonkan bandingnya tersebut;
3. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ditingkat banding ini kepada PEMBANDING;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara banding a quo menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dan menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terbanding II/Tergugat atas permohonan Terbanding I/Terbanding I adalah sah demi hukum dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Bahwa Terbanding II/Tergugat II telah membantah pokok-pokok Memori Banding Pembanding/Penggugat, yaitu
 - a. Bukti surat yang diajukan oleh Terbanding II/Tergugat II dalam persidangan terdiri dari akta otentik sesuai dengan aslinya, sehingga memiliki beban pembuktian yang sempurna dan mengikat;
 - b. Penetapan Nilai Limit telah dilakukan berdasarkan penaksiran dari Penaksir sehingga sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Fakta bahwa lelang a quo merupakan lelang ulang yang menyebabkan nilai limit semakin menurun juga tidak dapat dikesampingkan. Dalil Pembanding/Penggugat yang menyatakan nilai limit seharusnya berdasarkan NJOP merupakan argumen yang tidak berdasar;
 - c. Pembanding/Penggugat tidak dapat membantah dan membuktikan sebaliknya terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terbanding II/Tergugat II yang juga terdiri dari akta otentik yang memiliki beban pembuktian yang sempurna dan mengikat serta telah sejalan dengan asas volidig brindinde;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut, Terbanding II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo pada Tingkat Banding berkenan memberikan putusan dengan

Halaman 44 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amar “**Menguatkan Putusan Pengadilan negeri Medan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 24 Agustus 2021;**

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, meneliti serta seksama berkas perkara a quo meliputi berita acara persidangan, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Mdn, tanggal 24 Agustus 2021, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, demikian juga memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, serta kontra memori banding dari Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dan Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa hal-hal maupun keberatan-keberatan yang termuat dalam memori banding dan kontra memori banding pada prinsipnya sudah diajukan dan telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan memori banding seperti terurai diatas, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dalam memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I dan Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II baik tentang eksepsi maupun pokok perkara telah dipertimbangkan dalam putusan dan Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam mengambil keputusan;

Menimbang, bahwa ternyata memori banding adalah pengulangan dari jawaban, dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan benar serta tidak ditemukan hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Halaman 45 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan berdasarkan landasan yuridis, sehingga pertimbangan putusan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 24 Agustus 2021 yang dimintakan banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam Pengadilan Tingkat Banding, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan tersebut;

Mengingat R.Bg dan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Medan Nomor 16/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 24 Agustus 2021, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin, tanggal 3 Januari 2022, oleh kami **NURSYAM, S.H., M.Hum.** Hakim Pengadilan Tinggi Medan selaku Ketua Majelis dengan **Drs. ARIFIN, S.H., M.Hum.** dan **PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan, Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN, tanggal 9 Desember 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan cara elektronik melalui aplikasi e-litigasi pada hari **Rabu tanggal 19 Januari 2022** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dihadiri oleh **ANGGRAINI DEWI, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta putusan tersebut dikirim secara elektronik ke sistem informasi Pengadilan Negeri Medan pada hari itu juga;

Halaman 46 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Drs. ARIFIN, S.H., M.Hum.

NURSYAM, S.H., M.Hum.

PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ANGGRAINI DEWI, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

- | | | |
|----|--------------------------|---------------------|
| 1. | Meterai putusan | Rp. 10.000,- |
| 2. | Redaksi putusan | Rp. 10.000,- |
| 3. | <u>Biaya Pemberkasan</u> | <u>Rp.130.000,-</u> |

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

Halaman 47 dari 47 Putusan Nomor 555/Pdt/2021/PT MDN

Disclaimer

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

Halaman 47