ANALISIS PUTUSAN TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH KREDITUR DENGAN MELAKUKAN LELANG HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT

(Studi Putusan Nomor: 302/Pdt.G/2023/PN Mdn)

SKRIPSI

OLEH:

CHRISSYELA APRIDAYANTI SIMBOLON

21.840.0222

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

ANALISIS PUTUSAN TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH KREDITUR DENGAN MELAKUKAN LELANG HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT (Studi Putusan Nomor: 302/Pdt.G/2023/PN Mdn)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar

Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

OLEH:

CHRISSYELA APRIDAYANTI SIMBOLON

21.840.0222

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Analisis Putusan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Kreditur Dengan Melakukan Lelang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit (Studi Putusan Nomor: 302/Pdt.G/2023/PN Mdn)

Nama : Chrissyela Apridayanti Simbolon

NPM : 218400222

Bidang : Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing

(Sri Hidayani SH, M.Hum)

Diketahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area

(Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH)

Tanggal Lulus: 20 Agustus 2025

ii

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar serjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 11 September 2025

Chrissyela Apridayanti Simbolon

NPM: 218400222

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: Chrissyela Apridayanti Simbolon
NPM	: 218400222
Program Studi	: Ilmu Hukum
Fakultas	: Hukum
Jenis Karya	: Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas RoyaltiNoneksklutif (*Nom- exclusive Royalty-FreeRight*) ataskarya ilmiah saya yang berjudul :

Analisis Putusan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Kreditur Dengan Melakukan Lelang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit (Studi Putusan Nomor: 302/Pdt.G/2023/PN Mdn)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan), dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis pencipta dan sebagaipemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan
Pada tanggal : 11 September 2025
Yang Menyatakan

CHRISSYELA APRIDAYANTI SIMBOLON
218400222

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

ABSTRAK

ANALISIS PUTUSAN TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH KREDITUR DENGAN MELAKUKAN LELANG HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT (Studi Putusan Nomor: 302/Pdt.G/2023/PN Mdn)

Oleh:

CHRISSYELA APRIDAYANTI SIMBOLON
NPM: 218400222

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaturan hukum tentang perbuatan melawan hukum oleh kreditur yang melakukan lelang hak tanggungan pada putusan pengadilan yang belum berkekuatan hukum tetap, perlindungan hukum terhadap debitur akibat perbuatan melawan hukum oleh kreditur dan pertimbangan hakim dalam menyelesaikan perkara perbuatan melawan hukum oleh kreditur dengan melakukan lelang hak tanggungan pada putusan nomor: 302/Pdt.G/2023/PN.Mdn. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, dengan jenis data yang berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Data dikumpulkan dengan menggunakan teknik studi kepustakaan dan teknik studi lapangan, serta dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian yang didapat adalah pengaturan hukum mengenai tentang perbuatan melawan hukum diatur didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perlindungan hukum terhadap debitur akibat dari perbuatan melawan hukum oleh kreditur adalah wajib memberikan ganti rugi. Pertimbangan hakim dalam menjatuh putusan nomor 302/Pdt.G/2023/PN Mdn adalah semua fakta hukum di persidangan. Penulis menyarankan untuk dapat mengatur secara khusus dan detail mengenai perbuatan melawan hukum dalam proses lelang hak tanggungan, majelis hakim untuk tetap memberikan sanksi ganti rugi bagi perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim dalam memutus sengketa perbuatan melawan hukum harus tetap memperhatikan asas keadilan, kejelasan hukum, dan kemanfaatan.

Kata kunci: Perbuatan Melawan Hukum; Kreditur; Lelang Hak Tanggungan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

ABSTRACT

ANALYSIS OF THE DECISION ON UNLAWFUL ACTS BY CREDITORS BY CONDUCTING AUCTION OF MORTGAGE RIGHTS AS CREDIT COLLATERAL
(Study of Decision Number: 302/Pdt.G/2023/PN Mdn)

By:

CHRISSYELA APRIDAYANTI SIMBOLON
NPM: 218400222

The purpose of this research is to find out the legal arrangements regarding unlawful acts by creditors who conduct mortgages in court decisions that are not legally binding, legal protection of debtors due to unlawful acts by creditors and considerations of judges in resolving cases of unlawful acts by creditors by conducting mortgages in decision number: 302/Pdt.G/2023/PN.Mdn. The type of research used is normative juridical research, with the type of data derived from primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data was collected using literature study techniques and field study techniques, and analyzed descriptively qualitatively. The results of the research obtained are the legal arrangements regarding unlawful acts regulated in Article 1365 of the Civil Code. Legal protection against debtors as a result of unlawful acts by creditors is obliged to provide compensation. The judge's consideration in handing down verdict number 302/Pdt.G/2023/PN Mdn is all legal facts at trial. The author suggests to be able to regulate specifically and in detail regarding unlawful acts in the process of mortgage auction, the panel of judges to continue to sanction compensation for unlawful acts. The Panel of Judges in deciding disputes against the law must pay attention to the principles of justice, legal clarity, and expediency.

Keywords: Wrongful Act; Creditor; Auction of Mortgage Rights.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama	: Chrissyela Apridayanti Simbolon
Tempat/Tanggal Lahir	: Medan,21 April 1999
Jenis Kelamin	: Perempuan
Agama	: Kristen Protestan
Status	: Sudah Menikah

2. Data Orang Tua

Nama Ayah	: Hotlan Saut Halomoan Simbolon, SE
Nama Ibu	: Rulina Malau
Anak Ke	: 2 dari 3 bersaudara

3. Pendidikan

TK	: TK Swasta Methodist 7 Medan (2003 - 2004)
SD	: SD Swasta Katolik Budi Murni 1 Medan (2004-2010)
SMP	: SMP Negeri 37 Medan (2010-2013)
SMA	: SMA Negeri 3 Medan (2013-2016)
Universitas	:Universitas Medan Area (2021-2025)

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan berkat kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul, **"ANALISIS PUTUSAN TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH KREDITUR DENGAN MELAKUKAN LELANG HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT (Studi Putusan Nomor: 302/Pdt.G/2023/PN Mdn)"**. Dalam kesempatan ini, dengan penuh rasa hormat penulis ucapkan terima kasih kepada Ayahanda Hotlan Saut Halomoan Simbolon, SE dan Ibunda Rulina Malau tercinta yang telah membesarkan dan mendidik penulis untuk meraih kesuksesan dimasa depan dan yang memberikan semangat dalam penyelesaian skripsi ini.

Dengan penghargaan sebesar besarnya penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang memberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Sri Hidayani, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing penulis yang sudah memotivasi dan membimbing penulis dalam pengerjaan skripsi ini.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

4. Bapak dan Ibu Dosen serta semua unsur staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Anak saya tercinta Mesya Michaela Manurung.
6. Staf Pengadilan Negeri Medan.
7. Rekan-rekan se-almamater di Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Serta semua pihak yang telah membantu penulis baik langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat ridho oleh Tuhan Yang Maha Esa dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan agama, bangsa dan Negara. Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, 27 Maret 2025
Penulis,

Chrissyela Apridayanti Simbolon

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

DAFTAR ISI

ABSTRAK ..... **i**

ABSTRACT ..... **ii**

DAFTAR RIWAYAT HIDUP ..... **iii**

KATA PENGANTAR ..... **iv**

DAFTAR ISI ..... **vi**

DAFTAR LAMPIRAN ..... **ix**

BAB I PENDAHULUAN **1**

1.1 Latar Belakang 1

1.2 Rumusan Masalah 7

1.3 Tujuan Penelitian 8

1.4 Manfaat Penelitian 8

1.5 Keaslian Penelitian 9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **12**

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum 12

2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum 12

2.1.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum 13

2.2 Tinjauan Umum Kreditur 14

2.2.1 Pengertian Kreditur 14

2.2.2 Hak dan Kewajiban Kreditur 16

2.3 Tinjauan Umum Tentang Lelang 17

2.3.1 Pengertian Lelang 17

2.3.2 Jenis-Jenis Lelang 19

2.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan 20

2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan 20

2.4.2 Asas-Asas Hak Tanggungan 22

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

2.5 Tinjauan Umum Tentang Jaminan 23
2.5.1 Pengertian Jaminan 23
2.5.2 Jenis-Jenis Jaminan.....24
2.6 Tinjauan Umum Tentang Kredit.....27
2.6.1 Pengertian Kredit 27
2.6.2 Jenis-Jenis Kredit.....29
BAB III METODE PENELITIAN.....34
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian.....34
3.1.1 Waktu Penelitian.....34
3.1.2. Tempat Penelitian 34
3.2 Metode Penelitian 34
3.2.1. Jenis Penelitian 34
3.2.2. Jenis Data 35
3.2.3. Teknik Pengumpulan Data 36
3.2.4. Analisis Data 37
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 38
4.1 Pengaturan Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Oleh Kreditur Yang Melakukan Lelang Hak Tanggungan Pada Putusan Pengadilan Yang Belum Berkekuatan Hukum Tetap 38
4.2 Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Akibat Perbuatan Melawan Hukum Oleh Kreditur 42
4.3 Pertimbangan Hakim Dalam Menyelesaikan Perkara Perbuatan Melawan hukum Oleh Kreditur Dengan Melakukan Lelang Hak Tanggungan Pada Putusan Nomor: 302/Pdt.G/2023/PN Mdn.....45
4.3.1 Identitas Para Pihak.....45
4.3.2 Duduk Perkara 47
4.3.3 Petitum.....51

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

4.3.4 Pertimbangan Hakim 59

4.3.5 Putusan..... 61

4.3.6 Analisis Putusan..... 63

BAB V SIMPULAN DAN SARAN 64

2.1 Simpulan..... 64

2.2 Saran..... 65

Daftar Pustaka..... 66

Lampiran..... 71

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Foto Bersama Hakim Pengadilan Negeri Medan.....71

Lampiran 2. Hasil Wawancara Dengan Hakim Pengadilan Negeri Medan 72

Lampiran 3. Surat Permohonan Riset.....74

Lampiran 4. Surat Keterangan Selesai Riset 75

Lampiran 5. Putusan Pengadilan Negeri Medan 76

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbuatan melawan hukum adalah setiap tindakan ilegal yang menyebabkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pihak yang bersalah untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Oleh karena itu, tanggung jawab hukum itu ada manakala suatu pihak melakukan kesalahan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan kesalahan itu didasari pada suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki unsur-unsur yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya kaitan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada.[1]

Dalam praktek pemberian kredit oleh bank, kreditur dan debitur dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan hak tanggungan banyak mengalami kendala dan permasalahan, seperti perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak. Padahal seperti yang kita ketahui bahwa kredit mampu membantu memberikan suatu modal guna menunjang kegiatan dan kelangsungan usahanya, agar dapat mencapai tujuan utama bagi setiap Negara dalam usaha meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya. Dalam mendapatkan pinjaman modal seringkali dan senantiasa di peroleh dari lembaga perbankan.[2]

[1]Ilham Zahri, Azhari Yahya dan M. Adli. 2023. "*Analisis Yuridis Putusan Hakim Tentang Penyelesaian Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan*". Jurnal Suara Hukum. Vol.5, No.2. Hlm.58.

[2]Atik Winanti dan Frendy Christianto Imanuel Siahaan. 2023. "*Aspek Hukum Perbuatan Melawan Hukum Atas Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Kontrak Kredit (Studi Kasus*

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Pertumbuhan ekonomi yang pesat menjadi tujuan utama bagi setiap Negara dalam usaha meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya. Dalam perjalanan untuk mencapai tujuan tersebut, peran yang dimainkan oleh lembaga keuangan tidak dapat diabaikan. Dalam kegiatan berbisnis manusia membutuhkan suatu modal guna menunjang kegiatan dan kelangsungan usahanya, di mana dalam mendapatkan pinjaman modal seringkali dan senantiasa di peroleh dari lembaga perbankan.[3]

Bank adalah lembaga keuangan yang memiliki posisi strategis untuk memenuhi peran menghubungkan kebutuhan pelaku ekonomi yang memiliki kelebihan dana dengan mereka yang membutuhkan dana. Bank memegang peran krusial dalam mendukung perekonomian nasional dengan mengumpulkan dana dari unit-unit surplus dan menyalurkannya sebagai kredit kepada unit-unit defisit. Selain itu, bank berfungsi sebagai fasilitas tabungan yang efisien dan produktif bagi masyarakat serta menyediakan layanan pembayaran di seluruh sektor ekonomi.[4]

Pentingnya peran bank dalam pengembangan ekonomi dapat dilihat dari fungsinya sebagai penghimpun dana, penyalur kredit, penyedia layanan keuangan, dan manajer risiko. Bank memiliki peran penting dalam mengalokasikan sumber daya finansial yang tersedia dengan efisiensi dan efektivitas untuk membiayai proyek-proyek investasi yang berpotensi menghasilkan pertumbuhan ekonomi.

Nomor : 207/Pdt.G/2020/PN Byw)". Proceeding: 5TH NATIONAL CONFERENCE on Law Studies. Vol.5, No.1. Hlm.332.

[3]Atik Winanti dan Frendy Christianto Imanuel Siahaan. 2023. "*Aspek Hukum Perbuatan Melawan Hukum Atas Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Kontrak Kredit (Studi Kasus Nomor : 207/Pdt.G/2020/PN Byw)*". Proceeding: 5TH NATIONAL CONFERENCE on Law Studies. Vol.5, No.1. Hlm.332.

[4]Dana Berlian, Andri dan Agung Apriana. 2023. "*Perbandingan Pemberian Kredit Antara Bank Konvensional Dan Pembiayaan Bank Syariah Kepada Usaha Kecil Dan Menengah*". Jurnal Perbankan Syariah Indonesia. Vol.2, No.2. Hlm.63-64.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Bank juga berfungsi sebagai penggerak kegiatan ekonomi dengan memberikan akses keuangan kepada individu dan perusahaan yang membutuhkan. Pentingnya peran bank dalam mendukung pertumbuhan ekonomi tercermin dalam hubungannya dengan alokasi dana, kredit yang terjangkau, serta pengelolaan risiko yang efektif.[5]

Pada dasarnya, setiap tindakan mengandung risiko potensial, dan hal ini juga berlaku untuk perjanjian kredit, di mana ada kemungkinan debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayarannya. Untuk mengurangi risiko ini, bank-bank, yang secara utama bergantung pada keyakinan bahwa debitur akan memenuhi komitmen mereka, memasukkan persyaratan dalam perjanjian kredit, seperti penyediaan jaminan. Jaminan ini berfungsi sebagai bentuk jaminan yang dapat digunakan untuk melunasi utang jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.[6]

Jaminan adalah sebuah barang atau aset yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan untuk memastikan debitur memenuhi kewajiban finansialnya yang timbul dari suatu perjanjian. Oleh karena itu, perjanjian jaminan erat kaitannya dengan hukum properti. Salah satu bentuk jaminan yang umum digunakan dalam transaksi pembiayaan adalah hak tanggungan.[7]

Pada umunya bank lebih menyukai bentuk jaminan berupa tanah yang diberikan debitur dengan dengan diikat jaminan Hak Tanggungan sebagai

[5]Ismamudi, Nani Hartati dan Sakum. 2023. "*Peran Bank dan Lembaga Keuangan dalam Pengembangan Ekonomi: Tinjauan Literatur*". Jurnal Akuntansi Neraca. Vol.1, No.2. Hlm.36.

[6]Lulu Azura Pulungan. 2023. "*Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019)*". Recht Studiosum Law Review. Vol.2, No.2. Hlm.2.

[7]Natan Nicholas Sianturi, Diana R W Napitupulu dan Andrew Betlehn. 2024. "*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pengambilan Paksa Objek Jaminan Fidusia Oleh Lembaga Pembiayaan*". Action Research Literate. Vol.8, No.7. Hlm.2068.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

kepastian atas pengembalian jaminan utangnya.[8] Hak tanggungan, seperti yang dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 dalam pasal 1 ayat (1), adalah bentuk jaminan yang ditempatkan pada hak atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Perjanjian kredit mengikat dan diatur oleh hukum untuk memastikan bahwa semua aspek yang berkaitan dengan perjanjian kredit memiliki dasar hukum yang kuat. Ini mencakup jumlah yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, tenggat waktu pembayaran hutang, serta apa yang menjadi jaminan dalam bentuk hak tanggungan.[9]

Perjanjian jaminan ini merupakan *accesoir* dari pejanjian pembiayaan antara debitur dan kreditur. Dengan adanya kesepakatan dalam perjanjian pembiayaan konsumen antara konsumen sebagai debitur dan perusahaan pembiayaan sebagai kreditur, maka terjadi dua kepentingan yang saling berkaitan, dimana pihak debitur membutuhkan pembiayaan dengan mudah dan cepat, di pihak lainnya kreditur memerlukan kepastian dan pengamana terhadap pengembalian pelunasan pembiayaan dengan objek kebendaan.[10] Perjanjian pembiayaan yang merupakan perjanjian baku harus dibuat dengan memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang membuat perjanjian;
2. Kecakapan mereka yang membuat perjanjian;

[8]Dewi Yulia Andriany Sitorus, dkk. 2024. "*Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum*". Journal of Science and Social Research. Vol.7, No.3. Hlm.1248.

[9]Irfan Ridha, dkk. 2023. "*Peran Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan*". Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin. Vol.1, No.12. Hlm.508-509.

[10]Tengku Habib Ihza Husny. 2023. "*Tantangan Dalam Implementasi Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Pembiayaan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2022".* Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan. Vol.7, No.3. Hlm.2337.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

3. Suatu hal tertentu atau objek perjanjiannya dapat ditentukan; dan

4. Sebab yang halal.

Syarat Pertama dan Syarat Kedua yaitu kesepakatan mereka yang membuat perjanjian dan kecakapan mereka yang membuat perjanjian disebut Syarat Subjektif, disebut Syarat Subjektif karena syarat pertama dan syarat kedua mengajur Subjek Hukum pembuat perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi Syarat Subjektif konsekuensi yuridisnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan artinya perjanjian tersebut tetap dianggap berlaku dan mengikat bagi mereka yang membuatnya selama tidak ada pembatalan dari salah satu pihak yang membuatnya, sehingga karenanya hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut tetap mengikat dan berlaku.[11]

Sedangkan Syarat Ketiga dan Syarat Keempat yaitu suatu hal tertentu atau objek perjanjiannya dapat ditentukan dan causa atau sebab yang halal merupakan Syarat Objektif, disebut Syarat Objektif karena syarat ketiga dan syarat keempat mengatur Objek Perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi Syarat Objektif, maka konsekuensi yuridisnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau dianggap tidak pernah terjadi perjanjian menurut hukum, sehingga karenanya menurut hukum tidak terdapat hak dan kewajiban yang melekat dan mengikat bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut.[12]

Hak tanggungan yang pada dasarnya merupakan selaku jaminan kebendaaan dalam memenuhi segala kebutuhan masyarakat yang dikenal dalam hukum positif sangat memberikan keuntungan tersendiri bagi para debitur maupun

[11]Enju Juanda. 2021. "*Hubungan Hukum Antara Para Pihak Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*". Jurnal Ilmiah Galuh Justisi. Vol.9, No.2. Hlm.276.

[12]*Ibid*., Hlm.276.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

lembaga pembiayaan. Sehingga dalam pelaksanaan kegiataan pembiayaan ini dapat berjalan dengan baik untuk para peminjam, sehingga tujuannya dalam dikembalikan pembiayaan tersebut dapat dengan lancar dan tidak melakukan wanprestasi. Namun, pada kenyataannya perjanjian pembiayaan yang sudah terikat dengan hak tanggungan, tetap saja masih ada debitur yang melakukan wanprestasi atau tidak melaksanakan kewajiban yang seharusnya dilakukan sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati.[13]

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini dijelaskan bahwa jika debitur cedera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.[14] Lelang adalah bentuk penjualan barang secara terbuka kepada orang lain, dengan menawarkan harga yang akan disesuaikan dengan nilai barang yang dilelang. Untuk mendapatkan harga yang pas pelelang memulai dari harga yang paling rendah dan akan ditawar oleh para pemmbeli, biasanya pembeli dengan penawaran harga tertinggilah yang akan mendapatkan barang lelang.[15]

Di Indonesia, lelang dilakukan terhadap barang yang disita berdasarkan putusan pengadilan atau disebut lelang eksekusi. Lelang eksekusi meliputi berbagai macam, salah satunya lelang eksekusi hak tanggungan. Lelang atas hak tanggungan merupakan kelanjutan dari eksekusi yang dilakukan berdasarkan

[13]Ismail Koto dan Faisal. 2021. "*Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Benda Bergerak Terhadap Debitur Wanprestasi*". Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS). Vol.4, No.2. Hlm.776.

[14]Lulu Azura Pulungan. 2023. "*Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019)*". Recht Studiosum Law Review. Vol.2, No.2. Hlm.2.

[15]Muhammad Rizaldi Salas, dkk. 2025. "*Pelaksanaan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum*". Jurnal Ilmiah Living Law. Vol.17, No.1. Hlm.91.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

perintah pengadilan. Pelaksanaan eksekusi tentunya menjadi bagian dari peran negara dalam proses hukum di pengadilan. Jika pengadilan memutuskan, lelang akan dilakukan untuk barang lelang dan harga pasar akan ditentukan. Jika masih ada gugatan yang dilakukan oleh pihak yang kalah maka tentunya belum proses hukum belum berakhir, karena apabila gugatan diterima maka akan adalagi proses hukum selanjutnya, namun hal ini tentunya memperpanjang proses hukum untuk memberikan suatu kepastian hukum.[16]

Dalam penulisan skripsi ini, yang menjadi fokus penelitian penulis ada suatu putusan pengadilan Negeri Medan Nomor:302/Pdt.G/2023/PN Mdn, dimana kreditur telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan eksekusi terjadi jaminan hak tanggungan milik debitur yang sementara objek jaminan tersebut masih dalam proses sengketa di Mahkamah Agung, yang berarti putusan eksekusi dari pengadilan belum memiliki kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, menarik perhatian dari penulis untuk membahas tentang perbuatan melawan hukum oleh kreditur dengan melakukan lelang hak tanggungan, tbk dengan mengangkat judul skripsi, Analisis Putusan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Kreditur Dengan Melakukan Lelang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit (Studi Putusan Nomor: 302/Pdt.G/2023/PN Mdn).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, adapun yang menjadi hal-hal pokok pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

[16] *Ibid*., Hlm.91.93.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang perbuatan melawan hukum oleh kreditur yang melakukan lelang hak tanggungan pada putusan pengadilan yang belum berkekuatan hukum tetap?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur akibat perbuatan melawan hukum oleh kreditur?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menyelesaikan perkara perbuatan melawan hukum oleh kreditur dengan melakukan lelang hak tanggungan pada putusan nomor: 302/Pdt.G/2023/PN.Mdn?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tentang pengaturan hukum tentang perbuatan melawan hukum oleh kreditur yang melakukan lelang hak tanggungan pada putusan pengadilan yang belum berkekuatan hukum tetap.
2. Untuk mengetahui tentang perlindungan hukum terhadap debitur akibat perbuatan melawan hukum oleh kreditur.
3. Untuk mengetahui tentang pertimbangan hakim dalam menyelesaikan perkara perbuatan melawan hukum oleh kreditur dengan melakukan lelang hak tanggungan pada putusan nomor: 302/Pdt.G/2023/PN.Mdn.

1.4 Manfaat Penelitian

Ada dua manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian yang penulis lakukan ini, antara lain:

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

1. Manfaat Teoritis

Skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai bahan kajian serta dapat memberikan tambahan dan memperluas ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum perdata serta diharapkan dapat memberikan masukkan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan sumbangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Kreditur Dengan Melakukan Lelang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi, masyarakat, perusahaan pembiayaan, praktisi hukum dan lembaga-lembaga yang berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Kreditur Dengan Melakukan Lelang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit.

1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi yang peneliti dapatkan terhadap hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan melalui penelusuran *repository* Universitas Medan Area yang berkaitan dengan judul skripsi penulis. Diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Dhimas Akbar Aditya, Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan Nomor Induk Mahasiswa 188400075 meneliti tentang Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Benda Jaminan Hutang Piutang Yang Diberikan Debitur Kepada Kreditur (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn). Penelitian tersebut mempermasalahkan dan membahas:

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

1) Bagaimana proses pengajuan lelang benda jaminan hutang piutang dari debitur kepada kreditur?
2) Bagaimana hambatan-hambatan terhadap proses lelang benda jaminan hutang piutang dari debitur kepada kreditur?
3) Bagaimana pertimbangan hakim terhadap proses lelang benda jaminan hutang piutang yang diberikan debitur kepada kreditur berdasarkan Putusan Nomor 239/Pdt.G/2021/PN.Mdn?

2. Hilmi Muhammad Sihombing, Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan Nomor Induk Mahasiswa 168400022 meneliti tentang Akibat Hukum Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Perbuatan Melawan Hukum Oleh Bank (Studi Putusan No. 26/Pdt.G/2018/PN.Lbp). Penelitian tersebut mempermasalahkan dan membahas:
   1) Bagaimana pengaturan terhadap lelang eksekusi hak tangggungan atas perbuatan melawan hukum oleh Bank di Indonesia?
   2) Bagaimana mekanisme pembatalan lelang eksekusi atas perbuatan melawan hukum?
   3) Bagaimana akibat hukum atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan atau perbuatan melawan hukum oleh Bank?
3. Zulkevin Siregar, Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan Nomor Induk Mahasiswa 128400022 meneliti tentang Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Tanpa Pemberitahuan Pihak Bank Terhadap Debitur (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 607/Pdt.G/2013/PN.Mdn). Penelitian tersebut mempermasalahkan dan membahas:

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

1) Bagaimana prosedur pelaksanaan lelang atas barang jaminan debitur kepada pihak perbankan ?
2) Bagaimana akibat hukum terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan pihak bank tanpa pemberitahuan kepada pihak debitur?

Berdasarkan pemaparan dan pembuktian skripsi diatas berbeda dengan pembahasan skripsi penulis dan belum pernah dilakukan pada penelitian sebelumnya, adapun judul skripsi penulis adalah "Analisis Putusan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Kreditur Dengan Melakukan Lelang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit (Studi Putusan Nomor: 302/Pdt.G/2023/PN.Mdn)". Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk perbaikan dan melengkapi penelitian-penelitian sebelumnya, sehingga keaslian penelitian ini dapat dijaga.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum

2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum merupakan segala bentuk atau jenis perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum. Beberapa ahli juga mengemukakan pendapatnya mengenai pengertian dari perbuatan melawan hukum antara lain: [17]

a. Menurut Sudargo Gautama

Perbuatan melawan hukum adalah sekumpulan prinsip hukum yang bertujuan mengendalikan atau mengatur perilaku yang dapat membahayakan, guna menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kerugian yang timbul dari interaksi sosial serta memberikan ganti rugi kepada korban melalui upaya hukum yang sesuai.

b. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro

Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum adalah tindakan yang menimbulkan gangguan terhadap keseimbangan dan ketertiban dalam masyarakat.

c. Menurut Munir Fuady

Perbuatan melawan hukum adalah sebagai sekumpulan prinsip hukum yang ditujukan untuk mengendalikan atau mengatur perilaku yang membahayakan, menetapkan tanggung jawab atas kerugian yang muncul

[17]Lucky Omega Hasan. 2024. *Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi, Ganti Rugi Materiil dan Immateriil dalam Kasus-Kasus Perdata*. (Yogyakarta: Jejak Pustaka), Hlm.3-5.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

akibat interaksi sosial, serta memberikan kompensasi kepada korban melalui mekanisme gugatan yang sesuai.

2.1.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Unsur-unsur atau ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh seseorang agar dapat dianggap telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum, dan oleh karenanya dapat dituntut ganti kerugian berdasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan

   Apabila kita melihat pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka disana nampak bahwa yang dimaksud dengan perbuatan adalah sesuatu yang aktif. Hal ini menarik perhatian kita, karena pada Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membandingkan antara "perbuatan" dengan "kelalaian" atau "kurang hatihati". Berdasarkan hal tersebut, para pakar pada umumnya berpendapat bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang perbuatan yang bersifat aktif, sedang dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang perbuatan yang bersifat pasif, yaitu diam saja, tidak berbuat apa-apa, atau membiarkan sesuatu berlangsung. Dengan penafsiran yang luas sekarang ini, sifat melawan hukum yang timbul karena perbuatan aktif maupun pasif telah tercakup dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[18]

[18]Bing Waluyo. 2022. "*Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*". Cakrawala Hukum. Vol.24, No.1. Hlm.16-17.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

2. Harus ada kesalahan

Pengertian kesalahan di sini menurut pendapat umum telah di objektifkan sedemikian rupa hingga dipergunakan ukuran umum yaitu Apakah manusia normal dalam keadaan demikian dianggap salah perbuatannya atau dipertanggungjawabkan. Dalam situasi ini, seseorang sebenarnya dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatannya, namun karena adanya keadaan terpaksa, unsur kesalahan tidak dapat dibebankan kepadanya. Kesalahan sendiri dari yang dirugikan ia dapat dibebani sebagian dari kerugian itu, kecuali apabila perbuatan yang melawan hukum itu dilakukan secara sengaja, maka pembebanan sebagian dari kerugian kepada lindungi ikan itu dapat tidak beralasan.[19]

3. Harus ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan dan kerugian, untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut.[20]

2.2 Tinjauan Umum Tentang Kreditur

2.2.1 Pengertian Kreditur

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menjelaskan bahwa kreditor merupakan pihak yang mempunyai kekuasaan tagihan piutang kepada pihak penerima pembiayaan atau disebut pihak kedua. Berdasarkan hukum perdata umum, terdapat tiga macam

[19]Mahlil Adriaman, dkk. 2024. *Hukum Perdata*. (Padang:CV. Gita Lentera), Hlm.78.
[20]*Ibid., Hlm.79.*

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

kriditor yang tertuang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut:[21]

a. Kreditur Proferen

Kreditur proferen adalah kreditur yang memiliki hak istimewa, artinya sebagai hak kreditur untuk didahulukan daripada kreditur lainnnya karena alas an yang sah menurut hukum seperti karean diperintahkan oleh undang-undang atau perintah putusan pengadilan. Kreditur proferen ini berkaintan dengan perintah undang-undang seperti debitur memiliki kewajiban untuk membayar tagihan kepada Negara.

b. Kreditur Separatis

Kreditur separatis merupakan kreditur yang memegang hak jaminan seperti hak gadai, hak jaminan, hak hipotek dan hak-hak jaminan atas kebendaan lainnya. Kreditur separatis ini dapat dikelompokkan sebagai berikut:

a) Pemegang Hak Gadai (Pasal 1150 sampai Pasal 1160 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
b) Pemegang Hak Fidusia (Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia);
c) Pemegang Hak Tanggungan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);
d) Pemegang Hipotik Kapal (Pasal 1162 sampai Pasal 1232 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

[21]Rai Mantili dan Putu Eka Trisna Dewi. 2020. "*Perlindungan Kreditor Konkuren Dalam Hukum Kepailitan*". Jurnal Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Ngurah Rai. Vol.12, No.2. Hlm.98-100.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

e) Resi Gudang (Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2011 tentang Sistem Resi Gudang).

c. Kreditur Konkuren

Kreditur konkuren merupakan kreditur yang tidak memegang hak jaminan tapi memilik hak untuk menagih debitur karena memiliki tagihan yang dapat ditagih terhadap debitur yang didasarkan dengan perjanjian. Kreditur konkuren ini haknya untuk mendapatkan pembayaran adalah paling terakhir.

2.2.2 Hak dan Kewajiban Kreditur

Adapun hak-hak kreditur dalam suatu perjanjian kredit atau perjanjian utang adalah sebagai berikut:[22]

a. Kreditur berhak mendapatkan kembali utang yang telah diberikan kepada debitur pada waktu yang sudah disepakati didalam perjanjian;
b. Apabila debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang jaminan berhak menjual objek jaminan tersebut sesuai dengan prosedur undang-undang;
c. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dan setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
d. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan "*persoon debitur*".

Adapun kewajiban kreditur dalam suatu perjanjian kredit atau perjanjian utang adalah sebagai berikut:[23]

[22]Risma Wati Sitompul, dkk. 2022. "*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*". JURNALRECTUM. Vol.4, No.1. Hlm.103-104.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

a. Menghindari penyaluran kredit kepada sektor ekonomi, kelompok pasar, serta jenis kegiatan atau bidang usaha yang berpotensi menimbulkan risiko tinggi bagi bank;
b. Memberikan uraian yang terperinci, menyeluruh, dan mudah dipahami kepada calon debitur mengenai ketentuan serta persyaratan kredit yang wajib dipenuhi oleh setiap individu yang mengajukan permohonan kredit;
c. Melaksanakan evaluasi terhadap calon debitur yang mencakup aspek karakter, kapasitas, permodalan, prospek usaha, serta agunan yang diajukan;
d. Menyalurkan kredit yang telah disetujuinya setelah perjanjian kredit ditandatangani dan dokumen-dokumen yang disyarat-kan terpenuhi.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Lelang

2.3.1 Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *auction*. Istilah lain merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yakni *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkopingen* yang berarti "lelang" atau "penjualan di muka umum".[24] Beberapa ahli hukum juga mengemukakan pendapatnya mengenai pengertian dari lelang, antara lain:[25]

a. Richard l. Hirshberg

[23]Johannes Ibrahim Kosasih. 2019. *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank* (Jakarta: Sinar Grafika), Hlm. 34-35

[24]Sudiarto. 2021. *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*. (Jakarta: Kencana), Hlm.115.

[25]P.N.H. Simanjuntak. 2023. *Hukum Lelang Di Indonesia*. (Jakarta: Kencana), Hlm.18-19.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Lelang adalah penjualan properti secara terbuka kepada penawar tertinggi, di mana Pejabat Lelang berperan utama sebagai perantara yang mewakili pihak penjual.

b. Johannes Jan Polderman

Lelang merupakan sarana untuk menyelenggarakan perjanjian atau kesepakatan yang memberikan keuntungan maksimal bagi penjual dengan cara mengumpulkan para calon pembeli dengan tujuan mencapai kesepakatan yang paling menguntungkan bagi pihak penjual.

c. Roell

Lelang merupakan serangkaian peristiwa yang berlangsung sejak seseorang bermaksud menjual satu atau lebih barang, baik secara langsung maupun melalui perantara, dengan memberikan kesempatan kepada para hadirin untuk mengajukan penawaran atas barang-barang yang dijual, hingga saat kesempatan tersebut berakhir.

d. M. Yahya Harahap

Lelang adalah pelelangan dan penjualan barang yang dilaksanakan secara terbuka di hadapan umum melalui mekanisme penawaran harga yang terus meningkat, atau melalui pencatatan persetujuan harga yang semakin tinggi, atau pencatatan harga, di mana orang-orang yang diundang atau telah diberi pemberitahuan sebelumnya mengenai pelelangan atau penjualan tersebut diberikan kesempatan untuk mengajukan penawaran, menyetujui harga, atau mendaftarkan penawaran harga mereka.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

2.3.2 Jenis-Jenis Lelang

Berdasarkan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 26 Juli 2013, lelang dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1. Lelang Eksekusi

   Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu dan melaksanakan ketentuan dala peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini yang termasuk dalam lelang eksekusi terdiri atas:[26]

   1) Lelang eksekusi panitia urusan piutang Negara;
   2) Lelang eksekusi pengadilan;
   3) Lelang eksekusi pajak;
   4) Lelang eksekusi harta pailit;
   5) Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
   6) Lelang eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana;
   7) Lelang eksekusi barang rampasan;
   8) Lelang eksekusi jaminan fidusia;
   9) Lelang eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai Negara bea cukai;
   10) Lelang barang temuan;
   11) Lelang eksekusi gadai;

[26]Rachmadi Usman. 2015. *Hukum Lelang*. (Jakarta: Sinar Grafika), Hlm.30.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

12) Lelang eksekusi benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2001.

2. Lelang Non Eksekusi, meliputi:[27]
   1) Lelang non eksekusi wajib barang milik Negara atau daerah. Lelang barang-barang inventaris semua instansi pemerintah baik pusat maupun daerah.
   2) Lelang noneksekusi wajib barang dimiliki Negara direktorat jenderal bea cukai (bukan penghapusan inventaris).
   3) Lelang noneksekusi wajib barang milik BUMN atau BUMD Nonpersero.
   4) Lelang noneksekusi wajib kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama. Lelang kayu milik PT. Perhutani yang telah terjadwal setiap bulannya.

2.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang yang dapat diartikan hak tanggungan adalah turunan dari suatu perjanjian utang piutang di mana keberadaan hak tanggungan tergantung dari adanya perjanjian utang piutang. Dengan demikian dapat dipahami bahwa tanggungan adalah aksesoris dari perjanjian utang piutang yang merupakan perjanjian pokok.[28]

[27]Mukhidin. 2021. *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*. (Pekalongan: PT Nasya Expanding Management), Hlm.112.

[28]Ervianto Dwi Braviaji Wicaksono dan Semuel Walangitan. 2024. *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*. (Cilacap: PT Media Pustaka Indo), Hlm.17.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Beberapa ahli memberikan penjelasan mengenai pengertian dari hak tanggungan antara lain sebagai berikut:[29]

a. Kartini Muljadi

Menurut Kartini muljadi hak tanggungan adalah bentuk jaminan untuk pelunasan utang yang memberikan hak prioritas kepada pemegangnya, dengan objek berupa hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

b. Sutarno

Menurut Sutarno, hak tanggungan adalah bentuk jaminan yang muncul berdasarkan kesepakatan sebelumnya antara kreditur dan debitur. Jaminan yang lahir dari perjanjian ini memberikan jaminan khusus berupa jaminan kebendaan, yaitu hak tanggungan.

c. Profesor Sutan Remy Sjahdeini

Menurut Profesor Sutan Remy Sjahdeini, hak tanggungan merupakan salah satu bentuk hak jaminan selain hipotek, gadai, dan fidusia. Hak jaminan ini bertujuan untuk menjamin pelunasan utang debitur dengan memberikan hak istimewa kepada kreditur tertentu, yaitu pemegang hak jaminan tersebut, untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dibandingkan kreditur lainnya apabila debitur melakukan wanprestasi atau ingkar janji.

[29]M. Arba dan Diman Ade Mulada. 2020. *Hukum Hak Tanggungan*. (Jakarta: Sinar Grafika), Hlm.4-5.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

d. Profesor Budi Harsono

Menurut Profesor Budi Harsono, hak tanggungan adalah bentuk penguasaan atas hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengambil tindakan tertentu terhadap tanah yang dijadikan jaminan, namun bukan untuk menguasai atau memanfaatkannya secara fisik. Kewenangan tersebut semata-mata digunakan untuk menjual tanah tersebut apabila debitur wanprestasi, dan dari hasil penjualan tersebut, kreditur berhak mengambil seluruh atau sebagian dana guna melunasi utang debitur.

2.4.2 Asas-Asas Hak Tanggungan

Ada beberapa asas dari hak tanggungan yang perlu dipahami dan yang membedakan hak tanggungan dari jenis serta bentuk jaminan jaminan hutang yang lain, antara lain sebagai berikut:[30]

a. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.
b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
c. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
d. Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
e. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.
f. Hak tanggungan bersifat *accesoir*.

[30]Basyarudin. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah Dan Bangunan Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan*. (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing), Hlm.28.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

g. Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada.
h. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang.
i. Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada.
j. Di atas hak tanggungan tidak dapat dilakukan sita oleh pengadilan.
k. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu.
l. Hak tanggungan wajib didaftarkan.
m. Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.
n. Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cedera janji.
o. Pelaksanaan eksekusi pertanggungan mudah dan pasti.

2.5 Tinjauan Umum Tentang Jaminan

2.5.1 Pengertian Jaminan

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yakni *zekerheid* atau *cautie*, yang mencakup secara umum bagaimana cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya.[31] Jaminan merupakan aset pihak peminjam yang diberikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjamannya maka aset yang dijaminkan dapat dimiliki oleh orang yang memberikan pinjaman.[32] Beberapa ahli mengemukakan penjelasannya mengenai pengertian dari agunan atau jaminan antara lain sebagai berikut:

[31]Supianto. 2015. *Hukum Jaminan Fidusia*. (Sleman: Penerbit Garudhawaca), Hlm.25.
[32]Sri Hidayani dan Mahalia Nola Pohan. 2020. "*Aspek Hukum terhadap Perjanjian Pinjam Emas dengan Jaminan Tanah Sawah dalam Masyarakat Pidie*", Jurnal Mercatoria. Vol.13, No.2. Hlm.206.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

a. M. Bahsan

Menurut Bahsan, jaminan adalah segala bentuk benda atau hal yang diberikan oleh debitur dan diterima oleh kreditur sebagai penanggungan atas suatu hubungan utang piutang dalam masyarakat.[33]

b. Mariam Darus Badrulzama

Menrut Mariam, jaminan adalah beban atau penanggungan yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga kepada kreditur sebagai bentuk kepastian atas pemenuhan kewajibannya dalam suatu perikatan.[34]

c. Hartono Hadisoeprapto

Menurut Hartono Hadisoeprapto, jaminan adalah sesuatu yang diserahkan kepada kreditur sebagai bentuk jaminan agar kreditur memiliki keyakinan bahwa debitur akan melaksanakan kewajiban yang dapat diukur dengan uang, yang muncul dari suatu perikatan.[35]

2.5.2 Jenis-Jenis Jaminan

Adapun beberapa jenis agunan atau jaminan yang digunakan dalam perjanjian utang piutang antara lain sebagai berikut:

1. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan timbul karena diperjanjikan oleh para pihak untuk untuk memberi perlindungan kepada kreditur terhadap pelunasan hutang dari debitur. Perjanjian jaminan kebendaan merupakan perjanjian tambahan terhadap perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit atau

[33]Anthinius Adhi Soedibyo. 2023. *Hukum Jaminan Dasar-Dasar Mengenai Jaminan*. (Yogyakarta: Jejak Pustaka), Hlm.5.

[34]Arrisman. 2024. *Hukum Transaksi Berjaminan*. (Jakarta: CV. Tampuniak Mustika Edukarya), Hlm.6.

[35]Supianto. 2015. *Hukum Jaminan Fidusia*. (Sleman: Penerbit Garudhawaca), Hlm.26.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

perjanjian hutang piutang.[36] Adapun beberapa jenis jaminan kebendaan, yaitu:

a. Gadai

Gadai merupakan kegiatan meminjaman barang-barang berharga kepada pihak tertentu, guna memperoleh sejumlah uang dan barang yang dijaminkan, kemudian akan ditebus kembali sesuai dengan perjanjian antara kedua belah pihak. Dalam praktik gadai, apabila seseorang ingin meminjam uang dari pihak lain, ia harus menyerahkan barang miliknya, baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak, ke dalam penguasaan pihak pemberi pinjaman, dan barang tersebut akan tetap berada di bawah kendali pemberi pinjaman hingga utang tersebut dilunasi oleh penerima pinjaman. Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, gadai diatur pada Pasal 1150, yang menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan gadai adalah suatu hak yang dapat diperoleh seseorang atas suatu barang yang diserahkan kepadanya dari seseorang yang berhutang atau oleh orang lain atas namanya dan memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari pada orang-orang yang berpiutang lainnya, dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang harus didahulukan.[37]

b. Hipotik

[36]*Ibid*, Hlm.28.

[37]M. H Ainulyaqin, Kasuwi Saiban dan Misbahul Munir. 2023. "*Praktek Gadai Sawah di Kabupaten Bekasi Dalam Perspektif Ekonomi Islam*". Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa. Vol.8, No.1. Hlm.53.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Hipotek berasal dari kata *hypotheek* yang berati suatu bentuk jaminan utang di mana barang yang dijaminkan tetap berada dalam penguasaan debitur dan tidak diserahkan kepada pihak pemberi pinjaman, namun barang tersebut tetap dapat dimintakan atau dituntut kembali, bahkan jika telah berpindah tangan kepada pihak lain, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hipotek diatur dalam Pasal 1162, yang menjelaskan bahwa hipotek merupakan suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan bagi suatu perikatan.[38]

c. Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang melekat atas tanah atau objek yang dianggap sebagai kesatuhan diatasnya yang berfungsi untuk memenuhi suatu hutang. Dalam memberikan kepastin hukum dan perlindungan bagi pihak yang melakukan perjanjian kredit maka diperlukannya hak tanggungan tersebut, tanpa adanya hak tanggungan, kreditur dan debitur akan mengalami kesulitan untuk mengetahui hak dan kewajiban yang dipenuhi masing-masing pihak. Ketentuan dalam pemberian hak tanggungan tercantum dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

[38]Lina Kamilah Tsani. 2024. "*Keabsahan Pendaftaran Kapal sebagai Objek Jaminan Hipotek*". Dewantara : Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora. Vol.3, No.1. Hlm.209.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

tentang hak tanggungan. Didalamnya memuat tentang tata cara pemberian hak melalui pendaftaran yang dilakukan oleh debitur.[39]

d. Fidusia

Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud, serta benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, di mana benda tersebut tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia sebagai jaminan atas pelunasan utang tertentu yang memberikan hak prioritas kepada penerima fidusia dibandingkan dengan kreditur lainnya.[40]

2. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan atau jaminan pribadi adalah bentuk penanggungan yang diberikan oleh pihak ketiga (penjamin) kepada kreditur, di mana pihak ketiga tersebut menyatakan kesediaannya untuk menjamin pelunasan pinjaman apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajiban keuangannya kepada kreditur.[41] Didalam pengertian jaminan perorangan, terdapat beberapa unsur antara lain:[42]

1. Menciptakan keterikatan secara langsung dengan individu tertentu;

[39]Azra Balqis, Nabila Putri Syakila, Belyana Vega F. R dan Nathasya Berlian. 2022. "*Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur*". Diponegoro Private Law Review. Vol.9, No.1. Hlm.5.

[40]Tajuddin Noor, Masnun dan Kurnia Ganda Putri. 2021. "*Aspek Hukum Perjanjian Pembiayaan Sewa Guna Usaha (LEASING)*". Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah. Vol.2, No.3. Hlm.504.

[41]Muhammad Dafa Rizky Pradana, Taufiqurrahman dan Farhan Saleh. 2023. "*Pertanggungjawaban Perdata Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Perorangan*". Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra. Vol.1, No.2. Hlm.112-113.

[42]Anthinius Adhi Soedibyo. 2023. *Hukum Jaminan Dasar-Dasar Mengenai Jaminan*. (Yogyakarta: Jejak Pustaka), Hlm.16.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

2. Hanya berlaku dan dapat ditegakkan terhadap debitur tertentu saja; dan
3. Berlaku atas seluruh kekayaan yang dimiliki oleh debitur.

2.6 Tinjauan Umum Tentang Kredit

2.6.1 Pengertian Kredit

Secara etimologi, kredit berasal dari bahasa Latin yaitu *credere*, yang berarti kepercayaan. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, kredit merupakan pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman hingga batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain. Berdasarkan Pasal 1 butir 11 undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan dirumuskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.[43] Beberapa ahli memberikan pendapatnya mengenai pengertian dari kredit, antara lain sebagai berikut:[44]

1. Menurut Levy

   Kredit adalah pemberian sejumlah uang secara sukarela kepada penerima kredit yang dapat digunakan secara bebas untuk kepentingannya sendiri, dengan kewajiban bagi penerima kredit untuk mengembalikan jumlah pinjaman tersebut di kemudian hari.

[43]Hermansyah. 2020. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Cetakan-9*. (Jakarta: Kencana), Hlm.57.

[44]Johannes Ibrahim Kosasih. 2019. *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank* (Jakarta: Sinar Grafika), Hlm. 10-11.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

2. Menurut M. Jakile

   Kredit adalah tolak ukur kemampuan seseorang untuk memperoleh sesuatu yang memiliki nilai ekonomi sebagai imbalan atas janjinya untuk melunasi utang tersebut pada waktu yang telah ditentukan.

3. Menurut Savelberg

   Savelberg menyatakan bahwa kredit mempunyai dua arti, antara lain:

   1) Berperan sebagai landasan utama dari setiap perikatan yang memungkinkan seseorang menuntut hak atau sesuatu dari pihak lain;
   2) Berfungsi sebagai jaminan, di mana seseorang memberikan sesuatu kepada pihak lain dengan maksud untuk mendapatkan kembali apa yang telah diserahkan tersebut.

4. Menurut Rollin G. Thomas

   Kredit adalah bentuk kepercayaan terhadap kemampuan pihak peminjam untuk melunasi sejumlah uang pada waktu yang telah ditentukan di masa mendatang.[45]

5. Menurut Achmad Anwari

   Kredit adalah pemberian suatu fasilitas atau prestasi oleh satu pihak kepada pihak lainnya, di mana fasilitas tersebut akan dikembalikan pada waktu tertentu di masa mendatang disertai dengan kewajiban memberikan kontra prestasi berupa imbalan atau biaya.[46]

2.6.2 Jenis-Jenis Kredit

[45]Fatih Fuadi. 2020. *Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank (Teori dan Aplikasi)*. (Indramayu: CV. Adanu Abimata), Hlm.25.

[46]*Ibid*., Hlm.26.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

1. Dilihat dari Segi Kegunaan[47]

   a. Kredit Investasi

      Kredit investasi merupakan fasilitas pinjaman jangka panjang yang umumnya dimanfaatkan untuk keperluan pengembangan usaha, pembangunan proyek baru, atau kegiatan rehabilitasi. Contohnya seperti pembangunan pabrik atau pembelian mesin-mesin. Penggunaan kredit ini berlangsung dalam jangka waktu yang cukup lama dan memerlukan jumlah modal yang cukup besar.

   b. Kredit Modal Kerja

      Kredit modal kerja adalah jenis pinjaman yang diperuntukkan bagi kebutuhan peningkatan aktivitas produksi dalam operasional perusahaan, seperti pembelian bahan baku, pembayaran gaji karyawan, atau pengeluaran lain yang berhubungan dengan proses produksi.

2. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit[48]

   a. Kredit Produktif

      Kredit produktif adalah jenis pinjaman yang dimanfaatkan untuk meningkatkan kegiatan usaha, produksi, atau investasi. Kredit ini diberikan dengan tujuan menghasilkan barang atau jasa. Contohnya antara lain kredit untuk pembangunan pabrik yang akan memproduksi barang, kredit di sektor pertanian untuk menghasilkan produk pertanian, kredit di bidang pertambangan yang akan menghasilkan bahan

[47]A. Wangsawidjaja Z. 2020. *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*. (Yogyakarta: Lautan Pustaka), Hlm.65-66.

[48]*Ibid*., Hlm.78.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

tambang, serta kredit industri yang bertujuan menghasilkan barang-barang industri.

b. Kredit Konsumtif

Kredit konsumtif adalah jenis pinjaman yang diperuntukkan untuk keperluan pribadi dan bukan untuk menghasilkan barang atau jasa tambahan. Kredit ini digunakan semata-mata untuk pemakaian atau kebutuhan individu maupun badan usaha. Contohnya adalah kredit untuk pembelian rumah, kredit kendaraan pribadi, kredit perabotan rumah tangga, serta berbagai bentuk kredit konsumtif lainnya.

c. Kredit Perdagangan

Kredit perdagangan merupakan fasilitas pinjaman yang diberikan kepada para pedagang untuk membiayai kegiatan usahanya, seperti pembelian barang dagangan yang nantinya akan dilunasi dari hasil penjualan barang tersebut. Jenis kredit ini umumnya diberikan kepada pemasok atau agen-agen perdagangan yang melakukan pembelian barang dalam jumlah besar.

3. Dilihat dari Segi Jangka Waktu[49]

a. Kredit Jangka Pendek

Kredit jangka pendek adalah fasilitas pinjaman dengan jangka waktu kurang dari satu tahun atau maksimal satu tahun, yang umumnya dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja.

b. Kredit Jangka Menengah

[49]Ardhansyah Putra Hrp dan Dwi Saraswati. 2020. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing), Hlm.66.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Kredit jangka menengah adalah jenis pinjaman dengan jangka waktu antara satu hingga lima tahun, yang dapat digunakan untuk kebutuhan modal kerja. Di beberapa bank, kredit jangka menengah ini dikategorikan sebagai bagian dari kredit jangka panjang.

c. Kredit Jangka Panjang

Kredit jangka panjang adalah jenis pinjaman dengan periode pelunasan terlama, yaitu lebih dari tiga atau lima tahun. Umumnya, kredit ini dimanfaatkan untuk investasi jangka panjang seperti di sektor perkebunan karet, kelapa sawit, atau industri manufaktur, serta dapat digunakan untuk kebutuhan konsumtif seperti pembiayaan perumahan.

4. Dilihat dari Segi Sektor Usaha[50]

a. Kredit Pertanian

Kredit pertanian merupakan fasilitas pinjaman yang diberikan untuk membiayai sektor pertanian atau perkebunan. Usaha di bidang pertanian ini dapat bersifat jangka pendek maupun jangka panjang.

b. Kredit Peternakan

Kredit peternakan adalah pinjaman yang disalurkan untuk sektor peternakan, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Contohnya, kredit jangka pendek digunakan untuk peternakan ayam, sedangkan kredit jangka panjang dapat diperuntukkan bagi peternakan kambing atau sapi.

c. Kredit Industri

[50]A. Wangsawidjaja Z. 2020. *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*. (Yogyakarta: Lautan Pustaka), Hlm.81.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Kredit industri adalah pinjaman yang diberikan untuk mendukung pembiayaan sektor industri, mencakup industri kecil, menengah, maupun besar.

d. Kredit Pertambangan

Kredit pertambangan adalah pinjaman yang diberikan untuk mendukung kegiatan usaha pertambangan. Biasanya, jenis usaha tambang yang dibiayai bersifat jangka panjang, seperti tambang emas, minyak, atau timah.

e. Kredit Pendidikan

Kredit pendidikan adalah pinjaman yang disediakan untuk pembangunan fasilitas dan infrastruktur pendidikan, serta dapat juga berupa kredit yang diberikan kepada mahasiswa.

f. Kredit Profesi

Kredit profesi adalah pinjaman yang diberikan kepada para profesional, seperti dosen, dokter, dan pengacara.

g. Kredit Perumahan

Kredit perumahan adalah pinjaman yang disalurkan untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah, yang umumnya memiliki jangka waktu pengembalian yang panjang.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

5. Dilihat dari Segi Jaminan[51]

a. Kredit dengan Jaminan

Kredit dengan jaminan adalah pinjaman yang diberikan berdasarkan suatu bentuk jaminan tertentu, yang dapat berupa barang berwujud maupun tidak berwujud. Dengan kata lain, kredit tersebut dijamin oleh nilai jaminan yang diserahkan oleh calon debitur.

b. Kredit Tanpa Jaminan

Kredit tanpa jaminan adalah pinjaman yang diberikan tanpa memerlukan agunan berupa barang atau pihak tertentu. Pemberian kredit ini didasarkan pada penilaian terhadap prospek usaha, karakter, serta kesetiaan calon debitur selama berinteraksi dengan bank terkait.

[51]Ardhansyah Putra Hrp dan Dwi Saraswati. 2020. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing), Hlm.67.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Penulis melakukan penelitian pada hari Rabu, tanggal 09 April 2025 setelah melaksanakan seminar proposal.

No	Kegiatan	Bulan																			
		Mei 2024				Oktober 2024				April 2025				Juni 2025				Agustus 2025			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul																				
2	Seminar Proposal																				
3	Penelitian																				
4	Seminar Hasil																				
5	Meja Hijau																				

3.1.2 Tempat Penelitian

Tempat penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data dilapangan, tempat penelitian yang penulis pilih adalah Pengadilan Negeri Medan, di Jalan Jl. Pengadilan No.8, Petisah Tengah, Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20236, Indonesia.

3.2 Metode Penellitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Jenis penelitian yuridis normatif adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian yuridis normatif merupakan salah satu jenis metodologi penelitian hukum yang mendasarkan analisisnya pada peraturan perundang-

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

undangan yang berlaku dan relecan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus pada penelitian Skripsi ini.[52] Penelitian hukum yuridis normatif ini mencakup beberapa hal, yaitu:[53]

a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
b. Penelitian terhadap sistematika hukum;
c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum;
d. Penelitian sejarah hukum; dan
e. Penelitian perbandingan hukum.

3.2.2 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*), yang dilakukan dengan menghimpun data yang terkait meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu terdiri dari aturan hukum yang terdapat pada berbagai peraturan perundang-undangan khususnya:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
c) Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan;
d) Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 302/Pdt.G/2023/PN Mdn.

[52]Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar. 2020. "*Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer*" Jurnal Gema Keadilan. Vol.7, No.1. Hlm. 24.

[53]Zainuddin Ali. 2015. *Metode Penelitian Hukum Cet.6*. (Jakarta: Sinar Grafika), Hlm.22.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer di atas berupa pendapat para ahli hukum, buku-buku, jurnal ilmiah dan berita *internet* yang memiliki relevansi dengan perbuatan melawan hukum oleh kreditur dengan melakukan lelang hak tanggungan sebagai jaminan kredit.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu berupa data penunjang yang dapat memberikan penjelasan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan sekunder berupa kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan atau ensiklopedi.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan yang penulis lakukan adalah dengan beberapa cara, yaitu:

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

   Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni undang–undang, bukubuku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, media massa, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder.

2. Studi Lapangan (*Field Research*)

   Studi lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer dengan menggunakan teknik wawancara langsung dan terbuka dengan mengadakan tanya jawab untuk mendapatkan keterangan atau jawaban

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

yang bebas sehingga data yang diperoleh sesuai dengan yang diharapkan. Wawancara dilakukan kepada Hakim Pengadilan Negeri Medan.

3.2.4 Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah analisis deskriptif. Analisis deskriptif dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi mengenai status gejala yang ada yaitu keadaan gejala mengenai perbuatan melawan hukum oleh kreditur dengan melakukan lelang hak tanggungan sebagai jaminan kredit. Data yang sudah dikumpulkan akan dianalisis dengan secara kualitatif.[54]

[54]Fenti Hikmawati. 2020. *Metode Penelitian*. (Depok: PT Rajagrafindo Persada), Hlm.88.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

1. Pengaturan hukum mengenai tentang perbuatan melawan hukum diatur didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan undang-undang atau aturan hukum yang berlaku. Sedangkan aturan hukum yang mengatur tentang lelang hak tanggungan, diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan.
2. Perlindungan hukum terhadap debitur akibat dari perbuatan melawan hukum oleh kreditur dalam lelang hak tanggungan didasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal ini menetapkan bahwa setiap pelanggaran yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi orang lain wajib memberikan ganti rugi. Debitur yang merasakan dengan tindakan kreditur bisa mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai dasar hukumnya.
3. Pertimbangan hakim dalam menjatuh putusan nomor 302/Pdt.G/2023/PN Mdn adalah Eksepsi dari Para Tergugat, dimana majelis hakim menolak seluruh eksepsi dari Para Tergugat. Selanjutnya yang menjadi pertimbangan hakim adalah bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat untuk memperkuat gugatannya dan bukti-bukti surat yang diajukan Para

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Tergugat untuk memperkuat tangkisannya. Dan Gugatan dari Penggugat juga jadi pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan nomor 302/Pdt.G/2023/PN Mdn, dimana Majelis Hakim Mengabulkan gugatan dari Penggugat.

5.2 Saran

1. Pengaturan hukum tentang perbuatan melawan hukum masih diatur secara umum di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, secara khusus perbuatan melawan hukum dalam lelang hak tanggungan belum ada diatur didalam undang-undang hak tanggungan. Penulis menyarankan kepada pemerintah untuk dapat mengatur secara khusus dan detail mengenai perbuatan melawan hukum dalam proses lelang hak tanggungan.
2. Perlindungan hukum debitur akibat perbuatan melawan hukum oleh kreditur pada putusan nomor: 302/Pdt.G/2023/PN Mdn masih belum sepenuhnya dilakukan, majelis hakim memang menegaskan bahwa para tergugat dan turut tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tetapi pada amar putusan hakim tidak meminta para tergugat untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat.
3. Majelis Hakim dalam memutus sengketa perbuatan melawan hukum harus tetap memperhatikan asas keadilan, kejelasan hukum, dan kemanfaatan, agar bisa melahirkan putusan yang adil yang tidak tumpang tindih.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adriaman, M., & dkk. (2024). *Hukum Perdata.* Padang: CV. Gita Lentera.

Ali, Z. (2015). *Metode Penelitian Hukum Cet.6.* Jakarta: Sinar Grafika.

Arba, M., & Mulada, D. A. (2020). *Hukum Hak Tanggungan.* Jakarta: Sinar Grafika.

Arrisman. (2024). *Hukum Transaksi Berjaminan.* Jakarta: CV. Tampuniak Mustika Edukarya.

Basyarudin. (2021). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah Dan Bangunan Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan.* Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.

Fuadi, F. (2020). *Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank (Teori dan Aplikasi).* Indramayu: CV. Adanu Abimata.

Harahap, M. Y. (2017). *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Edisi Kedua.* Jakarta: Sinar Grafika.

Hasan, L. O. (2024). *Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi, Ganti Rugi Materiil dan Immateriil dalam Kasus-Kasus Perdata.* Yogyakarta: Jejak Pustaka.

Hermansyah. (2020). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Cetakan-9.* Jakarta: Kencana.

Hikmawati, F. (2020). *Metode Penelitian.* Depok: PT Rajagrafindo Persada.

Hrp, A. P., & Saraswati, D. (2020). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya.* Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.

Kosasih, J. I. (2019). *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank.* Jakarta: Sinar Grafika.

Mukhidin. (2021). *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan.* Pekalongan: PT Nasya Expanding Management.

Soedibyo, A. A. (2023). *Hukum Jaminan Dasar-Dasar Mengenai Jaminan.* Yogyakarta: Jejak Pustaka.

Sudiarto. (2021). *Pengantar Hukum Lelang Indonesia.* Jakarta: Kencana.

Supianto. (2015). *Hukum Jaminan Fidusia.* Sleman: Penerbit Garudhawaca.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Usman, R. (2015). *Hukum Lelang.* Jakarta: Sinar Grafika.

Wicaksono, E. D., & Walangitan, S. (2024). *Teori dan Praktek Hak Tanggungan.* Cilacap: PT Media Pustaka Indo.

Z, A. W. (2020). *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia.* Yogyakarta: Lautan Pustaka.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

C. Jurnal

Abdi, Z., & Radjab, S. (2021). Analisis Putusan Hakim Tingkat Kasasi Terhadap Kasus Baiq Nuril Maknun. *Alauddin Law Development Jurnal*.

Ainulyaqin, M., Saiban, K., & Munir, M. (2023). Praktek Gadai Sawah di Kabupaten Bekasi Dalam Perspektif Ekonomi Islam. *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*.

Ainulyaqin, M., Saiban, K., & Munir, M. (2023). Praktek Gadai Sawah di Kabupaten Bekasi Dalam Perspektif Ekonomi Islam. *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*.

Andri, B. (2024). Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1473 k/pdt/2019). *Rechtsnormen Komunikasi Dan Informasi Hukum*.

Balqis, A., Syakila, N. P., R, B. V., & Berlian, N. (2022). Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur. *Diponegoro Private Law Review*.

Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Berlian, D., Andri, & Apriana, A. (2023). Perbandingan Pemberian Kredit Antara Bank Konvensional Dan Pembiayaan Bank Syariah Kepada Usaha Kecil Dan Menengah. *Jurnal Perbankan Syariah Indonesia*.

Febriansyah, R., & dkk. (2024). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Sebagai Perikatan Yang Lahir Karena Undang-Undang: Implikasi Terhadap Penentuan Ganti Rugi. *Media Hukum Indonesia*.

Halipah, G., & dkk. (2023). Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata. *Jurnal Serambi Hukum*.

Hidayani, S., & Pohan, M. N. (2020). Aspek Hukum terhadap Perjanjian Pinjam Emas dengan Jaminan Tanah Sawah dalam Masyarakat Pidie. *Jurnal Mercatoria*.

Husny, T. H. (2023). Tantangan Dalam Implementasi Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Pembiayaan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2022. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*.

Ismamudi, Hartati, N., & Sakum. (2023). Peran Bank dan Lembaga Keuangan dalam Pengembangan Ekonomi: Tinjauan Literatur. *Jurnal Akuntansi Neraca*.

Juanda, E. (2021). Hubungan Hukum Antara Para Pihak Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*.

Koto, I., & Faisal. (2021). Penerapan Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Benda Bergerak Terhadap Debitur Wanprestasi. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*.

Lubis, A. H., & Hasbi, M. (2024). Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Menetapkan Suatu Putusan di Persidangan Perkara Pidana. *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*.

Mantili, R., & Dewi, P. E. (2020). Perlindungan Kreditor Konkuren Dalam Hukum Kepailitan. *Jurnal Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Ngurah Rai*.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Ningsih, A. S., & Wardhani, H. P. (2024). Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi. *The Prosecutor Law Review*.

Noor, T., Masnun, & Putri, K. G. (2021). Aspek Hukum Perjanjian Pembiayaan Sewa Guna Usaha (LEASING). *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*.

Pradana, M. D., Taufiqurrahman, & Saleh, F. (2023). Pertanggungjawaban Perdata Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Perorangan. *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra*.

Pratama, A. Y., & dkk. (2024). Perlindungan Hukum Debitur Melalui Gugatan Perdata atas Lelang Sewenang-wenang oleh Kreditur dalam Perjajian Hak Tanggungan. *Journal Of Mister*.

Pulungan, L. A. (2023). Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019). *Recht Studiosum Law Review*.

Ridha, I., & dkk. (2023). Peran Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan. *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*.

Salas, M. R., & dkk. (2025). Pelaksanaan Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal Ilmiah Living Law*.

Sianturi, N. N., Napitupulu, D. R., & Betlehn, A. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pengambilan Paksa Objek Jaminan Fidusia Oleh Lembaga Pembiayaan. *Action Research Literate*.

Simanjuntak, P. (2023). *Hukum Lelang Di Indonesia.* Jakarta: Kencana.

Sitompul, R. W., & dkk. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *JURNALRECTUM*.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Sitorus, D. Y., & dkk. (2024). Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum. *Journal of Science and Social Research*.

Tsani, L. K. (2024). Keabsahan Pendaftaran Kapal sebagai Objek Jaminan Hipotek. *Dewantara : Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora*.

Waluyo, B. (2022). Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Cakrawala Hukum*.

Winanti, A., & Siahaan, F. C. (2023). Aspek Hukum Perbuatan Melawan Hukum Atas Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Kontrak Kredit (Studi Kasus Nomor : 207/Pdt.G/2020/PN Byw). *Proceeding: 5TH NATIONAL CONFERENCE on Law Studies*.

Wisely, J., Kusmayanti, H., & Slamet, S. M. (2025). Analisis Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor634/Pdt.G/2021/Pn Bks Yang Mengabulkan Gugatan Pembatalan Sepihakperjanjian Perdamaian Yang Dibuat Di Luar Pengadilan Sebagaiperbuatan Melawan Hukum Ditinjau Dari Kuhperdata. *Jurnal Cakrawala Ilmiah*.

Zahri, I., Yahya, A., & Adli, M. (2023). Analisis Yuridis Putusan Hakim Tentang Penyelesaian Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan. *Jurnal Suara Hukum*.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

LAMPIRAN

Lampiran 1. Foto Bersama Hakim Pengadilan Negeri Medan

Foto bersama Hakim Pengadilan Negeri Medan, Bapak Syarijal Munthe, S.H., M.H

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Lampiran 2. Hasil Wawancara Dengan Hakim Pengadilan Negeri Medan

Nama Pewawancara : Chrissyela Apridayanti Simbolon

NPM 218400222

Nama Narasumber : Syarijal Munthe, S.H., M.H

Waktu Wawancara : Rabu, 09 April 2025, Pukul 10.00 WIB

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap perbuatan melawan hukum oleh kreditur yang melakukan lelang hak tanggungan sebagai jaminan kredit?
   ⇨ Jawab: Pengaturan hukum terhadap perbuatan melawan hukum oleh kreditur yang melakukan lelang hak tanggungan sebagai jaminan kredit di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur akibat perbuatan melawan hukum oleh kreditur?
   ⇨ Jawab: Jika kreditur melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) yang merugikan debitur, debitur dapat mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum dan merugikan orang lain wajib memberikan ganti rugi
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menyelesaikan perkara perbuatan melawan hukum oleh kreditur dengan melakukan lelang hak tanggungan pada putusan nomor: 302/Pdt.G/2023/PN.Mdn?

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

⇨ Jawab: pertimbangan hakim Dalam menjatuhkan putusan nomor 302/Pdt.G/2023/PN Mdn adalah gugatan dari penggugat, eksepsi dari tergugat dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak selama persidangan serta aturan-aturan hukum yang berlaku terkait dengan perkara pada putusan nomor 302/Pdt.G/2023/PN Mdn.

4. Akibat hukum apa yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum oleh kreditur yang melakukan lelang hak tanggungan sebagai jaminan kredit?

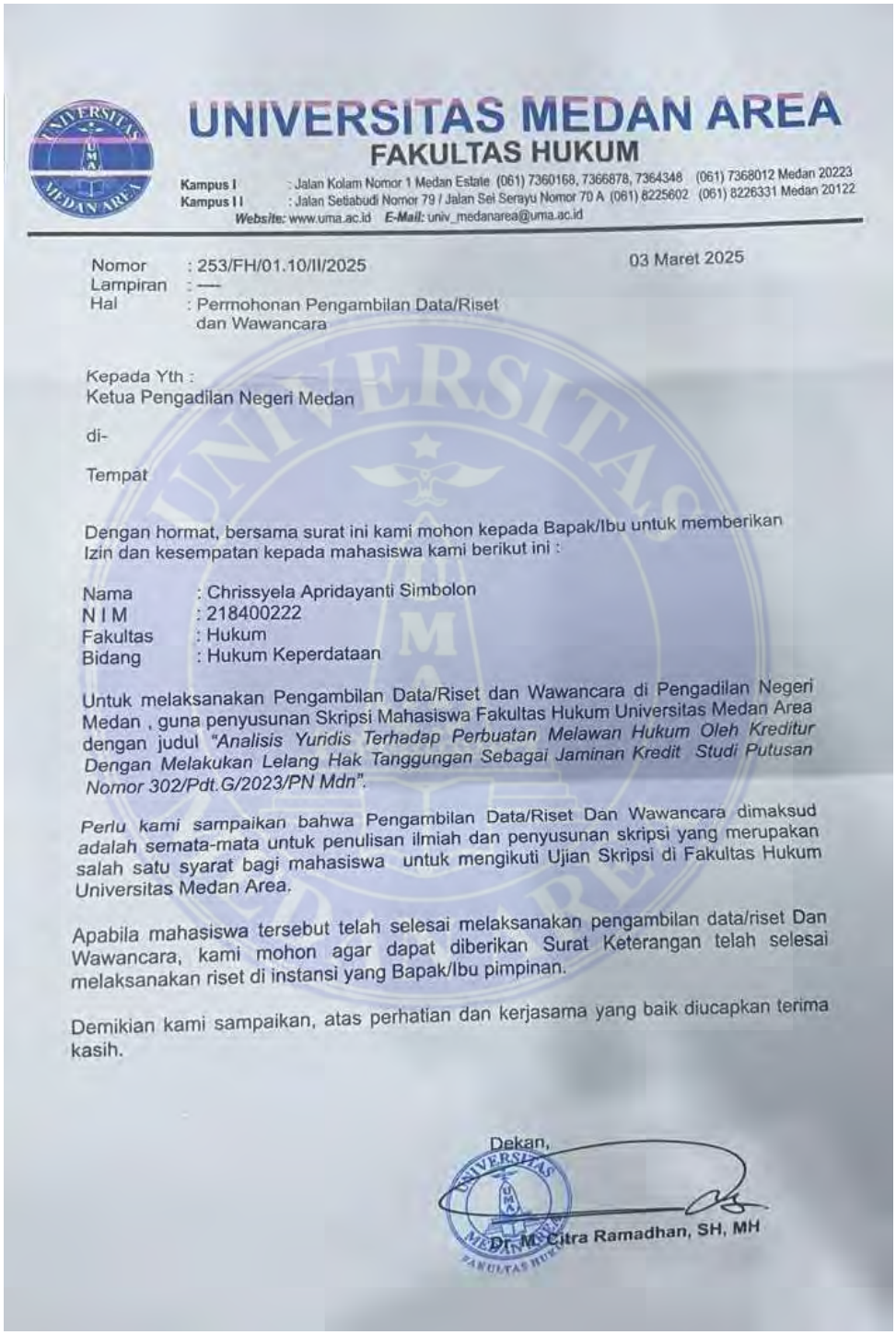
   ⇨ Jawab: Perbuatan melawan hukum oleh kreditur yang melakukan lelang hak tanggungan sebagai jaminan kredit dapat menimbulkan berbagai akibat hukum yang serius, terutama terkait dengan pelanggaran hak debitur atau ketidakpatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku. Akibat hukumnya seperti ganti rugi atau bahkan pembatalan lelang.

5. Dalam hukum perdata, perbuatan-perbuatan apa saja yang termasuk kategori perbuatan melawan hukum?

   ⇨ Jawab: perbuatan-perbuatan yang termasuk dalam perbuatan melawan hukum seperti perbuatan yang melanggar aturan hukum, perbuatan yang melanggar hak orang lain, perbuatan yang tidak sesuai dengan perjanjian dan perbuatan yang menyebabkan kerugian.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Lampiran 3. Surat Permohonan Riset



UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 253/FH/01.10/II/2025 03 Maret 2025
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Medan

di-

Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Chrissyela Apridayanti Simbolon
N I M : 218400222
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan , guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul *"Analisis Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh Kreditur Dengan Melakukan Lelang Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Studi Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN Mdn"*.

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud *adalah semata-mata* untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpinan.

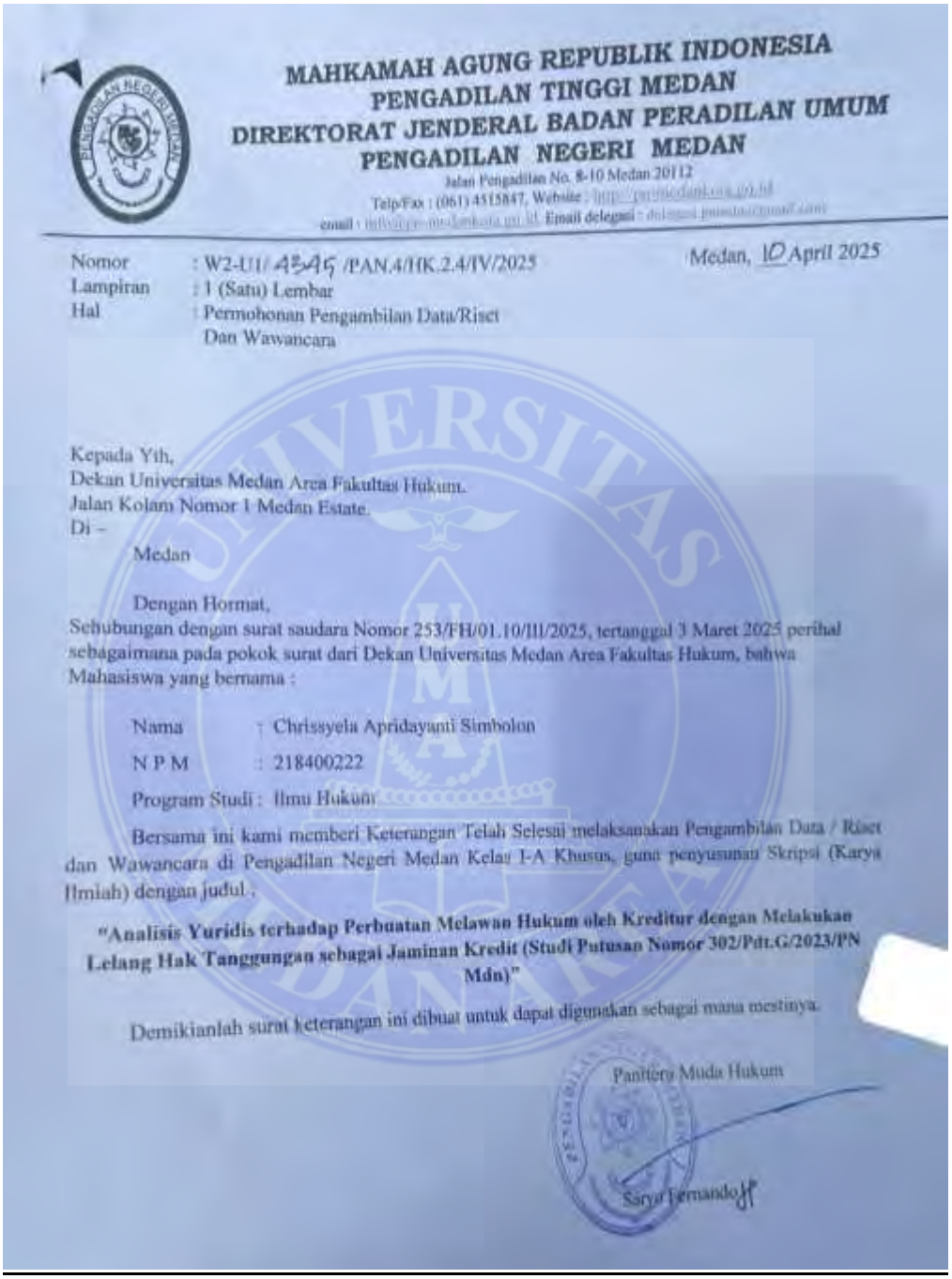
Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Lampiran 4. Surat Keterangan Selesai Riset



MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
PENGADILAN TINGGI MEDAN
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN NEGERI MEDAN
Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112
Telp/Fax : (061) 4515847, Website : http://pn-medankota.go.id
email : info@pn-medankota.go.id Email delegasi : delegasi.pnmedan@gmail.com

Nomor : W2-U1/ 4845 /PAN.4/HK.2.4/IV/2025
Lampiran : 1 (Satu) Lembar
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara

Medan, 10 April 2025

Kepada Yth,
Dekan Universitas Medan Area Fakultas Hukum.
Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate.
Di –
Medan

Dengan Hormat,
Sehubungan dengan surat saudara Nomor 253/FH/01.10/III/2025, tertanggal 3 Maret 2025 perihal sebagaimana pada pokok surat dari Dekan Universitas Medan Area Fakultas Hukum, bahwa Mahasiswa yang bernama :

Nama : Chrissyela Apridayanti Simbolon
N P M : 218400222
Program Studi : Ilmu Hukum

Bersama ini kami memberi Keterangan Telah Selesai melaksanakan Pengambilan Data / Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna penyusunan Skripsi (Karya Ilmiah) dengan judul :

"Analisis Yuridis terhadap Perbuatan Melawan Hukum oleh Kreditur dengan Melakukan Lelang Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit (Studi Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN Mdn)"

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagai mana mestinya.

Panitera Muda Hukum

Satya Fernando

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Lampiran 5. Putusan Pengadilan Negeri Medan

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 302/Pdt.G/2023/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Bambang Suseno Subur, bertempat tinggal di Jalan Suryo No. 10, J A T I, Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ganda Putra Marbun, S.H., M.H., Petrus Paskah Tarigan, S.H., Sovia Margareth Siregar, S.H., dan Adolf Roy, S.H., Advokat pada "Kantor Hukum Batu Gale & Rekan" yang berkantor di Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 351, Kelurahan Sei Sikambing D, Kecamatan Medan Petisah Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa tanggal 10 April 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L A W A N

1. **PT. Bank Commonwealth Cabang Medan**, tempat kedudukan Jalan Palang Merah No. 110, Petisah Tengah, Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini memberi kuasa kepada Paltiada Saragi, S.H., M.H., CLA., MIIArb, Samekto, S.H., Rasyidi, S.H., Moch Dzulyadain Nasrulloh, S.H., M.H., Ali Musa Tarigan, S.H., M.H., Muhammad Riau SHR, S.H., M.H., dan Reza Juliartanto, S.H., Para Advokat pada SSB & Law Firm beralamat di Jl. Alfalah Raya, Medan Timur Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa No. LGL/16/SK/V/2023 tanggal 24

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**

2. Christian Chandra, bertempat tinggal di Jln. Bandung No.B-17, Pasar Baru, Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Paltiada Saragi, S.H., M.H., CLA., MIIArb, Samekto, S.H., Rasyidi, S.H., Moch Dzulyadain Nasrulloh, S.H., M.H., Ali Musa Tarigan, S.H., M.H., Muhammad Riau SHR, S.H., M.H., dan Reza Juliartanto, S.H., Para Advokat pada SSB & Law Firm beralamat di Jl. Alfalah Raya, Medan Timur Kota Medan berdasarkan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
"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
Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik"
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa No. 064/SSB&R/SK/V/2023 tanggal 24 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

3. Hendra Susanto, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Abdul Haris Nasution Ruko Tritura Mas Blok C 5-1, Harjosari Ii, Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Paltiada Saragi, S.H., M.H., CLA., MIIArb, Samekto, S.H., Rasyidi, S.H., Moch Dzulyadain Nasrulloh, S.H., M.H., Ali Musa Tarigan, S.H., M.H., Muhammad Riau SHR, S.H., M.H., dan Reza Juliartanto, S.H., Para Advokat pada SSB & Law Firm beralamat di Jl. Alfalah Raya, Medan Timur Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa No. 064/SSB&R/SK/V/2023 tanggal 24 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**

4. Suwondo Suseno Subur, bertempat tinggal di Jalan Suryo Nomor 10, J A T I, Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Baginta Manihuruk, S.H., M.H., dan Jansen, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "BAM & ASSOCIATES" beralamat di Jl. Hindu No. 12 Kel. Kesawan, Kec. Medan Barat, Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai

Tergugat IV;

5. Dharman, bertempat tinggal di Jalan Inspeksi Kompleks Greenland Residence Blok B No. 18, Rengas Pulau, Medan Marelan, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Landen Marbun, S.H., AKBP (Purn) Sunari, S.H., M.H., Yan Iwan Robert Tambunan, S.H., Baik Budi Manullang, S.H., Hisar M. Sitompul, S.H., M.H., Rinaldo Butar-Butar, S.H., M.H., dan Polmar Lumban Gaol, S.H., Advokat & Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Landen Marbun, S.H.. & Rekan beralamat di Jalan Boulevard Raya – Komplek Citra Land Gama City Blok R1-26, Kelurahan Kenangan Baru, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 12 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V;**

6. Cundoro, bertempat tinggal di Kembang Ayu Blok V

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

E Iv/24, Rt/rw 007/005, Kembangan Selatan,

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

"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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik"

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Dki Jakarta dalam hal ini memberi kuasa kepada Landen Marbun, S.H., AKBP (Purn) Sunari, S.H., M.H., Yan Iwan Robert Tambunan, S.H., Baik Budi Manullang, S.H., Hisar M. Sitompul, S.H., M.H., Rinaldo Butar-Butar, S.H., M.H., dan Polmar Lumban Gaol, S.H., Advokat & Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Landen Marbun, S.H.. & Rekan beralamat di Jalan Boulevard Raya – Komplek Citra Land Gama City Blok R1-26, Kelurahan Kenangan Baru, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 26 April 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI;**

7. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpknl) Medan,** tempat kedudukan Gedung Keuangan Negara Medan Unit Ii Lantai 2, Jalan Pangeran Dipenegoro No. 30 A, Madras Hulu, Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini memberi kuasa kepada Kesatria Purba, S.E., M.Si., Budi Prayitno, S.H., M.M., Edgar Joseph R. Pangaribuan, MMSI., Dino Marganda Pakpahan, S.H., MAP., Ramidah, S.H., Eva Yovita, S.H., Mariani Panjaitan, S.H., Agung Prasetya, S.H., Jamilah. S.H., dan Karimddin Daulay, kesemuanya adalah pegawai DJKN dan KPKNL Medan Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-14/MK.6/WKN.02/2023 tanggal 15 Mei 2023 , selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII;**

8. **Kesatria Purba**, bertempat tinggal di Kantor Kpknl Medan Kantor Di Gedung Keuangan Negara Medan Unit Ii Lantai 2, Jalan Pangeran Dipenegoro No. 30 A, Madras Hulu, Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VIII;**

9. **Budi Purwanto**, bertempat tinggal di Kantor Di Gedung Keuangan Negara Medan Unit Ii Lantai 2, Jalan Pangeran Dipenegoro No. 30 A, Madras Hulu, Medan Polonia, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IX;**

Dalam hal ini Tergugat VIII dan Tergugat IX memberi kuasa kepada Aloysius

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

MMSI., Dino Marganda Pakpahan, S.H., MAP., Christian, S.H., L.L.M., Firstda Ayu Fian Nur A, S.H., M.H., Haenro Waskito Jati, S.H., Rudi Purnomo, S.H, Ali Sofyan, Mariani Panjaitan, S.H., Agung Prasetya, S.H., Jamilah,S .H., Karimuddin Daulay, kesemuanya Biro Advokasi Kementrian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan, Jalan Dr. wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-266/MK.1/2023 tanggal 22 Juni 2023;

10. **Pimpinan Kantor Jasa Penilai Publik (kjpp) Dedy, Arifin, Nazir Dan Rekan (daz Dan Rekan) Cabang Medan**, tempat kedudukan Di Jalan Sei Muara No. 2/65 D, Babura, Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini memberi kuasa kepada Ir. Rudjito Said staff KJPP Dedy, Arifin, Nazir dan rekan Cabang Medan berdasarkan Surat Kuasa No. 131/S.Kuasa/DAZ-1/ZA/VII/2023 tanggal 10 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat X;**

11. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan**, tempat kedudukan Jalan Stm, Kel. Sitirejo Ii, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Sitirejo Ii, Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini memberi kuasa kepada Elsaria Tarigan, S.H., M.H., Ade Irawati, S.H., Chairunnisa Fitri Siregar, S.H., Abdul Malik, S.H, Novie Syafrina Siahaan, S.H., Putri Nadhira, S.H., Junarti Lubis, S.H., Yosephin I. R. Simbolon, S.H., dan Winarni Sibarani, A.Md kesemuanya pegawai kantor Pertanahan Kota Medan beralamar di Jalan STM, Kel. Sitirejo II Medan berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 266/SKu-12.71.MP.02/V/2023 tanggal 17 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XI;**

12. **Notaris & Ppat Eddy Simin, S.H.**, tempat kedudukan Jalan Timor No. 23-A, Perintis, Medan Timur, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I;**

13. **Notaris & Ppat Tjong Deddy Iskandar, S.H.**, tempat kedudukan Jalan Veteran Nomor 146/94, Gang Buntu, Medan Timur, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tuan Muhammad Faisal, S.H., Advocates & Legal Connsultants pada Kantor Hukum Faisal, S.H. & Partners

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

yang berkantor di Jl. Brig.

Jend Zein Hamid, Comp. Laguna Indah, AIII No. 12-A,

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

"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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan berdasarkan Surat Kuasa tanggal 15 Mei 2023, sebagai **Turut Tergugat II;**

14. **Pimpinan Kantor Jasa Penilai Publik (kjpp) Toha-Okky-Heru Dan Rekan Cabang Medan**, tempat kedudukan Komplek Setia Budi Business Point Blok Cc No. 15 Jalan Setia Budi, Tanjung Rejo, Medan Sunggal, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada sebagai **Turut Tergugat III;**

15. **Pimpinan Kantor Jasa Penilai Publik (kjpp) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun Dan Rekan Cabang Medan**, tempat kedudukan Di 1st Floor Ira Building, Jalan Cactus Raya, Taman Setia Budi Indah, Tanjung Rejo, Medan Sunggal, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bintara Tarigan selaku rekan pada KJPP MBPRU dan Rekan berdasarkan Surat Kuasa tanggal 15 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV;**

16. **Otoitas Jasa Keuangan (OJK) Kantor Pusat,** beralamat di Gedung Soemitro Djojohadikusumo, Jalan Lapangan Banteng Timur 2-4, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10710, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V**;

17. **Otoritas Jasa Keuangan (ojk) Regional 5 Sumatera Bagian Utara**, tempat kedudukan Jalan Gatot Subroto No. 180, Sei Sikambing C Ii, Medan Helvetia, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VI;**

Dalam hal ini Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI memberi kuasa kepada Suharjo, Ceceh Harianto, Gabriella Deklaratia Mitra Harefa, Restaria Franciska H, Faia Bestari Nooranda, Fernando Dairi, Lubna Maulida, Wiana Laelaputri Chairunnisa, S. Jaya Setia Manurung, Alekson Romatua Saragi, kesemuanya adalah pegawai Otoritas Jasa Keuangan berdasarkan Surat Kuasa Nomor: SKU-102/D.01/2023, tanggal 6 Juni 2023;

18. **PT. Balai Mandiri Prasarana - Baleman Pada Kantor Perwakilan Sumatera Utara**, tempat kedudukan Komplek Setia Budi Indah Blok J No. 14, Tanjungsari, Medan Selayang, Kota Medan, Sumatera Utara, sebagai

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Turut Tergugat VII;

19. Lurah Jati, tempat kedudukan Kantor Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Beralamat Di Jalan Samanhudi No. 47,

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

J A T I, Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara, sebagai

Turut Tergugat VIII;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta bukti- bukti surat dan mendengar keterangan Saksi-saksi dipersidangan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 13 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 14 April 2023 dalam Register Nomor 302/Pdt.G/2023/PN Mdn, telah mengajukan gugatannya sebagai berikut:

KEDUDUKAN PARA PIHAK :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas **sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat), yang telah diubah terakhir dialihkan keatas nama CUNDORO (ic. Tergugat VI), pada tanggal 12/11/2021 (untuk selanjutnya penyebutannya dalam gugatan ini disingkat OBJEK SENGKETA/OBJEK JAMINAN) ;**

2. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas Objek Sengketa/Objek Jaminan dan/atau sebagai Penjamin pada Akta Perjanjian Kredit, Nomor 48, tanggal 26 Februari 2018, antara TERGUGAT I (Kreditur) dengan TERGUGAT IV (Debitur) ;

3. Bahwa TERGUGAT I adalah selaku kreditur yang memberi kredit/pinjaman kepada TERGUGAT IV berdasarkan Akta Perjanjian Kredit, Nomor 48, tanggal 26 Februari 2018, antara TERGUGAT I (Kreditur) dengan TERGUGAT IV (Debitur) ;

4. Bahwa TERGUGAT II adalah selaku Pribadi maupun dalam jabatan sebagai *Branch Manager* PT. BANK COMMONWEALTH Cabang Medan yang mewakili

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

TERGUGAT I menandatangani Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 42, tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT V;

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

5. Bahwa TERGUGAT III adalah selaku Pribadi maupun dalam jabatan sebagai *Relationship Manager Lending* PT. BANK COMMONWEALTH Cabang Medan yang mewakili TERGUGAT I menandatangani Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 42, tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT V ;

6. Bahwa TERGUGAT IV adalah anak kandung dari PENGGUGAT dan/atau sebagai Debitur berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 48, tanggal 26 Februari 2018 ;

7. Bahwa TERGUGAT V adalah sebagai penerima pengalihan piutang/penerima *cessie* berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, Nomor 41, tanggal tanggal 30 Juni 2021 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang, Nomor 42, tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT V;

8. Bahwa TERGUGAT VI adalah sebagai Pemenang Lelang atas Objek Jaminan yaitu SHM Nomor : 00007/Kelurahan Jati atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) ;

9. Bahwa TERGUGAT VII adalah lembaga Negara yang melakukan lelang (Pertama) eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan yang dimohonkan TERGUGAT I dan yang melaksanakan lelang ke - 2 (dua) yang dimohonkan TERGUGAT V terhadap Objek Jaminan ;

10. Bahwa TERGUGAT VIII adalah selaku Pribadi maupun dalam Jabatan sebagai KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN yang memerintahkan TERGUGAT IX dan menandatangani Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1399/04/2021, tanggal 01 November 2021 yang dimohonkan oleh TERGUGAT V untuk melakukan lelang terhadap Objek Jaminan ;

11. Bahwa TERGUGAT IX adalah selaku Pribadi maupun dalam Jabatan sebagai PEJABAT LELANG KELAS I KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN yang bertugas melaksanakan lelang terhadap Objek Jaminan, pada tanggal 01 November 2021 dimulai pukul 10.00 waktu server aplikasi lelang melalui internet sesuai Waktu Indonesia Barat (WIB) atas permintaan TERGUGAT V, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1399/04/2021, tanggal 01 November 2021 ;

12. Bahwa TERGUGAT X adalah PIMPINAN KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) DEDY, ARIFIN, NAZIR DAN REKAN (DAZ dan REKAN) Cabang Medan yang menerbitkan/mengeluarkan Laporan Penilaian Objek Jaminan atas permintaan TERGUGAT V untuk kepentingan lelang eksekusi hak tanggungan yang Ke-2 (dua) atas aset milik PENGGUGAT (Objek Jaminan) melalui laporan penilaian nomor : 10070/2.0128-02/PI/12/0131/0/VIII/2021 tanggal 06 Agustus 2021 sehingga penetapan harga limit lelang (kedua) terhadap pelelangan Obyek Jaminan pada tanggal

Document Accepted 21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

01 November 2021 sebesar Rp. 12.970.000.000,- (dua belas miliar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) ;

13. Bahwa TERGUGAT XI adalah lembaga Negara dibidang Pertanahan yang telah mengalihkan kepemilikan Objek Sengketa/Objek Jaminan yang semula atas nama PENGGUGAT kemudian beralih atas nama TERGUGAT V dan terahkir/sekarang telah beralih menjadi atas nama TERGUGAT VI ;

14. Bahwa TURUT TERGUGAT I adalah Notaris & PPAT yang membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Kredit, Nomor 48, tanggal tanggal 26 Februari 2018 antara TERGUGAT I (sebagai Kreditur) dengan TERGUGAT IV sebagai Debitur) dan PENGGUGAT (sebagai Penjamin) ;

15. Bahwa TURUT TERGUGAT II adalah Notaris & PPAT yang membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, Nomor 41, tanggal 30 Juni 2021 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang, Nomor 42, tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT V ;

16. Bahwa TURUT TERGUGAT III adalah PIMPINAN KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) TOHA-OKKY-HERU dan REKAN Cabang Medan yang menerbitkan/mengeluarkan Laporan Penilaian Aset milik PENGGUGAT yang menjadi jaminan pelunasan hutang TERGUGAT IV atas permintaan TERGUGAT I untuk keperluan akat kredit di Bank Commonwealth Cabang Medan (ic. Tergugat I) dengan nomor Laporan 009/LP-INT/TOHA-MDN/XVII tanggal 9 Februari 2018 dengan kesimpulan harga nilai pasaran *(market value)* Rp. 38.415.440.000,- (tiga puluh delapan miliar empat ratus lima belas juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) dan nilai *Likuidasi (liquidation value*) sebesar Rp. 26.890.808.000,- (dua puluh enam miliar delapan ratus Sembilan puluh juta delapan ratus delapan ribu rupiah) ;

17. Bahwa TURUT TERGUGAT IV adalah PIMPINAN KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) MUTTAQIN BAMBANG PURWANTO ROZAK USWATUN dan REKAN Cabang Medan yang menerbitkan/mengeluarkan Laporan Penilaian Aset milik PENGGUGAT atas permintaan TERGUGAT I untuk kepentingan lelang eksekusi hak tanggungan yang pertama atas aset milik PENGGUGAT (Objek Jaminan) melalui Laporan Penilaian Nomor 00179/2.0027-06/PI/07/0303/1/VIII/2020, tanggal 26 Agustus 2020 telah memberikan kesimpulan Nilai Pasar *(market value)* dari Obyek Jaminan adalah sebesar Rp. 32.685.600.000,- (tiga puluh dua milyar enam ratus delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dan Nilai *Likuidasi (liquidation value*) adalah sebesar Rp. 22.879.900.000,- (dua puluh dua milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah), sehingga penetapan harga limit lelang (pertama) terhadap pelelangan Obyek Jaminan pada tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp. 32.686.000.000,- (tiga puluh dua milyar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah)

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Cindy Angela Apridayanti Simbolon - Analisis Putusan terhadap Perbuatan Melawan Hukum...

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

18. Bahwa TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI adalah lembaga *independen* yang berkaitan dengan sektor keuangan dengan tugas utama OJK yaitu melakukan pengawasan pada sektor keuangan / Perbankan

19. Bahwa TURUT TERGUGAT VII adalah lembaga lelang swasta yang ditunjuk oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT V untuk melakukan permohonan lelang kepada TERGUGAT VII ;

20. Bahwa TURUT TERGUGAT VIII adalah Pejabat Kelurahan dari Kelurahan Jati yang ikut menghadiri pelaksanaan eksekusi pengosongan Objek Sengketa ;

TENTANG FAKTA DAN PERISTIWA HUKUM.

1. Bahwa yang dimaksud **OBJEK SENGKETA** atau **OBJEK JAMINAN** dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat), yang telah diubah terakhir dialihkan keatas nama CUNDORO (ic. Tergugat VI), pada tanggal 12/11/2021 (**untuk selanjutnya penyebutannya dalam gugatan ini disingkat OBJEK SENGKETA atau OBJEK JAMINAN)** ;

2. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas Objek Jaminan dan mengaku telah menyerahkan Objek Sengketa/Objek Jaminan kepada TERGUGAT IV sebagai jaminan hutang atas perjanjian Kredit sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, dimana atas Nilai Objek Jaminan ditaksir oleh Penaksir Independent **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) TOHA-OKKY-HERU dan REKAN Cabang Medan (ic. Turut Tergugat II) dengan Nilai harga pasar objek hak tanggungan Rp 38.415.440.000,- (tiga puluh delapan milyar empat ratus lima belas juta empat ratus empat puluh juta rupiah) ;**

3. Bahwa nilai harga Objek Jaminan yang sah dan wajar atas perjanjian Kredit Hutang Piutang antara TERGUGAT I dan TERGUGAT IV berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, adalah nilai Hasil Taksiran Objek Jaminan dari **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) TOHA-OKKY-HERU dan REKAN Cabang Medan (ic. Turut Tergugat III) yang dimohonkan TERGUGAT I** dengan penaksiran harga nilai pasaran *(market value)* sebesar

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Rp. 38.415.440.000,- (tiga puluh delapan miliar empat ratus lima belas juta empat ratus empat puluh empat ribu rupiah) dan nilai *Likuidasi (liquidation value*) sebesar Rp. 26.890.808.000,- (dua puluh enam miliar delapan ratus Sembilan puluh juta delapan ratus delapan ribu rupiah) **;**

4. Bahwa nilai taksiran Objek Jaminan dari TURUT TERGUGAT III adalah

SATU KESATUAN PERJANJIAN YANG HARUS DITAATI SEMUA PIHAK

sehubungan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT IV yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I dimana sebagian maupun seluruhnya, debitur dan Kreditur tetap terikat dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini sebagaimana dimaksud **Pasal 1338 KUHPerdata dan Pasal 11.3 Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018**, dalam hal ini adalah Perjanjian Kredit, Akta Pemberian Hak Tangungan, dan Laporan Penilaian Aset Suwondo Suseso Subur (ic. Tergugat IV) disiapkan untuk kepentingan PT. Bank Commonwealth pada tanggal 5 Februari 2018 sebagai Jaminan Hak Tanggungan atas Rumah Tinggal dan Kantor, terletak di Jalan Suryo Nomor 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara. Hasil Laporan Penilaian Aset berupa berupa nilai pasar dan nilai *likuiditas* yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT III ;

5. Bahwa oleh karena itu, patut dan layak jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan sah dan berharga laporan penilaian Objek Jaminan yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT III dengan nomor laporan : 009/LP-INT/TOHA-MDN/XVII, tanggal 09 Februari 2018 ;

6. Bahwa akibat keadaan yang luar biasa di seluruh dunia dan di Indonesia terpapar wabah *Covit-19,* maka pembayaran hutang TERGUGAT IV berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018 dan perjanjian lainnya yang mengikutinya sebagaimana diuraikan di atas terdapat pembayaran yang tersendat-sendat akibat wabah *Covit-19* yang berakibat kondisi keuangan TERGUGAT IV menjadi sangat sulit dan berujung kredit macet ;

7. Bahwa tindakan TERGUGAT I **yang tidak memberikan kesempatan** kepada PENGGUGAT sebagai Penjamin dan TERGUGAT IV sebagai Kreditur untuk menjual Jaminanya sendiri dan/atau pengalihan atau *tenor*, Pengurangan tunggakan bunga, pengurangan tunggakan pokok, Penambahan fasilitas kredit atau pembiayaan, *konversi kredit* menjadi penyertaan modal sementara padahal pada saat itu pada saat ekonomi dunia *force majeure* akibat wabah *Covit-19* yang juga dialami oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan **Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Aset Bank Umum**, menyebutkan :

"Bank atau Perusahaan Pembiayaan dapat melakukan restrukturisasi kredit kepada debitur yang memiliki kriteria sebagai berikut :

a. ***Debitur mengalami kesulitan untuk membayar pokok pinjaman dan/atau bunga pinjaman.***

b. ***Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajibannya setelah kredit direstrukturisasi" ;***

9. Bahwa Kredit Macet tersebut yang diketahui terakhir oleh PENGGUGAT sebagai Penjamin/Pemilik Objek Jaminan berdasarkan Surat TERGUGAT I yang dikrimkan kepada TERGUGAT IV dengan nomor : 084/DHR/MDN/VIII/2021, Hal : Surat Peringatan III, tanggal 04 Agustus 2021, baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT IV telah memohonkan pembaharuan hutang dan memohon agar Objek Jaminan di jual sendiri oleh PENGGUGAT, akan tetapi dengan berbagai alasan diduga dengan sengaja

TERGUGAT I mengabaikan permohonan tersebut;

10. Bahwa secara sepihak TERGUGAT I melakukan lelang atas Objek Jaminan melalui TERGUGAT VII Nilai Limit lelang sebessar Rp. 32.686.000.000,- (tiga puluh dua miliar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah), **dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran** sesuai dengan risalah lelang yang ditandatangani oleh TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX, dan terhadap pelelang Objek Jaminan tersebut PENGGUGAT keberatan dan sebelumnya telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan dan telah diputus sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 663/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal

18 Mei 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 368/Pdt.G/2021/PT.MDN tanggal 09 November 2021 ;

11. Bahwa pelaksanaan lelang pertama yang dimohonkan TERGUGAT I tidak berhasil karena tidak ada yang mengajukan penawaran, kemudian secara sepihak TERGUGAT I mengalihkan dan menjual hutang TERGUGAT IV kepada TERGUGAT V sebagaimana dimuat dalam Akta Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 dan Akta Peralihan Piutang *(Cessie)* No. 42 tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT V yang

dibuat dihadapa TURUT TERGUGAT II ;

12. Bahwa Akta Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT V yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II adalah akta pendahuluan kemudian ditindaklanjuti dengan Akta Peralihan Piutang *(Cessie)* No. 42 tanggal 30 Juni 2021 antara

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

Kepositoran 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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

TERGUGAT I dan TERGUGAT V yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II ;

13. Bahwa adapun fakta hukum pada saat terjadinya penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 42 tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT V yang dibuat dihadapan TERGUGAT VII diketahui masih berlangsung proses hukum gugatan pembatalan lelang pertama atas objek sengketa di Pengadilan Negeri Medan sebagaimana termuat dalam **Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 663/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 18 Mei 20221 Jo. Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 368/Pdt/2021/PT.Mdn tertanggal 09 November 2021, yang pada saat Akta Nomor 41 dan Akta Nomor 42 tanggal 30 Juni 2021 dibuat dan ditandatangai, proses hukum atas objek sengketa di Pengadilan Tinggi Medan masih berlangsung dan belum diputus atau belum mempunyai kekuatan hukum tetap *(inkracht)* ;**

14. Bahwa atas tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang tetap melakukan pengalihan piutang *(cessie)* kepada TERGUGAT V, sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021, kemudian TERGUGAT IV selaku Debitur yang merupakan anak PENGGUGAT (ic. Suwondo Suseno Subur) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan untuk membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dan

TERGUGAT V yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II;

15. Bahwa atas tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang tetap melakukan pengalihan piutang *(cessie)* kepada TERGUGAT V ditengah-tengah PENGGUGAT dan TERGUGAT IV telah melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan serta telah mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Medan **dengan Akte Banding Nomor : 85/2021** yang kemudian telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusan **Nomor : 368/Pdt/2021/PT.Mdn tertanggal 09 November 2021**, hal ini dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan

PENGGUGAT dan TERGUGAT IV ;

16. Bahwa TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI yang tidak menjalankan fungsi pengawasan perbankan dengan baik dan sama sekali tidak ada memberikan sanksi kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III atas tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT

III yang tetap melakukan pengalihan piutang *(cessie)* kepada TERGUGAT V ditengah-tengah PENGGUGAT dan TERGUGAT IV telah melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan serta telah mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Medan dengan Akte Banding Nomor : 85/2021,

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

hal ini dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV. Oleh karena itu patut dan layak jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan TURUT TERGUGAT V dan TURUT TERGUGAT VI telah melakukan perbuatan melawan hukum.

17. Bahwa dengan adanya peralihan piutang *(cessie)* oleh TERGUGAT I selaku kreditur lama kepada TERGUGAT V selaku kreditur baru, maka seluruh hak dan kewajiban TERGUGAT I selaku kreditur lama beralih kepada TERGUGAT V selaku kreditur baru, peralihan piutang *(cessie)* dimana terbukti telah mengakibatkan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV mendapat Surat Peringatan dan Surat Pemberitahuan Lelang menjadi dua kali, yaitu dari TERGUGAT I selaku kreditur lama dan TERGUGAT V selaku kreditur baru, **padahal atas Surat Peringatan dan Surat Pemberitahuan Lelang dari TERGUGAT V selaku kreditur baru terbukti dilakukan pada saat bersamaan ditengah berjalannya proses upaya hukum banding dalam perkara 663/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 18 Mei 2021 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I selaku kreditur lama sehingga dengan adanya pengalihan piutang *(cessie)* ditengah berjalannya proses upaya hukum oleh PENGGUGAT selaku Penjamin Hak tanggungan dalam perkara terdahulu mengakibatkan adanya dua kreditur yang berbeda pada saat bersamaan secara aktif melakukan aktivasi hukum atas Perjanjian Kredit yang sama yaitu perjanjian kredit Nomor 48 tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I dan atas Objek Jaminan yang sama yaitu** : Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Jati, seluas 1.304 M2 terletak dijalan Suryo Nomor 10, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan terdaftar atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. PENGGUGAT) yang telah dibebani hak tanggungan peringat pertama No. 02948/2018 tanggal 23 April 2018 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) peringkat Pertama Nomor 24/2018 tanggal 23 Maret 2018 yang juga dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I *;*

18. Bahwa oleh karena kedua kreditur tersebut secara aktif telah melakukan perbuatan hukum yang sama pada saat yang bersamaan yaitu sama-sama mengajukan pelelangan melalui TERGUGAT VII, hal mana pada gilirannya akan dapat berakibat tumpang tindih *(overlapping)* eksekusi lelang atas Objek Jaminan yang sama berdasarkan atas perjanjian kredit yang sama, secara khusus akan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT selaku penjamin dan pemilik objek jaminan dan TERGUGAT IV selaku debitur, dan pada akhirnya akan dapat menimbulkan ketidakpastian bagi penegakan hukum pada umumnya, terlebih lagi bahwa pengalihan piutang *(cessie)* telah

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

terbukti mengakibatkan munculnya gugatan perkara terdahulu nomor 663/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 18 Mei 2021 dan gugatan Nomor 660/Pdt.G/2021/PN.Mdn dimana pada tingkat banding telah membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 antara PT. Bank Commonwealth dengan Dharman, melalui Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt.G/2022/PT.Mdn, tanggal 11 Juli 2022, yang pada pokoknya menyatakan :

MENGADILI :

- ***Menerima Permohonan Pembanding Semula Penggugat (Ic. Suwondo Suseno Subur) ;***
- ***Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 660/Pdt.G/PN Mdn Tanggal 31 Januari 2022 yang dimohonkan banding tersebut ;***

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi :

- ***Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat (Ic. Suwondo Suseno Subur);***

Dalam Pokok Perkara :

1) ***Mengabulkan Gugatan Penggugat (Ic. Suwondo Suseno Subur) Untuk Sebagian ;***

2) ***Menyatakan Tergugat I (ic. PT. Bank Commonwealth Cabang Medan), Tergugat II (ic. Dharman) dan Turut Tergugat I (ic. Notaris & PPAT Tjong Deddy Iskandar, SH) telah melakukan perbuatan melawan hukum ;***

3) ***<u>Menyatakan pelaksanaan cessie/pengalihan hutang tanggal 30 Juni 2021 TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan/atau TIDAK BERAKIBAT HUKUM kepada Penggugat</u> (ic. Suwondo Suseno Subur);***

4) ***<u>Membatalkan Akte Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 dari Tergugat I</u> (ic. PT. Bank Commonwealth Cabang Medan) <u>Kepada Tergugat II</u> (ic. Dharman) <u>yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat</u> I (ic. Notaris & PPAT Tjong Deddy Iskandar, SH) ;***

5) ***Menghukum Tergugat I (ic. PT. Bank Commonwealth Cabang Medan) dan Tergugat II (ic. Dharman) untuk membayar biaya perkara yang timbul,***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositerian 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 150.000, - (seratus lima puluh ribu

rupiah).

19. Bahwa terhadap Putusan 178/Pdt.G/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022 Jo Putusan PN Medan Nomor 660/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2022 sedang berjalan proses hukum di Mahkamah Agung RI sesuai **Akte Kasasi Nomor : 101/Pdt/Kasasi/2022/PN Mdn** dan sampai pada saat gugatan ini

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

"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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik"

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

diajukan belum berkekuatan hukum *(inkracht),* akan tetapi TERGUGAT XI telah melakukan pendaftaran pengalihan hak sebanyak 2 (dua) kali, yaitu :

1) Yang pertama semula Objek Jaminan atas nama PENGGUGAT dialihkan menjadi atas nama TERGUGAT V, dan ;
2) Yang kedua dari nama TERUGAT V dialihkan menjadi atas nama TERGUGAT VI;

20. Bahwa dengan adanya fakta hukum pada saat terjadinya **Pendaftaran Peralihan Hak atas Objek Sengketa** pada awalnya atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) kemudian berubah menjadi atas nama Dharman (TERGUGAT V) dan sekarang menjadi nama Cundoro (TERGUGAT VI), sedang berjalan proses hukum di Pengadilan Tinggi Medan sehubungan dengan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 368/Pdt/2021/PT.Mdn tertanggal 09 November 2021 selain itu, Putusan 178/Pdt.G/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022 Jo Putusan PN Medan Nomor 660/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 31 januari 2022 sedang berjalan proses hukum di Mahkamah Agung RI sesuai dengan Akte Kasasi Nomor : 101/Pdt/Kasasi/2022/PN Mdn dan sampai pada saat gugatan ini diajukan belum berkekuatan hukum *(inkracht)* dan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Medan 178/Pdt.G/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022, yang menyatakan "**Membatalkan Akte Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021",** sehingga pendaftaran peralihan nama pemegang hak yang terdapat didalam Objek Sengketa yang awalnya atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) kemudian diubah menjadi atas nama Dharman dan sekarang sudah berubah menjadi atas nama CUNDORO merupakan perbuatan melawan hukum dan cacat hukum karena TERGUGAT XI tetap memproses pengalihan hak atas nama dalam obyek sengketa meskipun ***tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan*** ;

21. Bahwa atas tindakan TERGUGAT XI yang melakukan perubahan/peralihan kepemilikan atas Objek Sengketa sebanyak 2 (dua) kali, yaitu :

1) Yang pertama semula Objek Jaminan atas nama PENGGUGAT kemudian dialihkan menjadi atas nama TERGUGAT V, dan ;
2) Yang kedua dari nama TERUGAT V kemudian dialihkan menjadi atas nama TERGUGAT VI ;

Sementara sebelumnya masih berlangsung proses hukum atas Objek Jaminan di Pengadilan dan belum berkekuatan hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hukum PENGGUGAT selaku pemilik Objek Sengketa/Penjamin ;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

22. Bahwa oleh karena tindakan TERGUGAT XI yang telah melakukan perubahan kepemilikan atas Objek Jaminan sementara atas Objek Jaminan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

tersebut masih dalam sengketa di pengadilan dan belum memiliki kekuatah hukum mengikat atas perkara tersebut, maka patut dan layak Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menghukum TERGUGAT XI untuk mengembalikan Objek Sengketa SHM No. 00007/Jati kebentuk semula dengan nama pemegang hak milik BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. PENGGUGAT) dengan dibebani hak tanggungan peringat pertama No. 02948/2018 tanggal 23 April 2018 atas nama TERGUGAT I ;

23. Bahwa apabila TERGUGAT VI atau siapa saja yang menguasai Objek Sengketa tidak mau menyerahkan Objek Sengketa tersebut kepada TERGUGAT XI untuk dilakukan perubahan kepemilikan Objek Sengketa kesemula menjadi atas nama PENGGUGAT dengan dibebani hak tanggungan peringkat pertama No. 02948/2018 tanggal 23 April 2018 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) peringkat Pertama Nomor 24/2018 tanggal 23 Maret 2018, maka patut dan beralasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan TERGUGAT XI untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Jati, Seluas 1.304 M2, terletak di Jalan Suryo No. 10 Kel. Jati, Kec. Medan Maimun, Kota Medan terdaftar atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (PENGGUGAT) dengan dibebani hak tanggungan peringkat pertama No. 02948/2018 tanggal 23 April 2018 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) peringkat Pertama Nomor 24/2018 tanggal 23 Maret 2018 ;

24. Bahwa oleh karena sengketa pembatalan perjanjian jual beli piutang*(cassie)* antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT V telah dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Medan melalui putusan nomor : 178/Pdt.G/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022, jo Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 660/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2022 masih dalam proses sengketa dimana TERGUGAT I dan TERGUGAT V telah mengajukan upaya hukum kasasi atas perkara tersebut dan belum diputus oleh Mahkamah Agung RI sesuai dengan Akte Kasasi Nomor : 101/Pdt/Kasasi/2022/PN Mdn, maka TERGUGAT V (ic. Dharman) secara hukum **TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING dikarenakan kedudukan TERGUGAT V sebagai kreditur baru belum memiliki dasar hukum berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT V yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II karena masih adanya sengketa dan belum adanya putusan berkuatan hukum tetap *(inkracht).*** Oleh karena itu, patut dan beralasan hukum jika Majelis Hakim menyatakan TERGUGAT V (ic. DHARMAN) tidak memiliki legal standing/kapasitas sebagai Kreditur baru untuk melakukan penagihan hutang kepada

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

TERGUGAT IV dan tidak memiliki hak mengajukan permohonan lelang hak tanggungan atas objek jaminan kepada TERGUGAT VII ;

25. Bahwa oleh karena TERGUGAT V tidak memiliki *LEGAL STANDING* sebagai kreditur baru, maka tindakan TERGUGAT V yang mengajukan permohonan lelang atas Objek Sengketa kepada TERGUGAT VII menjadi tidak sah dan batal demi hukum karena dilakukan oleh orang tidak berkapasitas/tidak memiliki *Legal Standing*, dengan demikian sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim menyatakan Proses lelang atas Objek Sengketa tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

26. Bahwa kemudian TERGUGAT V dengan tidak memiliki *Legal Standing* dan melawan hukum mengajukan Permohonan Penetapan Jadwal Lelang atas Objek Jaminan dengan Surat Nomor 311/DHR/MDN/IX/2021 tanggal 28 September 2021 kepada TERGUGAT VII, dengan mengajukan laporan penilaian Objek Jaminan yang dari TERGUGAT X dengan tidak mengikuti hasil penilaian Objek Jaminan sesuai Perjanjian Awal (Akta Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018) sehingga merubah dan ***menghilangkan identitas dari utang*** yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian awal dan perjanjian assesornya yaitu laporan penilaian aset SUWONDO SUSENO SUBUR dengan nomor laporan 009/LP-INT/TOHA-MDN/XVII tanggal 09
Februari 2018 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT III ;

27. Bahwa adapun nilai pasar *(market value)* yang telah disepakati dari awal atas Objek Jaminan sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018 adalah nilai yang ditaksir oleh Penaksir Independent **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) TOHA-OKKY-HERU dan REKAN Cabang**

Medan (ic. Turut Tergugat III) dengan Nilai harga pasar objek hak tanggungan Rp 38.415.440.000,- (tiga puluh delapan miliar empat ratus lima belas juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) dan nilai *likuidasi* sebesar rp. 26.890.808.000,- (dua puluh enam miliar delapan ratus

sembilan puluh juta delapan ratus delapan ribu rupiah) ;

28. Bahwa oleh karena itu, sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan harga nilai taksir atas Objek Jaminan yang sah dan mengikat bagi para pihak adalah nilai yang ditaksir oleh Penaksir Independent KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) TOHA- OKKY-HERU dan REKAN Cabang Medan (ic. Turut Tergugat III) dengan Nilai harga pasar objek hak tanggungan Rp

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

38.415.440.000,- (tiga puluh delapan miliar empat ratus lima belas juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) dan nilai likuidasi sebesar Rp. 26.890.808.000,- (dua puluh enam miliar delapan

ratus sembilan puluh juta delapan ratus delapan ribu rupiah) ;

29. Bahwa secara sepihak dan tanpa meliliki *legal standing* TERGUGAT V meminta kepada TERGUGAT X untuk membuat perhitungan ulang atas nilai

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Objek Jaminan yang akan digunakan sebagai salah satu dokumen pendukung untuk menentukan limit lelang atas Objek Jaminan ;

30. Bahwa kemudian atas permintaan TERGUGAT V, maka TERGUGAT X membuat laporan penilaian Objek Jaminan dengan Nomor 10070/2.0128-02/PI/12/0131/0/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021 dengan harga limit Rp. 12.970.000.000,- (dua belas miliar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) dimana nilai harga yang dibuat oleh TERGUGAT X sangat jauh dari nilai telah ditentukan dari awal perjanjian kredit dibuat, selain itu nilai harga yang dibuat TERGUGAT X jauh dari nilai Objek Jaminan yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT IV, hal ini merupakan NILAI TIDAK WAJAR DAN BERTENTANGAN DENGAN HUKUM ;

31. Bahwa perbuatan TERGUGAT X dengan membuat penilaian harga Objek Jaminan sesuai surat Nomor 10070/2.0128-02/PI/12/0131/0/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021, yang kemudian diajukan TERGUGAT V kepada TERGUGAT VII menjadi dasar menetapkan harga limit lelang yang ke – II (dua) terhadap Objek Jaminan sebesar Rp. 12.970.000.000,- (dua belas miliar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) adalah perbuatan **BERTANTANGAN DENGAN KEPATUTAN DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** dengan dugaan persekongkolan karena harga penilaian yang dikeluarkan TERGUGAT X berbeda jauh dari penilaian harga Objek Jaminan yang ditentukan dalam PERJANJIAN POKOK HUTANG PIUTANG (Akta Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018) yang satu kesatuan dengan Laporan Penilaian Aset **yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT III dengan kesimpulan nilai harga pasar *(market value)* objek jaminan Rp 38.415.440.000,- (tiga puluh delapan milyar empat ratus lima belas juta empat ratus empat puluh ribu rupiah)** dan berbeda jauh dengan harga pasar *(market value)* yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT IV yaitu sebesar Rp. 32.686.000.000,- (tiga puluh dua miliar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah), yang mana perbuatan ini merugikan kepentingan PENGGUGAT selaku Penjamin dan TERGUGAT IV selaku debitur ;

32. Bahwa dalam perkara *a quo* telah terbit sebanyak 3 (tiga) kali laporan penilaian aset atas Objek Jaminan, yaitu :

1) Laporan Penilaian Aset yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT III dengan Laporan Penilaian Nomor 009/LP-INT/TOHA-MDN/XVII tanggal 9 Februari 2018 dengan kesimpulan harga nilai pasaran *(market value)* sebesar Rp. 38.415.440.000,- (tiga puluh delapan miliar empat ratus lima belas juta empat ratus empat puluh empat ribu rupiah) dan nilai *Likuidasi (liquidation valu*e) sebesar Rp. 26.890.808.000,- (dua puluh enam miliar delapan ratus sembilan puluh juta delapan ratus delapan ribu rupiah).

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Laporan ini dimohonkan TERGUGAT I kepada TURTUT TERGUGAT

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

III untuk digunakan menentukan besaran pinjaman/kredit TERGUGAT IV sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018 antara TERGUGAT I (kreditur) dan TERGUGAT IV (debitur) dan PENGGUGAT selaku Penjamin dan pemilik Objek Jaminan ;

2) Laporan Penilaian Aset yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT IV dengan Laporan Penilaian Nomor 00179/2.0027-06/PI/07/0303/1/VIII/2020, tanggal 26 Agustus 2020 telah memberikan kesimpulan Nilai Pasar *(market value)* dari Obyek Jaminan sebesar Rp. 32.685.600.000,- (tiga puluh dua milyar enam ratus delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dan Nilai *Likuidasi (liquidation valu*e) adalah sebesar Rp. 22.879.900.000,- (dua puluh dua milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah). **Laporan ini dimohonkan TERGUGAT I kepada TURTUT TERGUGAT IV untuk digunakan menentukan harga limit lelang (pertama) atas Objek Jaminan milik PENGGUGAT ;**

3) Laporan Penilaian Aset yang dikeluarkan TERGUGAT X dengan Laporan Penilaian Nomor : 10070/2.0128-02/PI/12/0131/0/VIII/2021 tanggal 06 Agustus 2021 dengan kesimpulan harga nilai pasaran *(market value)* dari Objek Jaminan sebesar Rp. 12.970.000.000,- (dua belas miliar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah). **Laporan ini dimohonkan TERGUGAT V kepada TERGUGAT X untuk digunakan menentukan harga limit lelang ke – II (dua) atas Objek Jaminan milik PENGGUGAT. Dimana dapat dilihat hasil penilaian harga yang dilakukan oleh TERGUGAT X sangat jauh berbeda (lebih rendah) dibandingkan dengan penilaian harga Objek Jaminan yang dilakukan**

oleh TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV ;

33. Bahwa hasil penilaian Objek Jaminan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT X dengan 10070/2.0128-02/PI/12/0131/0/VIII/2021 tanggal 06 Agustus 2021 **DIDUGA ADALAH PERBUATAN PERSEKONGKOLAN TERGUGAT X dan**

TERGUGAT V agar Objek Jaminan milik PENGGUGAT dapat dilelang dengan harga murah dan oleh karenannya **BERTENTANGAN DENGAN HUKUM SERTA KEPATUTAN DIKARENAKAN PENETAPAN HARGA LIMIT**

LELANG TIDAK WAJAR serta bertentangan dengan kesepakatan awal dimana dasar dan acuan penilaian yang disepakati adalah penilaian dari Harga Pasar dan Harga *Liqiuditas* dari Penilain Awal Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat TURUT TERGUGAT I **yang**

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositerian 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

MERUPAKAN SATU KESATUAN PERIKATAN. Oleh karena itu patut dan beralasan hukum jika Majelis Hakim menyatakan TERGUGAT X telah

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

melakukan perbuatan melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata ;

34. Bahwa permohoan lelang dari TERGUGAT V dengan menggunakan harga jauh dibawah **nilai harga pasar *(market value)*** kemudian disetujui dan ditindaklanjuti oleh TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX, yang mana seyogiaya atau sepatutnya TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX secara pribadi maupun jabatannya menolak permohonan lelang dari TERGUGAT V karena mengajukan nilai limit Objek Jaminan yang akan dilelang jauh dari **nilai harga pasar *(market value)* yang dahulu sudah pernah diajukan oleh TERGUGAT I untuk dilakukan lelang hak tanggungan *dengan Objek Jaminan yang sama ;***

35. Bahwa atas tindakan TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX **yang melakukan pembiaran dan tidak menolak permohonan TERGUGAT V untuk melelang Objek Jaminan dengan harga jauh dibawah nilai harga pasar *(market value)* adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan PENGGUGAT selaku Penjamin dan TERGUGAT IV selaku debitur**, maka sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* menyatakan TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX

telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

36. Bahwa kemudian lelang telah terlaksana sesuai dengan sesuai Risalah Lelang Nomor 1399/04/2021 tanggal 1 November 2021 yang ditandatangani oleh TERGUGAT IX dan TERGUGAT X, dengan pemenang lelang CUNDORO (ic. Tergugat VI) dengan nilai sebesar Rp. 13.001.888.888,- (tiga belas miliar satu juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) yang mana harga pemenang lelang tersebut jauh dari nilai harga *pasar (market value)* yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT III yang merupakan satu kesatuan dari bundel Akta Perjanjian

Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018 ;

37. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud dengan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun **untuk mencapai harga tertinggi,** yang didahului dengan

Pengumuman Lelang ;

38. Bahwa terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan sdr. KESATRIA PURBA secara pribadi mapun jabatan sebagai kepala KPKLN Medan (ic. Tergugat VIII) dan sdr. Budi Purwanto, S.E., M.A.P., secara pribadi maupun jabatan sebagai Pejabat Lelang (ic. Tergugat IX) dimana jelas-jelas TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX secara pribadi dan jabatan sebagai Pejabat Lelang telah melanggar ketentuan lelang

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu menyediakan informasi paling kini ... sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

dimana tujuan lelang itu

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

"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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

adalah **untuk mencapai harga tertinggi** berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, **dimana TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX jelas- jelas mengetahui limit lelang pertama yang diajukan TERGUGAT I berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1291/04/2020, tanggal 21 Oktober 2020, menetapkan Nilai Limit Lelang Rp. 32.686.000.000,- (tiga puluh dua miliar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah)** kemudian menetapkan nilai limit lelang ke - II (dua) yang diajukan TERGUGAT V menjadi Rp. 12.970.000.000,- (dua belas milyar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 1399/04/2021 tanggal 1 November 2021 yang ditandatangani oleh TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX, dengan pemenang lelang CUNDORO (ic. Tergugat VI) dengan nilai sebesar Rp. 13.001.888.888,- (tiga belas miliar satu juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah). **Hal ini justru SANGAT RENDAH DENGAN HARGA YANG TIDAK WAJAR**

dengan selisih yang cukup besar oleh karena itu menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT selaku penjamin dan pemilik Objek Jaminan ;

39. Bahwa karena permohonan lelang diajukan oleh orang yang **tidak memiliki *Legal Standing* yaitu DHARMAN (ic. TERGUGAT V)** dan mengajukan harga limit lelang jauh dari nilai harga pasar *(market value),* kemudian Objek Jaminan laku sebesar Rp. 13.001.888.888,- (tiga belas miliar satu juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) oleh TERGUGAT VI kemudian berdasarkan Asas sikap berhati-hati dengan melihat dokumen lelang dan mencari informasi tentang lelang langsung membalik namakan surat SHM No 00007, dengan luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) menjadi atas nama CUNDORO (ic Tergugat VI);

40. Bahwa menurut **Miru (2013 : 11)** asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat (3) yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sedangkan **Arrest H. R** di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap pra perjanjian yang dikuatkan dengan pendapat menurut **Ridwan Khairandy (2013 : 9)** berpendapat walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap pra perjanjian, sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya. Makna itikad baik yang sebenarnya mengalami perkembangan, ini tentunya melahirkan banyak pendapat, namun prase itikad baik ini dengan fair dealing ;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

41. Bahwa oleh karenanya, CUNDORO (ic Tergugat VI) tidak dapat dikatagorikan sebagai Pembeli yang beritikat baik karena tidak bersikap hati- hati dimana berdasarkan asas sikap hati-hati dalam perjanjian tersebut dapat disimpulkan adanya beberapa kewajiban seperti kewajiban meneliti Objek Jaminan yang dilelang, kewajiban untuk memberi keterangan, kewajiban untuk membatasi kerugian, kewajiban untuk membantu perubahan- perubahan dalam melaksanakan perjanjian, kewajiban untuk menjauhkan diri dari persaingan, dan sebagainya sehingga bertentangan dengan kepatutan yang merugikan PENGGUGAT ;

42. Bahwa oleh karena itu, patut dan beralasan hukum jika TERGUGAT VI dihukum untuk mengembalikan Objek Sengketa kebentuk semula sebelum dilakukan eksekusi pengosongan atas Objek Sengketa dan menghukum TERGUGAT V dan TERGUGAT VII secara tanggung renteng untuk mengembalikan hasil pembayaran atas objek sengketa kepada TERGUGAT VI ;

43. Bahwa atas tindakan TURUT TERGUGAT VII yang ikut hadir dalam pelaksaan eksekusi pengosongan Objek Sengketa dan tidak melarang atau setidaknya menganjurkan agar pelaksanaan eksekusi pengosongan Objek Jaminan dilakukan penangguhan meskipun kuasa hukum dari PENGGUGAT dan TERGUGAT IV telah menjelaskan bahwa eksekusi pengosongan Objek Hak Tanggungan ini tidak dapat dilaksanakan karena masih ada sengketa dan sedang berproses hukum di Mahkamah Agung RI serta belum memiliki putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, patut dan beralasan hukum jika Majelis Hakim menyatakan TURUT TERGUGAT VII telah melakukan perbuatan melawan hukum dan wajib patuh terhadap isi putusan ini nantinya ;

44. Bahwa berdasarkan uraian di atas patut dan layak menurut hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum PARA TERGUGAT untuk mengembalikan Objek Sengketa/Objek Jaminan kebentuk dan/atau posisi awal sebelum terjadinya *cassie* dan Lelang Hak Tangungan dan mewajibkan TERGUGAT XI mengembalikan kepemilikan atas SHM No. 00007/Jati atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR kebentuk semula atau menerbitkan sertifikat pengganti atas Sertifikat Hak Milik No. 0007 / Kelurahan Jati atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02948/2018 atas nama Pemegang Hak Tanggunga PT. Bank Commonwealth Cabang Medan apabila TERGUGAT VI (ic. Cundoro) atau pihak lainnya yang menguasai sertifikat tersebut tidak menyerahkannya kepada PT. Bank

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

hCuokmumotnewaepa.lth Cabang Medan setelah putusan perkara ini berkekuatan

45. Bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti PARA TERGUGAT (ic. TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XI) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pengalihan piutang, melakukan lelang hak tanggungan dan melakukan eksekusi pengosongan Objek Jaminan/Sengketa serta melakukan peralihan kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR menjadi DHARMAN (ic. TERGUGAT V) kemudian terakhir dialihkan menjadi nama CUNDORO (ic. TERGUAT VI), sementara Objek Jaminan masih dalam proses sengketa di Mahkamah Agung RI sesuai Akte Kasasi Nomor : 101/Pdt/Kasasi/2022/PN Mdn dan belum memiliki kekuatan hukum tetap, dengan demikian patut dan beralasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan PARA TERGUGAT (ic. TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XI) telah melakukan perbuatan melawan hukum *(Onrechmatige Daad)* sebagaimana dimaksud dalam

ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata ;

46. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain 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 termasuk

dalam perkara ini ;

47. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum *(Onrechtmatige Daad),* sehingga PENGGUGAT telah dirugikan baik secara materil maupun inmateril karena PENGGUGAT tidak dapat memiliki dan Objek Sengketa/Objek Jaminan sejak dilakukan eksekusi pengosongan sampai dengan sekarang, maka sudah sepantasnya kalau PARA TERGUGAT

dihukum untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus ;

48. Bahwa akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT, sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka telah menimbulkan kerugian Materil dan Inmateril bagi PENGGUGAT, kerugian tersebut dapat dirincikan, sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

1) Biaya perbaikan rumah yang telah dirusak paksa saat melakukan eksekusi pengosongan yang ditaksir sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

2) Biaya sewa rumah PENGGUGAT sejak dilakukan upaya pengosongan paksa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun ;

3) Biaya pindah *(transport)* rumah PENGGUGAT sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;

4) Biaya jasa advokat yang telah dikeluarkan PENGGUGAT untuk mengurus perkara *a quo* sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

5) Biaya penggantian perabot rumah yang rusak saat dilakukan eksekusi pengosongan yang seluruhnya berjumlah Rp. 100.000.000,- (seratu juta rupiah) ;

6) Biaya pengganti barang-barang PENGGUGAT yang hilang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;

b. Kerugian Moril:

Berupa nama baik PENGGUGAT sebagai Pengusaha, keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan PENGGUGAT sebagai seorang Pengusaha menderita *shock* dan sakit yang harus dirawat jalan dengan pengawasan dokter apabila diperhitungkan sebesar Rp. 10.000.000,000,- (sepuluh miliar rupiah) ;

49. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan guna menghindari usaha PARA TERGUGAT untuk tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT dan hal - hal lain yang tidak mustahil nantinya akan menyulitkan pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Medan, maka PENGGUGAT mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan agar dapat dilakukan SITA JAMINAN sesuai dengan pasal 227 HIR ayat (1) jo. Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap aset TERGUGAT VI berupa **Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak CUNDORO** ;

50. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut, maka PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT secara tanggung rentang harus dibebani uang paksa *(dwangsom)* sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

51. Bahwa dikarenakan PARA TERGUGAT telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar PARA TERGUGAT di hukum membayar biaya perkara yang timbul ;

52. Bahwa untuk menghindari kerugian yang semakin besar kepada PENGGUGAT sehingga sangat beralasan dan berdasar hukum jika putusan ini dapat dijalankan serta merta *(uit voorbaar bij voorad)* walaupun ada *verzet,* banding atau kasasi dari PARA TERGUGAT ;

53. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini, maka patut dan berasalan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memerintahkan TERGUGAT VI atau siapa saja yang menguasai Objek Sengketa untuk keluar dari Objek Sengketa dan mengembalikan Objek Sengketa dalam keadaaan baik ;

54. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan PENGGUGAT didasarkan atas akta autentik (pasal 285 Rbg/ Pasal 165 HIR), kiranya beralasan menurut hukum oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT (TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XI) baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum *(Onrecht Matigedaad),* karena melakukan pengalihan piutang (*cessie*), melakukan lelang hak tanggungan dan melakukan eksekusi pengosongan Objek Jaminan/Sengketa serta melakukan peralihan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR menjadi DHARMAN (ic. TERGUGAT V) kemudian terakhir dialihkan menjadi nama CUNDORO (ic. TERGUAT VI), sementara Objek Jaminan masih dalam proses sengketa di Mahkamah Agung RI dan belum memiliki kekuatan hukum tetap ;
3. Menyatakan sah dan mengikat laporan penilaian Objek Jaminan yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT III dengan nomor laporan : 009/LP-INT/TOHA-MDN/XVII, tanggal 09 Februari 2018 ;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 dan Akta Peralihan Piutang (*Cessie*) No. 42 tanggal 30 Juni 2021, berikut akta turunan lainnya ;

4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Piutang

5. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum Proses lelang yang dilakukan TERGUGAT VII terhadap sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat), sekarang menjadi atas nama CUNDORO (ic. Tergugat VI) ;

6. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum, seluruh akta - akta atau dokumen - dokumen yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII sehubungan dengan pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh TERGUGAT V terhadap sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat), sekarang menjadi atas nama CUNDORO (ic. Tergugat VI) ;

7. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum nilai harga limit lelang sebesar Rp. 12.970.000.000,- dan Nilai Jual Lelang sebesar Rp. 13.001.888.888,- (tiga belas miliar satu juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) terhadap Objek Jaminan tidak berkeadilan karena dilelang jauh dari harga pasaran *(market value)* dan harga *likuiditas* sebagaimana telah ditentukan dan disepakati saat penandatanganan Akta Kredit Nomor 48 tanggal 26 Februari 2018 berdasarkan hasil perhitungan KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) TOHA-OKKY-HERU dan REKAN Cabang Medan ;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Undang-Undang Hak Cipta Pasal 25 ayat (2) dan pasal 44 ayat (1) dan (2)
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

8. Menyatakan TERGUGAT V tidak memiliki LEGAL STANDING atau tidak berwenang sebagai kreditur baru untuk melakukan penagihan hutang kepada TERGUGAT IV ;
9. Menyatakan TERGUGAT V tidak memiliki LEGAL STANDING atau tidak berwenang untuk melakukan permohonan lelang hak tanggungan atas Objek Jaminan kepada TERGUGAT VII ;
10. Menyatakan hak tagih atas hutang SUWONDO SUSENO SUBUR (ic. Tergugat IV) dikembalikan kepada TERGUGAT I ;
11. Menyatakan jumlah tagihan hutang pokok berikut bunga dan denda atas kredit SUWONDO SUSENO SUBUR (Ic. Tergugat IV) kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 10.543.148.322,- (sepuluh miliar lima ratus empat puluh tiga juta seratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh dua rupiah) sesuai Surat yang dikirimkan TERGUGAT I kepada TERGUGAT IV dengan Nomor : 84/DHR/MDN/VIII/2021, Hal : Surat Peringatan III, tanggal 04 Agustus 2021 ;
12. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) ;
13. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa penguasaan Objek Sengketa/Objek Jaminan oleh Tergugat VI atau siapa saja adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum ;
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan *(conservatoir beslasg)* atas sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat), sekarang menjadi atas nama CUNDORO (ic. Tergugat VI) ;
15. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum Surat Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor : 16/Eks/2022/KPKLN/PN.Mdn, tertanggal 20 Mei 2022 yang ditandatangani

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu memberikan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan dan akta-akta atau surat-surat turunan lainnya yang terkait dengan eksekusi pengosongan Objek Jaminan ;

16. Mengangkat kembali Surat Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor : 16/Eks/2022/KPKLN/PN.Mdn, tertanggal 20 Mei 2022 yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan ;

17. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum sehingga berakitat batal demi hukum proses pendaftaran peralihan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) menjadi atas nama DHARMAN (ic. Tergugat V) dan dari DHARMAN (ic. Tergugat V) menjadi CUNDORO (ic. Tergugat VI) ;

18. Menghukum Tergugat XI untuk mencabut dan mencoret peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat), Khusus terhadap Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan

1) Yang pertama dari BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) menjadi atas nama DHARMAN (ic. Tergugat V), dan
2) Yang kedua dari DHARMAN (ic. Tergugat V) menjadi atas nama CUNDORO (ic. Tergugat VI);

19. Menghukum TERGUGAT I untuk mengembalikan pembayaran pembelian piutang TERGUGAT IV kepada V sebesar Rp. 10.562.750.440,83,- (sepuluh miliar lima ratus enam puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu empat ratus empa puluh rupiah delapan puluh tiga sen) sesuai dengan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 42 tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT V secara tunai dan seketika sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

20. Menghukum TERGUGAT V dan TERGUGAT VII secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang pembelian lelang atas Objek Sengketa sebesar Rp. 13.001.888.888,- (tiga belas miliar satu juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) kepada TERGUGAT VI secara tunai dan seketika sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

21. Menghukum IV untuk membayar hutang berikut bunga dan denda kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 10.543.148.322,- (sepuluh miliar lima ratus empat

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

puluh tiga jut s e r tus empat puluh delapan ribu tiga r tus dua puluh dua rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

22. Menghukum TERGUGAT VI untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak atas nama CUNDORO (ic. Tergugat VI) dahulu atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) dalam keadaan baik dan utuh kepada TERGUGAT I ;

23. Menghukum TERGUGAT XI untuk membalik namakan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak CUNDORO (ic. Tergugat VI) menjadi atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02948/2018 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Commonwealth Cabang Medan ;

24. Menghukum TERGUGAT XI untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02948/2018 atas nama Pemegang Hak Tanggunga PT. Bank Commonwealth Cabang Medan apabila CUNDORO (ic. Tergugat VI) atau pihak lainnya yang menguasai sertifikat tersebut tidak menyerahkannya kepada PT. Bank Commonwealth Cabang Medan setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

25. Menghukum TERGUGAT I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) tanpa dibebani hak tanggungan kepada PENGGUGAT secara seketika setelah TERGUGAT IV membayar lunas hutang kepada TERGUGAT I ;

26. Menghukum kepada TERGUGAT VI atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah)

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) kepada PENGGUGAT secara seketika, dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun, dan apabila diperlukan dengan bantuan alat keamanan Negara ;

27. Menghukum TERGUGAT VI untuk mengembalikan barang-barang dan memperbaiki bangunan rumah milik PENGGUGAT kedalam keadaan semula sebelum dilakukan eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat);

28. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil kepada PENGGUGAT, dengan rincian, sebagai berikut:
    1) Biaya perbaikan rumah yang telah dirusak paksa saat melakukan eksekusi pengosongan yang ditaksir sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
    2) Biaya sewa rumah PENGGUGAT sejak dilakukan upaya pengosongan paksa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun ;
    3) Biaya pindah *(transport)* rumah PENGGUGAT sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;
    4) Biaya jasa advokat yang telah dikeluarkan PENGGUGAT untuk mengurus perkara *a quo* sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
    5) Biaya penggantian perabot rumah yang rusak saat dilakukan eksekusi pengosongan yang seluruhnya berjumlah Rp. 100.000.000,- (seratu juta rupiah) ;
    6) Biaya pengganti barang-barang PENGGUGAT yang hilang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
29. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggun renteng untuk membayar ganti rugi imateril kepada Para Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh puluh miliar) secara tunai dan sekaligus setelah putusan perkera ini berkekuatan hukum tetap ;
30. Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

tpeetarhpa. ri apabila tidak menaati putusan perkara ini setelah berkekuatan hukum
31. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk menaati putusan ini ;
32. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu *(uit voarbaar bij voorraad)* meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
33. Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbu dalam perkara ini;

Atau ;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya *(Ex Aequo Et Bono);*

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat diwakili oleh Kuasanya Ganda Putra Marbun, S.H., M.H., Petrus Paskah Tarigan, S.H., Sovia Margareth Siregar, S.H., dan Adolf Roy, S.H., Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III diwakili oleh Kuasanya Paltiada Saragi, S.H., M.H., CLA., MIIArb, Samekto, S.H., Rasyidi, S.H., Moch Dzulyadain Nasrulloh, S.H., M.H., Ali Musa Tarigan, S.H., M.H., Muhammad Riau SHR, S.H., M.H., dan Reza Juliartanto, S.H., Tergugat IV diwakili oleh Kuasanya Baginta Manihuruk, S.H., M.H., dan Jansen, S.H., Tergugat V diwakili oleh Kuasanya Landen Marbun, S.H., AKBP (Purn) Sunari, S.H., M.H., Yan Iwan Robert Tambunan, S.H., Baik Budi Manullang, S.H., Hisar M. Sitompul, S.H., M.H., Rinaldo Butar-Butar, S.H., M.H., dan Polmar Lumban Gaol, S.H., Tergugat VI diwakili oleh Kuasanya Landen Marbun, S.H., AKBP (Purn) Sunari, S.H., M.H., Yan Iwan Robert Tambunan, S.H., Baik Budi Manullang, S.H., Hisar M. Sitompul, S.H., M.H., Rinaldo Butar-Butar, S.H., M.H., dan Polmar Lumban Gaol, S.H., Tergugat VII diwakili oleh Kuasanya Kesatria Purba, S.E., M.Si., Budi Prayitno, S.H., M.M., Edgar Joseph R. Pangaribuan, MMSI., Dino Marganda Pakpahan, S.H., MAP., Ramidah, S.H., Eva Yovita, S.H., Mariani Panjaitan, S.H., Agung Prasetya, S.H., Jamilah. S.H., dan Karimddin Daulay, Tergugat VIII dan Tergugat IX diwakili oleh Kuasanya Aloysius Yanis Dhaniarto, S.H., L.L.M., M. Lucia Clamameria, S.H., M.H., Ksatria Purba, S.E., M.Si., Budi Prayitno, S.H., M.M., Edgar Joseph R. Pangaribuan, MMSI., Dino Marganda Pakpahan, S.H., MAP., Christian, S.H., L.L.M., Firstda Ayu Fian Nur A, S.H., M.H., Haenro Waskito Jati, S.H., Rudi Purnomo, S.H, Ali Sofyan, Mariani Panjaitan, S.H., Agung Prasetya, S.H., Jamilah,S .H., Karimuddin Daulay, Tergugat X diwakili oleh Kuasanya Ir. Rudjito Said staff KJPP Dedy, Arifin, Nazir dan rekan Cabang Medan, Tergugat XI diwakili oleh Kuasanya Elsaria Tarigan, S.H., M.H., Ade Irawati, S.H., Chairunnisa Fitri Siregar, S.H., Abdul Malik, S.H, Novie Syafrina Siahaan, S.H.,

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Undang-undang Mahkamah Agung, sebagian atau seluruh
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Putri Nadhira, S.H., Junarti Lubis, S.H., Yosephin I. R. Simbolon, S.H., dan Winarni Sibarani, A.Md, Turut Tergugat II diwakili oleh Kuasanya Muhammad Faisal, S.H., Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV diwakili oleh Kuasanya Ir. Rudjito Said, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI diwakili oleh Kuasanya Suharjo, Ceceh Harianto, Gabriella Deklaratia Mitra Harefa, Restaria Franciska H, Faia Bestari Nooranda, Fernando Dairi, Lubna Maulida, Wiana Laelaputri Chairunnisa, S. Jaya Setia Manurung, Alekson Romatua Saragi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Penggugat dan Tergugat serta Para Turut Tergugat melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. Fahren, S.H., M. Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut gagal;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawabannya tertanggal 5 September 2023 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat pada dasarnya sama dengan perkara lain yang sebelumnya telah diajukan oleh Penggugat dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan dan Pengadian Tinggi Medan dan saat ini masih dalam proses upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung yang diajukan oleh Penggugat *(Litis Pendetis/Sub Judice).*

Bahwa pada dasarnya gugatan Penggugat mempermasalahkan ***tindakan Tergugat I yang telah melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada Tergugat V ditengah berjalannya proses hukum banding atas Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 663/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 18 Mei 2021 dan tindakan Tergugat V dengan perantara Tergugat VII yang telah melelang dan menjual objek Jaminan dibawah harga pasar/harga likuidasi, yakni sebesar Rp12.970.000.000,- (dua belas milyar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan merujuk kepada Laporan Penilaian Aset dari KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal 9 Februari 2018 dan telah dibeli oleh Tergugat VI serta tindakan Tergugat VI yang telah melakukan eksekusi pengosongan terhadapa objek sengketa melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN/Mdn, yang menurut Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum.***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Bahwa ternyata Penggugat tersebut sama dengan perkara lain yang sebelumya telah diajukan oleh Penggugat (dahulu Pelawan), yaitu perkara Nomor 466/Bth/2022/PN. Mdn dimana yang menjadi pokok sengketa dalam perkara tersebut adalah juga mengenai ***tindakan Tergugat I (dahulu Terlawan III) yang telah melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada Tergugat V (dahulu Terlawan II) pada saat proses hukum sedang berjalan dan tindakan Tergugat V (dahulu Terlawan II) dengan perantara Tergugat VII (dahulu Terlawan IV) yang telah melelang objek jaminan dibawah harga pasar/harga likuidasi, Rp12.970.000.000,- (dua belas milyar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan merujuk kepada Laporan Penilaian Aset dari KJPP Toha-Okky-Heru & Rekan tanggal 9 Februari 2018 dan telah dibeli oleh Tergugat VI (dahulu Terlawan I) serta tindakan Tergugat VI (Terlawan I) yang telah melakukan eksekusi pengosongan terhadap Objek sengketa melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN/Mdn, yang menurut Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum.***

Bahwa sebagaimana diketahui Perkara Nomor 466/Bth/2022/PN. Mdn telah diputus sesuai Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 466/Bth/2022/PN. Mdn tanggal 13 Desember 2022 yang amar putusannya ***"menolak perlawanan Pelawan (sekarang Penggugat) untuk seluruhnya"*** *dan* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 163/Pdt/2023/PT. Mdn tanggal 29 Maret 2023 yang amar putusannya ***"Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Meda Nomor 466/Pdt. Bth/2022/PN. Mdn tanggal 13 Desember 2022"*** dan ini masih dalam proses upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung yang diajukan oleh Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas ***terdapat kesamaan pokok sengketa antara perkara gugatan aquo dengan Perkara Nomor 466/Pdt. Bth/2022/PN. Mdn Jo 163/Pdt/2023/PT. Mdn yang saat ini masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya ditingkat Kasasi Mahkamah Agung,*** sehingga keduanya memenuhi unsur Litis Pendetis/Sub Judice, yaitu

> ***"perlawanan/gugatan yang diajukan masih tergantung (aannhanging) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration) atau sengketanya sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan lain, misalnya perkara yang sama masih dalam tingkat banding atau kasasi".***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Undang-undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah memenuhi unsur *Litis Pendentis/Sub Judice*, maka ***untuk mencegah dan menghindari adanya putusan pengadilan yang tumpang tindih dan saling bertentangan dikemudian hari,*** maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvan kelijke verklaard).

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel)* karena petitum Penggugat tidak didukung oleh posita.

Bahwa Penggugat dalam petitumnya poin 11 meminta "*menyatakan jumlah tagihan hutang pokok berikut bunga dan denda atas kredit Suwondo Suseno Subur (incasu Tergugat V) kepada Tergugat I sebesar* ***Rp10.543.148.322,-*** *(sepuluh milyar lima ratus empat puluh tiga juta seratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh dua rupiah) sesuai surat yang dikirimkan Tergugat I kepada Tergugat IV dengan Nomor: 084/DHR/MDN/VIII/2021 Hal: Surat Peringatan III, tanggal 04 Agustus 2021";*

Bahwa namun ***tidak ada satupun*** dalil posita Penggugat yang menjelaskan dan mendasari untuk ditetapkannya hutang pokok berikut bbunga dan denda atas kredit Suwondo Suseno Subur (incasu Tergugat IV) kepada Tergugat I sebesar Rp10.543.148.322,- (sepuluh milyar lima ratus empat puluh tiga juta seratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh dua rupiah) sehingga dalam hal ini ***petitum Penggugat tidak didukung oleh posita.*** Terlebih lagi, Tergugat I sama sekali tidak pernah mengirimkan Surat Nomor: 084/DHR/MDN/VIII/2021, Hal: Surat Peringatan III, tanggal ***04 Agustus 2021*** kepada Tergugat IV karena faktanya Tergugat I telah melakukan pengalihan piutang (cessie) No. 42 tanggal ***30 Juni 2021,*** maka secara hukum seluruh hak dan untuk menagih hutang kepada Tergugat IV dan melelang objek jaminan milik Penggugat apabila Tergugat VI lalai membayar kewajiban hutangnya (wanprestasi) kepada Tergugat V, sehingga ***mustahil*** Tergugat I yang mengirimkan Surat Nomor: 084/DHR/MDN/VIII/2021, Hal: Surat Peringatan III, tanggal 04 Agustus 2021 tersebut kepada Tergugat IV karena apabila dilihat dari ***tanggal surat*** tersebut 04 Agustus 2021 terjadi setelah dilakukannya pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat V tanggal 30 Juni 2021.

Bahwa oleh karena petitum Penggugat tidak didukung oleh posita dan Tergugat I sama sekali tidak pernah mengirimkan Surat Nomor: 084/DHR/MDN/VIII/2021, Hal: Surat Peringatan III, tanggal 04 Agustus 2021 kepada

Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

tergugat IV sebagaimana dalil Penggugat, maka mengakibatkan ***gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel)*** dan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verlklaard).

Hal ini sesuai dan sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975.

*"bahwa oleh karena **petitum tidak jelas,** gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima".***

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1179 K/Sip/1970:
***Gugatan yang kabur (obscuur libel)** mengakibatkan gugatan tersebut*

tidak dapat diterima".

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat I dalam Eksepsi mjohon dianggap pula termasuk dalam Pokok Perkara dimana satu sama lain merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan.

2. Bahwa Tergugata I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya secara yuridis.

3. Bahwa telah terjadi hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat I selaku Kreditur/Bank dengan Tergugat IV selaku Debitur berupa pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (*Home Refinancing)* sebesar ***Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)*** dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 26-02-2018 sampai dengan tanggal 26-0202028 sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 48 tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, yang juga ikut ditandatangani oleh Penggugat selaku Penjamin/Pemilik Jaminan.
(Selanjutnya disebut **"Perjanjian Kredit")**

4. Bahwa untuk menjamin pemenuhan pembayaran fasilitas kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan diatasnya berdasarkan Serifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00007/Jati, seluas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi), tercatat atas nama ***Bambang Suseno Subur (Penggugat),*** yang terletak di Jalan Suryo No. 10, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun Kota Medan, Sumatera Utara yang kemudian telah dibebani dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 02948/2018 tanggal 23 April 2018 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (AHT) Peringkat Pertama No. 24.2018 tanggal 23 Maret 2018 yang jugat dibuat dihadapan Turut Tergugat I. (selanjutnya disebut **"Objek Jaminan").**

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Cindy Angela Apridayanti Simbolon - Analisis Putusan terhadap Perbuatan Melawan Hukum...

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

5. Bahwa ternyata dalam perkembangannya fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat VI dalam kondisi macet (menunggak), sehingga Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat IV yaitu:

a. Surat Peringatan (Somasi I) No. 0132/FE/I/PTBC/2020 tanggal 17 Januari 2020;

b. Surat Peringatan (Somasi II) No. 0242/FE/II/PTBC/2020 tanggal 3 Februari 2020;

c. Surat Peringatan (Somasi III) No. 0253/FE/III/PTBC/2020 tanggal 7 Februari 2020;

Namun faktanya, Tergugat IV tetap saja tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat IV dapat dikualifikasikan telah melakukan ***wanprestasi (cidera janji)*** kepada Tergugat I sebagaiman diatur dalam Pasal 1238 KUH yang menyatakan: *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenjis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".*

6. Bahwa atas kondisi wanprestasi (cidera janji) Tergugat IV tersebut, maka Tergugat I selaku Kreditur memiliki hak untuk menjual objek jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan:

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

a. ***Hak pemegangHak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau***

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

7. Bahwa tidak tepat dan tidak benar dalil gugatan Penggugat poin 6s/d 9 yang pada pokonya menyatakan ***tindakan Tergugat I yang tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat sebagai Penjamin dan Tergugat IV sebagai Debitur untuk menjual jaminannya sendiri dan/atau pengajuan restrukturisasi kredit berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, padahal pada saat itu ekonomi dunia force majeure akibat wabah***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Covid-19 yang juga dialami oleh Penggugat dan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Bahwa dasar hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam poin 8, yakni Peraturan Bank Indonesia 14/15/PBI/2012 sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan **Pasal 76 Peraturan OJK (POJK) Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.**

Bahwa faktanya fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV selaku Debitur dan Penggugat selaku Penjamin sudah dalam kondisi macet ***(wanprestasi)*** sejak Surat Peringatan (Somasi I) No. 0132/FE/I/PTBC/2020 tanggal 17 Januari 2020, Surat Peringatan (Somasi II) No. 0242/FE/II/PTBC/2020 tanggal 3 Februari 2020 dan Surat Peringatan (Somasi III) No. 0253/FE/III/PTBC/2020 tanggal 7 Februari 2020, yaitu ***sebelum adanya pandemic Covid-19 yang baru masuk ke Indonesia bulan Maret 2020,*** dimana Tergugat IV dan Penggugat wajib membayar kewajiban hutangnya kepada Tergugat I tanpa harus terpengaruh dengan kondisi pandemic Covid-19, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat IV dan Penggugat yang menunjukkan Tergugat IV dan Penggugat memang ***tidak beritikad baik*** untuk membayar kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, maka berdasarkan Pasal 20 UUHT Tergugat I berhak untuk melelang objek jaminan milik Penggugat dan ***bukannya dijual sendiri oleh Tergugat IV dan Penggugat*** karena objek jaminan bukan sebagai alat pembayaran hutang tetapi sebagai ***jaminan pemenuhan pembayaran hutang*** dan keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan Tergugat IV dan Penggugat untuk dapat menjual sendiri objek jaminan sepenuhnya merupakan ***hak*** dari Tergugat I.

Bahwa sedangkan mengenai ***pemberian restrukturisasi kredit*** kepada Tergugat IV pada dasarnya juga merupakan ***hak (bukan kewajiban)*** dari Tergugat I terbukti dengan adanya frasa "***dapat"*** dalam POJK 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Aset Bank Umum karena sangat terkait dengan manajemen risiko bank, prinsip kehati-hatian bank dan juga aspek penilaian dan analisa apakaah Tergugat IV selaku Debitur seaku Penjamin ***layak*** untuk diberikan restruturisasi kredit atau tidak, dimana resturkturisasi kredit tidak bisa diberikan begitu saja kepada semua Debitur, sepenuhnya merupakan hak dari Tergugat I untuk menyetujui ataupun menolak permohonan restrukturisasi kredit tersebut, apabila Tergugat I menilai dan meyakini Tergugat IV selaku Debitur ***tidak memiliki prospek usaha yang baik*** dan dinilai ***tidak mampu*** memenuhi kewajiban setelah kredit

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

restrukturisasi karena tidak mempunyai sumber pembayaran yang jelas, hal ini sesai dengan ketentuan Pasal 53 huruf (b) POJK 40/POJK. 03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang menyatakan:

*"Bank hanya **dapat** melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:*

*(b) debitur masih **memiliki prospek usaha yang baik** dan dinilai **mampu** memenuhi kewajiban setelah Kredit restrukturisasi.*

Bahwa faktanya setelah menerima Surat Peringatan dari Tergugat I, Terguagt IV selaku Debitur dan Penggugat selaku penjamin ***tidak pernah*** mengajukan permohonan restrukturisasi kredit kepada Tergugat I, sehingga atas dasar apa Tergugat I memberikan restrukturisasi kredit kepada Tergugat IV selaku Debitur dan Penggugat selaku Penjamin karena tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang ***mewajibkan*** kkepada Bank untuk secara otomatis memberikan restrukturisasi kredit kepada para Nasabahnya tanpa adanya permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan terlebih dahuu oleh Nasabah yang bersangkutan. Namun kenyataannya Penggugat pada tanggal 7 Oktober 2020 dan selanjutnya secara bergantian dengan Tergugat IV mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, hal mana justru menunjukkan karakter Tergugat IV selaku Debitur dan Penggugat selaku Penjamin yang ***tidak beritikad baik.***

8. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar dalil gugatan Penggugat pon 13 s/d 16 yang pada pokoknya menyatakan ***Tergugat I, II dan III yang tetap melakukan pengalihan piutang (cessie) ditengah berlangsungnya upaya hukum banding atas Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt. G/2020/PN. Mdn tanggal 18 Mei 2021 dan belum diputus atau belum mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht), hal ini dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan Tergugat IV.***

Bahwa dasar hukum pengalihan piutang (cessie) diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata yang menyatakan:

> ***"Penyerahan piutang-piutang atas nama barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya".***

Bahwa dari ketentuan Pasal 613 KUHPerdata tersebut diatas, dapat disimpulkan pengalihan piutang (cessie) memiliki unsur-unsur:

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

1. *Penyerahan piutang atau barang lain yang tidak bertubuh;*
2. *Pelimpahan hak tersebut harus dibuat berdasarkan akta otentik atau perjanjian dibawah tangan;*
3. ***Diberitahukan kepada debitur** atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur.*

Bahwa dengan telah dibuatnya Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42 tanggal 30 Juni 2021 dihadapan Turut Tergugat II dan telah pula ***diberitahukan*** kepada Tergugat IV selaku Debitur melalui Surat Nomor: 0421(a)/REC/VII/PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, Perihal: Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) dan kepada Penggugat selaku Penjamin/Pemilik Jaminan melalui Surat No. 0421(b)/REC/VII/PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, Perihal: Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie), maka dengan demikian proses penalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V ***telah memenuhi syarat-syarat pengalihan piutang (cessie) sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata.***

Bahwa selain diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata, ternyata hak Tergugat I untuk melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada pihak lain juga telah diatur dalam ***Pasal 11 Perjanjian Kredit*** antara Tergugat I dan Tergugat IV, berarti Tergugat IV telah memberikan ***persetujuannya*** kepada Tergugat I bermaksud untuk melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada pihak lain, meskipun sebenarnya dalam peristiwa hukum cessie ini Debitur (incasu Tergugat IV) bersifat ***pasif***, yang berarti Tergugat IV cukup diberitahukan tentang adanya pengalihan piutang (cessie) dan penggantian kreditur tanpa harus mengikutsertakan dan meminta persetujuuan Tergugat IV, Hal ini karena adanya frasa ***"atau"*** diantara pemberitahuan dan persetujuan, yang berarti bersifat ***alternatif (cukup dipenuhi salah satu)*** dan bukan bersifat komulatif.

Bahwa selanjutnya ***tidak ada satupun*** ketentuan dalam Pasal 613 KUHPerdata yang secara tegas melarang pengalihan piutang (cessie) dilakukan ditengah berjalannya proses hukum banding, dimana sesuai prinsip hukum sesuatu yang tidak dilarang berarti ***diperbolehkan***, karena pada dasarnya pengalihan piutang (cessie) bukan peralihan hak atas tanah dan sama sekali tidak mengakibatkan beralihnya ***hak kepemilikan*** atas ojek jaminan tetapi objek jaminan tetap atas nama atau milik Penggugat, dalam hal ini yang beralih hanya ***piutangnya*** berikut status hak tanggungan yang mengikuti (accesoir) terhadap piutang yang telah dilaihkan (perjanjian pokok), dimana jumlah hutang yang harus dibayar oleh Tergugat IV kepada

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Tergugat V selaku kreditur baru da objek jaminan yang menjadi jaminan pemenuhan pembayaran hutang ***tetap sama*** seperti kewajiban kepada Tergugat I, sehingga pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V tersebut ***telah sah menurut hukum*** dan oleh **karenanya** ***bukan merupakan perbuatan melawan hukum***.

Terlebih lagi sebagaimana diketahui Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 18 Mei 2021 amar putusannya *"**menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya**"* dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 368/Pdt/2021/PT.Mdn tanggal 09 November 2021 amar putusannya *"**Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt. G/2020/PN.Mdn tanggal 18 Mei 2021 tersebut**"* dan saat ini telah ***berkekuatan hukum tetap,*** dimana mengenai fakta-fakta hukum tersebut tidak pernah disampaikan dan diungkap oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, sehingga berpotensi menyesatkan Majelis Hakim.

9. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar dalil gugatan Penggugat poin 17 dan 18 yang pada pokoknya menyatakan ***dengan adanya pengalihan piutang (cessie) ditengah berjalannya proses hukum banding oleh Penggugat mengakibatkan adanya dua kreditur yang berbedam yaitu Tergugat I selaku kreditur lama dan Tergugat V selaku kreditur baru oada saat yang bersamaan secara aktif melakukan perbuatan hukum yang sama, yaitu sama-sama mengajukan pelelangan melalui Tergugat VII terhadap objek jaminan yang akan dapat berakibat tumpang tindih (overlapping) dalam eksekusi lelang terhadap objek jaminan yang sama.***

Bahwa oleh karena fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV dalam kondisi macet (menunggak), maka Tergugat IV dapat dikualifikasikan telah melakukan ***wanprestasi (cidera janji)*** kepada Tergugat I melalu perantara Tergugat VII telah melakukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan, ***namun tidak laku terjual karena Tidak Ada Penawaran/Peminat (TAP)*** sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 1291/04/2020 tanggal 21 Okotber 2020.

Bahwa selanjutnya Tergugat I dalam rangka untuk mendapatkan kembali haknya atas pelunasan hutang Tergugat IV, maka dengan cara dan upaya yang diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 613 KUHPerdata dan telah pula diatur dalam Pasal 11 Perjanjian Kredit, ***Tergugat I telah melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada Tergugat V*** berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

tanggal 30 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dan telah pula

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

diberitahukan kepada Tergugat IV selaku Debitur melalui Surat Nomor: 0421(a)/REC/VII/PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, Perihal: Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) dan kepada Penggugat selaku Penjamin/Pemilik Jaminan melalui Surat No. 0421(b)/REC/VII/PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, Perihal: Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas ***tidak ada*** pelelangan yang dilakukan oleh dua kreditur yang berbeda (Tergugat I dan Tergugat V) pada saat yang bersamaan karena faktanya pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I selaku kreditur lama dengan perantara Tergugat VII terjadi pada tanggal *21 Oktober 2020* sebelum adanya pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat V pada tanggal 30 Juni 2021 dan ***telah selesai dengan hasil tidak laku terjual karena Tidak Ada Penawaran/Peminat (TAP)*** sebagaimana juga diakui oleh Penggugat dalam dalil gugatannya poin 10 dan 11.

Sedangkan, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V selaku kreditur baru dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI terjadi pada tanggal 1 November 2021 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 1399/04/2021 tanggal 1 November 2021 setelah adanya pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat 1 kepada Tergugat V pada tanggal 30 Juni 2021, dimana setelah terjadinya pengalihan pitang (cessie) tersebut Tergugat I ***tidak berhak lagi*** dan oleh karenanya ***tidak pernah lagi*** mengajukan perlelangan terhadap objek jaminan, maka kelas pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat V dalam ***kurun waktu yang berbeda,*** **yaitu pada tanggal *21 Okotber 2020 dan 1 November 2021*,** sehingga tidak mungkin akan berakibat tumpang tindih (overlapping) dalam eksekusi lelang terhadap objek jaminan yang sama sebagaimana dalil Penggugat.

10. Bahwa pada dasarnya pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42 tanggal ***30 Juni 2021,*** pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VI dan telah dibeli oleh Tergugat VI berdasarkan Risalah Lelang No. 1399/04/2021 tanggal ***1 November 2021*** dan pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN.Mdn semua perbuatan hukum tersebut dilakukan ***sebelum keluarnya Putusan Penagdilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022 yang telah membatalkan***

Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat V, dimana mengenai fakta-fakta hukum tersebut tidak pernah disampaikan dan diungkap oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, sehingga berpotensi menyesatkan Majelis Hakim.

Bahwa oleh karena semua perbuatan hukum tersebut dilakukan sebelum keluarnya Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178./Pdt/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022 tersebut, maka pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V pada tanggal 30 Juni 2021, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dngan perantara Tergugat VII, dan telah dibeli oleh Tergugat VI pada tanggal 1 November 2021 dan pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/ KPKNL/PN. Mdn adalah ***sah menurut hukum***, terlebih lagi sebelumnya juga ***tidak pernah ada penjatuhan putusan provisi (putusan sela)*** untuk menunda/menangguhkan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan dalam Perkara Nomor 660/Pdt.G/2021/PN.Mdn, sehingga meskipun terdapat upaya hukum banging dari Penggugat/Tergugat IV, maka Tergugat V dengan perantara Tergugat VII ***tetap berhak*** untuk melelang objek jaminan dan diketahui telah dibeli oleh Tergugat VI dan selanjutnya Tergugat VI telah melakukan pendaftaran peralihan hak dan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN.Mdn.

Bahwa sedangkan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022 tersebut, baik Tergugat I maupun Tergugat V telah mengajukan ***upaya hukum Kasasi*** kepada Mahkamah Agung dan saat ini masih dalam proses pemeriksaan ditingkat Kasasi Mahkamah Agung dan ***belum berkekuatan hukum tetap***, maka Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022 tersebut ***tidak dapat dijadikan dasar*** untuk membatalkan pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI dan pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN.Mdn.

11. Bahwa sangat mengada-ada dan tidak berdasark hukum dalil gugatan Penggugat poin 22 dan 23 yang pada pokoknya ***Penggugat meminta***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

pengembalian objek sengketa SHM Nomor 00007/Jati kebentuk semula dengan melakukan perubahan kepemilikan objek sengketa kesemula menjadi atas nama Penggugat dengan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama Tergugat I.

Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI dan pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadila Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN. Mdn *telah sah menurut hukum,* maka tidak ada alasan untuk mengembalikan kepemilikan objek sengketa SHM Nomor 00007/Jati kesemula menjadi atas nama Penggugat dan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama Tergugat I karena setelah Tergugat I melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada Tergugat V, maka seluruh hak dan kewajiban Tergugat I atas hutang Tergugat VI *telah beralih* kepada Tergugat V, termasuk pemegang Hak Tanggungan atas SHM Nomor 00007/Jati juga menjadi atas nama Tergugat V.

12. Bahwa tidak tepat dan tidak benar dalil gugatan Penggugat poin 27 s/d 48 yang pada pokoknya menyatakan ***Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat XI) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pengalihan piutang, melakukan lelang hak tanggungan dan melakukan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa serta melakukan peralihan ha katas SHM Nomor 00007/Jati dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat V, kemudian terakhir dialihkan menjadi atas nama Tergugat VI.***

Bahwa dengan Tergugat I telah melakukan pengalihan piutang *(cessie)* kepada Tergugat V, maka seluruh hak dan kewajiban Tergugat I atas hutang Tergugat IV ***telah beralih*** kepada Tergugat V, termasuk hak untuk menagih hutang (pemegang hak tagih), sehingga Tergugat I ***tidak berhak dan tidak terlibat lagi*** dengan pelelangan terhadap objek jaminan yang faktanya dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VI dan telah dibeli oleh Tergugat VI dan selanjutnya terjadi pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN. Mdn dan oleh karenanya Tergugat I tidak mungkin melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan yang tidak pernah dilakukannya, yaitu melelang objek jaminan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Bahwa sedangkan terkait dengan Laporan Penilaian Aset yang dikeluarkan oleh KJPP Toha-Oky-Heru dan Rekan (Turut Tergugat III) pada tanggal 9 Februari 2018 sama sekali tidak relevan untuk dijadikan sebagai dasar penetapan harga limit lelang karena ***telah berusia lebih dari 12 (dua belas) bulan atau telah kedaluarsa*** sebagaimana diatur dalam Pasal 52 Ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 yang menyatakan:

> ***"Masa berkala laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang".***

Bahwa selain itu, sesuai maksud dan tujuan dibuatnya Laporan Penilaian Aset dari KJPP Toha-Oky-Heru dan Rekan (Turut Tergugat III) tanggal 9 Februari 2018 tersebut adalah untuk kepentingan ***"Penjaminan Utang"*** pada PT Bank Commonwealth (Tergugat I) dengan dasar Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dari asset yang dinilai pada tanggal penilaian, oleh karenanya bukan untuk tujuan lelang atau tidak direkomendasikan untuk tujuan lainnya, sehingga terkait dengan lelang harus menggunakan Laporan Penilaian Aset (Apprisal) terbaru dari Penilaian Independen.

13. Bahwa suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, harus dipenuhi adanya unsur perbuatan yang melanggar undang-undang/melanggar kewajibannya/melanggar hak subyektif orang lain/melanggar kesusilaan/melanggar kepatutan dll, adanya kesalahan, adanya kerugian serta adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan tersebut dan kerugian yang diderita, padahal dalam hal ini Para Tergugat sama sekali tidak melakukan sesuatu yang melanggar undang-undang/melanggar kewajibannya/melanggar hak subyektif orang lain/melanggar kesusilaan/melanggar kepatutan dll, karena pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI dan selanjutnya terjadi peralihan hak dan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa oleh Tergugat VI, semuanya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Penunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tindakan Para Tergugat tersebut jelas ***bukan merupakan perbuatan melawan hukum.***

14. Bahwa oleh karena Tergugat I sama sekali tidak melakukan perbutan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat yang menghukum Para Tergugat

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil total sebesar Rp980.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) tidak relevan lagi untuk dikabulkan dan oleh karenanya ***harrus ditolak dan dikesampingkan.***

15. Bahwa begitu pula dengan tuntutan Penggugat yang menghukum Para Tergugat dan Para turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila tidak menaati putusan perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap ***harus ditolak dan dikesampingkan.***

16. Bahwa selanjutnya pula terhadap tuntutan Penggugat agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Banding, Veret dan Kasasi *(uitvoerbaar bij voorraad),* ***juga harus ditolak dan dikesampingkan*** dan tidak memenuhi syarat dalam Pasal 180 (1) HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil.

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

DALAM EKSEPSI:

1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2) Menyatakan gugatan Penggugat ridak dapat diterima (niet ontvan kelijke verklaard.

DALAM POKOK PERKARA

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

Atau:

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 September 2023 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Salah/Keliru Menarik Pihak Yang Digugat (*Error In Persona*) karena telah ikut menggugat Tergugat II dalam perkara gugatan aquo.

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya poin 14 dan 15 pada pokoknya menyatakan ***Tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tetap melakukan pengalihan***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepustakaan 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

piutang (cessie) kepada Tergugat V sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42

tanggal 30 Juni 2021 ditengah-tengah berjalannya proses hukum banding

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

"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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik"

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

dalam Perkara Nomor 663/Pdt.G/2020/ PN.Mdn. Jo. Nomor 368/Pdt/2021/PT.Mdn., hal ini dapat dikualifikasikan sebagai perbutatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan Tergugat IV.

Bahwa padahal Tergugat II pada saat melakukan perbuatan hukum menandatangani Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42 tanggal 30 Juni 2021 adalah dalam jabatannya selaku Branch Manager PT Bank Commonweatlh Cabang Medan (karyawan dari Tergugat I), berdasarkan Surat Kuasa Nomor LGL/15/SK/ VI/2021 tanggal 29 Juni 2021 ***bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Tergugat I*** dan oleh karenanya merupakan ***satu kesatuan badan hukum*** dengan Tergugat I.

Bahwa hal tersebut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT) Pasal 103 yang menyatakan :

"Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan perseroan atau lebih atau kepada orang lain ***untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa".***

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka secara hukum Tergugat II tidak dapat digugat dan dimintai pertanggungjawaban secara pribadi dan terpisah dengan Tergugat I, sehingga dengan Penggugat ikut menggugat Tergugat II dalam perkara gugatan aquo, maka mengakibatkan gugatan Penggugat ***salah/keliru menarik pihak yang digugat (error in persona)*** dan oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan ***tidak dapat diterima (niet ontvan kelijke verklaard).***

Hal ini sesuai dan sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 419K/Pdt/1988 tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan :

"Suatu Badan Hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menandatangani "perjanjian" dengan pihak subyek hukum lainnya ***(bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi) haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum (PT)*** *dan bukan ditujukan pada Direktur (utama) Badan Hukum tersebut"*

Putusan Mahkamah Agung No. 597K/SIP/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan :

"Gugatan terhadap Tergugat I ditolak karena ia bertindak untuk dan atas nama PT sehingga ***hanya PT sajalah yang dapat dituntut pertanggungjawaban"***

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat II dalam Eksepsi mohon dianggap pula termasuk dalam Pokok Perkara dimana satu sama lain merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya secara yuridis.

3. Bahwa Tergugat II dalam jabatannya selaku Branch Manager PT Bank Commonweatlh Cabang Medan merupakan karyawan dari Tergugat I, maka segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II berdasarkan surat kuasa yang diberikan oleh Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Nomor LGL/15/SK/ VI/2021 tanggal 29 Juni 2021 berarti bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Tergugat I dan oleh karenanya merupakan satu kesatuan badan hukum dengan Tergugat I.

4. Bahwa telah terjadi hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat I selaku Kreditur/Bank dengan Tergugat IV selaku Debitur berupa pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (*Home Refinancing*) sebesar ***Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)*** dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 26-02-2018 sampai dengan tanggal 26-02-2028 sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 48 tanggal tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, yang juga ikut ditandatangani oleh Penggugat selaku Penjamin/Pemilik Jaminan.
(Selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**")

5. Bahwa untuk menjamin pemenuhan pembayaran fasilitas kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00007/Jati, seluas 1.304 M2 (Seribu Tiga Ratus Empat Meter Persegi), tercatat atas nama ***Bambang Suseno Subur (Penggugat)***, yang terletak di Jalan Suryo No. 10, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara yang kemudian telah dibebani dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 02948/2018 tanggal 23 April 2018 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 24/2018 tanggal 23 Maret 2018, yang juga dibuat dihadapan Turut Tergugat I.
(Selanjutnya disebut **"Objek Jaminan"**)

6. Bahwa ternyata dalam perkembangannya fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV dalam kondisi macet (menunggak), sehingga Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat IV, yaitu :

a. Surat Peringatan (Somasi I) No. 0132/FE/I/PTBC/2020 tanggal 17 Januari 2020;

b. Surat Peringatan (Somasi II) No. 0242/FE/II/PTBC/2020 tanggal 3 Februari 2020;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

c. Surat Peringatan (Somasi III) No. 0253/FE/III/PTBC/2020 tanggal 7 Februari 2020.

Namun faktanya, Tergugat IV tetap saja tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat IV dapat dikualifikasikan telah melakukan ***wanprestasi (cidera janji)*** kepada Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH yang menyatakan :

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

7. Bahwa atas kondisi wanprestasi (cidera janji) Tergugat IV tersebut, maka Tergugat I selaku Kreditur memiliki hak untuk menjual objek jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

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

8. Bahwa tidak tepat dan tidak benar dalil gugatan Penggugat poin 6 s/d 9 yang pada pokoknya menyatakan ***tindakan Tergugat I yang tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat sebagai Penjamin dan Tergugat IV sebagai Debitur untuk menjual jaminanya sendiri dan/atau pengajuan restrukturisasi kredit berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, padahal pada saat itu ekonomi dunia force majeure akibat wabah Covid-19 yang juga dialami oleh Penggugat dan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum.***

Bahwa dasar hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam poin 8, yakni Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 ***sudah dicabut*** dan dinyatakan ***tidak berlaku lagi*** berdasarkan Pasal 76 Peraturan OJK (POJK)Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Bahwa faktanya fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV selaku Debitur dan Penggugat selaku Penjamin sudah dalam

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

kondisi macet (***wanprestasi***) sejak Surat Peringatan (Somasi I) No. 0132/FE/I/PTBC/ 2020 tanggal 17 Januari 2020, Surat Peringatan (Somasi II) No. 0242/FE/II/ PTBC/2020 tanggal 3 Februari 2020 dan Surat Peringatan (Somasi III) No. 0253/FE/II/PTBC/2020 tanggal 7 Februari 2020, yaitu ***sebelum adanya pandemi Covid-19 yang baru masuk ke Indonesia bulan Maret 2020***, dimana Tergugat IV dan Penggugat wajib membayar kewajiban hutangnya kepada Tergugat I tanpa harus terpengaruh dengan kondisi pandemi Covid-19, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat IV dan Penggugat yang menunjukan Tergugat IV dan Penggugat memang ***tidak beritikad baik*** untuk membayar kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, maka berdasarkan Pasal 20 UUHT Tergugat I berhak untuk melelang objek jaminan milik Penggugat dan ***bukannya dijual sendiri oleh Tergugat IV dan Penggugat*** karena objek jaminan bukan sebagai alat pembayaran hutang tetapi sebagai ***jaminan pemenuhan pembayaran hutang*** dan keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan Tergugat IV dan Penggugat untuk dapat menjual sendiri objek jaminan sepenuhnya merupakan ***hak*** dari Tergugat I.

Bahwa sedangkan mengenai ***pemberian restrukturisasi kredit*** kepada Tergugat IV pada dasarnya juga merupakan ***hak (bukan kewajiban)*** dari Tergugat I terbukti dengan adanya frasa ***"dapat"*** dalam POJK 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Aset Bank Umum karena sangat terkait dengan manajemen risiko bank, prinsip kehati-hatian bank dan juga aspek penilaian dan analisa apakah Tergugat IV selaku Debitur selaku Penjamin ***layak*** untuk diberikan restrukturisasi kredit atau tidak, dimana restrukturisasi kredit tidak bisa diberikan begitu saja kepada semua Debitur, sepenuhnya merupakan hak dari Tergugat I untuk menyetujui ataupun menolak permohonan restrukturisasi kredit tersebut, apabila Tergugat I menilai dan meyakini Tergugat IV selaku Debitur ***tidak memiliki prospek usaha yang baik*** dan dinilai ***tidak mampu*** memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi karena tidak mempunyai sumber pembayaran yang jelas, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 53 huruf (b) POJK 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang menyatakan :

> *"Bank hanya **dapat** melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :*
>
> ***(**b) debitur masih **memiliki prospek usaha yang baik** dan dinilai **mampu** memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi".*

Bahwa faktanya setelah menerima Surat Peringatan dari Tergugat I, Tergugat

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

IV selaku Debitur dan Penggugat selaku Penjamin ***tidak pernah*** mengajukan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

permohonan restrukturisasi kredit kepada Tergugat I, sehingga atas dasar apa Tergugat I memberikan restrukturissasi kredit kepada Tergugat IV selaku Debitur dan Penggugat selaku Penjamin karena tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang ***mewajibkan*** kepada Bank untuk secara otomatis memberikan restrukturisasi kredit kepada para Nasabahnya tanpa adanya permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan terlebih dahulu oleh Nasabah yang bersangkutan. Namun kenyataannya Penggugat pada tanggal 7 Oktober 2020 malahan mengirimkan surat somasi kepada Tergugat I dan selanjutnya secara bergantian dengan Tergugat IV mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, hal mana justru menunjukan karakter Tergugat IV selaku Debitur dan Penggugat selaku Penjamin yang ***tidak beritikad baik.***

9. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar dalil gugatan Penggugat poin 13 s/d 16 yang pada pokoknya menyatakan ***Tergugat I, II dan III yang tetap melakukan pengalihan piutang (cessie) ditengah berlangsungnya upaya hukum banding atas Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2020/PN.Mdn. tanggal 18 Mei 2021 dan belum diputus atau belum mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht), hal ini dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan mewalan hukum yang merugikan Penggugat dan Tergugat IV.***

Bahwa dasar hukum pengalihan piutang (cessie) diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata yang menyatakan :

> ***"Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang- barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya".***

Bahwa dari ketentuan Pasal 613 KUH Perdata tersebut diatas, dapat disimpulkan pengalihan piutang (cessie) memiliki unsur-unsur :

1) *Penyerahan piutang atau barang lain yang tidak bertubuh;*
2) *Pelimpahan hak tersebut harus dibuat berdasarkan akta otentik atau perjanjian dibawah tangan;*
3) ***Diberitahukan kepada debitur*** *atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur.*

Bahwa dengan telah dibuatnya Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42 tanggal 30 Juni 2021 dihadapan Turut Tergugat II dan telah pula ***diberitahukan*** kepada Tergugat IV selaku Debitur melalui Surat No. 0421(a)/ REC/VII/PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, Perihal : Pemberitahuan Pengalihan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Piutang (Cessie) dan kepada Penggugat selaku Penjamin/Pemilik Jaminan melalui Surat No. 0421(b)/REC/VII/PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, Perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie), maka dengan demikian proses pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V ***telah memenuhi syarat-syarat pengalihan piutang (cessie) sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata.***

Bahwa selain diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata, ternyata hak Tergugat I untuk melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada pihak lain juga telah diatur dalam ***Pasal 11 Perjanjian Kredit*** antara Tergugat I dan Tergugat IV, berarti Tergugat IV telah memberikan ***persetujuaannya*** kepada Tergugat I apabila Tergugat I bermaksud untuk melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada pihak lain, meskipun sebenarnya dalam peristiwa hukum cessie ini Debitur (incasu Tergugat IV) bersifat ***pasif***, yang berarti Tergugat IV cukup diberitahukan tentang adanya pengalihan piutang (cessie) dan penggantian kreditur tanpa harus mengikutsertakan dan meminta persetujuan Tergugat IV, hal ini karena adanya frasa ***"atau"*** diantara pemberitahuan dan persetujuan, yang berarti bersifat ***alternatif (cukup dipenuhi salah satu)*** dan bukan bersifat komulatif.

Bahwa selanjutnya ***tidak ada satupun*** ketentuan dalam Pasal 613 KUH Perdata yang secara tegas melarang pengalihan piutang (cessie) dilakukan ditengah berjalannya proses hukum banding, dimana sesuai prinsip hukum sesuatu yang tidak dilarang berarti ***diperbolehkan,*** karena pada dasarnya pengalihan piutang (cessie) bukan peralihan hak atas tanah dan sama sekali tidak mengakibatkan beralihnya ***hak kepemilikan*** atas objek jaminan tetapi objek jaminan tetap atas nama atau milik Penggugat, dalam hal ini yang beralih hanya ***piutangnya*** berikut status hak tanggungan yang mengikuti (accesoir) terhadap piutang yang telah dialihkan (perjanjian pokok), dimana jumlah hutang yang harus dibayar oleh Tergugat IV kepada Tergugat V selaku kreditur baru dan objek jaminan yang menjadi jaminan pemenuhan pembayaran hutang ***tetap sama*** seperti kewajiban kepada Tergugat I, sehingga pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V tersebut ***telah sah menurut hukum*** dan oleh karenanya ***bukan merupakan perbuatan melawan hukum.***

Terlebih lagi, sebagaimana diketahui Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/PdtG/2020/PN.Mdn. tanggal 18 Mei 2021 amar putusannya ***"Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya"*** dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 368/Pdt/2021/PT.Mdn. tanggal 09 November 2021 amar putusannya ***" Menguatkan Putusan Pengadilan***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2020/ PN.Mdn. tanggal 18 Mei 2021 tersebut" dan saat ini telah ***berkekuatan hukum tetap,*** dimana mengenai fakta-fakta hukum tersebut tidak pernah disampaikan dan diungkap oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, sehingga berpotensi menyesatkan Majelis Hakim.

10. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar dalil gugatan Penggugat poin 17 dan 18 yang pada pokonya menyatakan ***dengan adanya pengalihan piutang (cessie) ditengah berjalannya proses hukum banding oleh Penggugat mengakibatkan adanya dua kreditur yang berbeda, yaitu Tergugat I selaku kreditur lama dan Tergugat V selaku kreditur baru pada saat yang bersamaan secara aktif melakukan perbuatan hukum yang sama, yaitu sama-sama mengajukan pelelangan melalui Tergugat VII terhadap objek jaminan yang akan dapat berakibat tumpang tindih (overlapping) dalam eksekusi lelang terhadap objek jaminan yang sama.***

Bahwa oleh karena fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV dalam kondisi macet (menunggak), maka Tergugat IV dapat dikualifikasikan telah melakukan ***wanprestasi (cidera janji)*** kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I melalui perantara Tergugat VII telah melakukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan, ***namun tidak laku terjual karena Tidak Ada Penawaran/Peminat (TAP)*** sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No.1291/04/2020 tanggal 21 Oktober 2020.

Bahwa selanjutnya Tergugat I dalam rangka untuk mendapatkan kembali haknya atas pelunasan hutang Tergugat IV, maka dengan cara dan upaya yang diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu Pasal 613 KUH Perdata dan telah pula diatur dalam Pasal 11 Perjanjian Kredit, ***Tergugat I telah melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada Tergugat V*** berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42 tanggal 30 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dan telah pula ***diberitahukan*** kepada Tergugat IV selaku Debitur melalui Surat No. 0421(a)/REC/VII/PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, Perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) dan kepada Penggugat selaku Penjamin/Pemilik Jaminan melalui Surat No. 0421(b)/REC/ VII/PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, Perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas ***tidak ada*** pelelangan yang dilakukan oleh dua kreditur yang berbeda (Tergugat I dan Tergugat V) pada saat yang bersamaan karena faktanya pelelangan terhadap objek jaminan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

yang dilakukan oleh Tergugat I selaku kreditur lama dengan perantara Tergugat VII terjadi pada tanggal ***21 Oktober 2020*** sebelum adanya pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat V pada tanggal 30 Juni 2021 dan ***telah selesai dengan hasil tidak laku terjual karena Tidak Ada Penawaran/ Peminat (TAP)*** sebagaimana juga diakui oleh Penggugat dalam dalil gugatanya poin 10 dan 11.

Sedangkan, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V selaku kreditur baru dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI terjadi pada tanggal **1 November 2021** sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 1399/04/2021 tanggal 1 November 2021 setelah adanya pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat V pada tanggal 30 Juni 2021, dimana setelah terjadinya pengalihan piutang (cessie) tersebut Tergugat I ***tidak berhak lagi*** dan oleh karenanya ***tidak pernah lagi*** mengajukan pelelangan terhadap objek jaminan, maka jelas pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat V dalam ***kurun waktu yang berbeda***, yaitu pada tanggal ***21 Oktober 2020 dan 1 November 2021***, sehingga tidak mungkin akan berakibat tumpang tindih (overlapping) dalam eksekusi lelang terhadap objek jaminan yang sama sebagaimana dalil Penggugat.

11. Bahwa tidak tepat dan tidak benar dalil gugatan Penggugat poin 19 s/d 21 yang pada pokoknya menyatakan ***telah terjadi pendaftaran peralihan hak atas objek jaminan/ objek sengketa sebanyak 2 (dua) kali, yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat V dan dari atas nama Tergugat V beralih menjadi atas nama Tergugat VI, padahal pengalihan piutanng (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt/2022/ PT.Mdn. tanggal 11 Juli 2022, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.***

Bahwa pada dasarnya pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42 tanggal ***30 Juni 2021,*** pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VI dan telah dibeli oleh Tergugat VI berdasarkan Risalah Lelang No. 1399/04/2021 tanggal ***1 November 2021*** dan pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor16/Eks/2022/KPKNL/ PN.Mdn., semua perbuatan hukum tersebut dilakukan ***sebelum keluarnya Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

178/Pdt/2022/PT.Mdn. tanggal 11 Juli 2022 yang telah membatalkan pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V, dimana mengenai fakta-fakta hukum tersebut tidak pernah disampaikan dan diungkap oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, sehingga berpotensi menyesatkan Majelis Hakim.

Bahwa oleh karena semua perbuatan hukum tersebut dilakukan sebelum keluarnya Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt/2022/PT.Mdn. tanggal 11 Juli 2022 tersebut, maka pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V pada tanggal 30 Juni 2021, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI pada tanggal 1 November 2021 dan pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/ KPKNL/ PN.Mdn. adalah ***sah menurut hukum,*** terlebih lagi sebelumnya juga ***tidak pernah ada penjatuhan putusan provisi (putusan sela)*** untuk menunda/ menangguhkan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek jaminan dalam Perkara Nomor 660/Pdt.G/2021/PN.Mdn., sehingga meskipun terdapat upaya hukum banding dari Penggugat/Tergugat IV, maka Tergugat V dengan perantara Tergugat VII ***tetap berhak*** untuk melelang objek jaminan dan diketahui telah dibeli oleh Tergugat VI dan selanjutnya Tergugat VI telah melakukan pendaftaran peralihan hak dan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN.Mdn.

Bahwa sedangkan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/ Pdt/2022/PT.Mdn. tanggal 11 Juli 2022 tersebut, baik Tergugat I maupun Tergugat V telah mengajukan ***upaya hukum Kasasi*** kepada Mahkamah Agung dan saat ini masih dalam proses pemeriksaan ditingkat Kasasi Mahkamah Agung dan ***belum berkekuatan hukum tetap***, maka Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt/2022/ PT.Mdn. tanggal 11 Juli 2022 tersebut ***tidak dapat dijadikan dasar*** untuk membatalkan pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI dan pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN.Mdn.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Unduhan dari repositori.uma.ac.id
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

12. Bahwa sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum dalil gugatan Penggugat poin 22 dan 23 yang pada pokoknya ***Penggugat meminta pengembalian objek sengketa SHM Nomor 00007/Jati kebentuk semula dengan melakukan perubahan kepemilikan objek sengketa kesemula menjadi atas nama Penggugat dengan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama Tergugat I.***

Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI dan pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN.Mdn. ***telah sah menurut hukum***, maka tidak ada alasan untuk mengembalikan kepemilikan objek sengketa SHM Nomor 00007/Jati kesemula menjadi atas nama Penggugat dan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama Tergugat I karena setelah Tergugat I melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada Tergugat V, maka seluruh hak dan kewajiban Tergugat I atas hutang Tergugat IV ***telah beralih*** kepada Tergugat V, termasuk pemegang Hak Tanggungan atas SHM Nomor 00007/Jati juga menjadi atas nama Tergugat V.

13. Bahwa tidak tepat dan tidak benar dalil gugatan Penggugat poin 27 s/d 48 yang pada pokoknya menyatakan ***Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat XI) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pengalihan piutang, melakukan lelang hak tanggungan dan melakukan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa serta melakukan peralihan hak atas SHM Nomor 00007/Jati dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat V, kemudian terakhir dialihkan menjadi atas nama Tergugat VI.***

Bahwa dengan Tergugat I telah melakukan pengalihan piutang *(cessie*) kepada Tergugat V***,*** maka seluruh hak dan kewajiban Tergugat I atas hutang Tergugat IV ***telah beralih*** kepada Tergugat V, termasuk hak untuk menagih hutang (pemegang hak tagih) dan hak untuk melelang objek jaminan (pemegang hak tanggungan), sehingga Tergugat I ***tidak berhak dan tidak terlibat lagi*** dengan pelelangan terhadap objek jaminan yang faktanya dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VI dan telah dibeli oleh Tergugat VI dan selanjutnya terjadi pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

16/Eks/2022/KPKNL/ PN.Mdn. dan oleh karenanya Tergugat I tidak mungkin melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan yang tidak pernah dilakukannya, yaitu melelang objek jaminan.

Bahwa sedangkan terkait dengan Laporan Penilaian Aset yang dikeluarkan oleh KJPP Toha-Okky-Heru dan Rekan (Turut Tergugat III) pada tanggal 9 Februari 2018 sama sekali tidak relevan untuk dijadikan sebagai dasar penetapan harga limit lelang karena ***telah berusia lebih dari 12 (dua belas) bulan atau telah kadaluarsa*** sebagaimana diatur dalam Pasal 52 Ayat (1) PMK No.213/PMK.06/2020 yang menyatakan :

> ***"Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang".***

Bahwa selain itu, sesuai maksud dan tujuan dibuatnya Laporan Penilaian Aset dari KJPP Toha-Okky-Heru dan Rekan (Turut Tergugat III) tanggal 9 Februari 2018 tersebut adalah untuk kepentingan ***"Penjaminan Utang"*** pada PT Bank Commonwealth (Tergugat I) dengan dasar Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dari asset yang dinilai pada tanggal penilaian, oleh karenanya bukan untuk tujuan lelang atau tidak direkomendasikan untuk tujuan lainnya, sehingga terkait dengan lelang harus menggunakan Laporan Penilaian Aset (Appraisal) terbaru dari Penilai Independen.

14. Bahwa suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, harus dipenuhi adanya unsur perbuatan yang melanggar undang-undang/melanggar kewajibannya/melanggar hak subyektif orang lain/melanggar kesusilaan/melanggar kepatutan dll, adanya kesalahan, adanya kerugian serta adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan tersebut dan kerugian yang diderita, padahal dalam hal ini Para Tergugat sama sekali tidak melakukan sesuatu yang melanggar undang-undang/melanggar kewajibannya/ melanggar hak subyektif orang lain/ melanggar kesusilaan/melanggar kepatutan dll, karena pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI dan selanjutnya terjadi peralihan hak dan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa oleh Tergugat VI, semuanya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun PMK No.213/PMK.06/2020 tentang

Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tindakan Para Tergugat tersebut jelas ***bukan merupakan perbuatan melawan hukum***.

15. Bahwa oleh karena Tergugat II sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II hanya bertugas sebagai penerima kuasa untuk dan atas nama dan kepentingan hukum Tergugat I, sebagaimana Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer") menyebutkan yaitu : ***"Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa."*** Maka tuntutan Penggugat yang menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil total sebesar Rp. 980.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) tidak relevan lagi untuk dikabulkan dan oleh karenya ***harus ditolak dan dikesampingkan.***

16. Bahwa begitu pula dengan tuntutan Penggugat yang menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila tidak menaati putusan perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap ***harus ditolak dan dikesampingkan.***

17. Bahwa selanjutnya pula terhadap tuntutan Penggugat agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Banding, Verzet dan Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), ***juga harus ditolak dan dikesampingkan*** karena tidak memenuhi syarat dalam Pasal 180 (1) HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil.

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

DALAM EKSEPSI:

1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II
2) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvan kelijke verklaard)

DALAM POKOK PERKARA:

1) Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya.
2) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini

Atau:

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Cindy Angela Apridayanti Simbolon - Analisis Putusan terhadap Perbuatan Melawan Hukum...

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

"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

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta"

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat III telah mengajukan Jawabannya tertanggal 12 September 2023 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Salah/Keliru Menarik Pihak Yang Digugat (*Error In Persona*) karena telah ikut menggugat Tergugat III dalam perkara gugatan

aquo.

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya poin 14 dan 15 pada pokoknya menyatakan ***Tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tetap melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada Tergugat V sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42 tanggal 30 Juni 2021 ditengah-tengah berjalannya proses hukum banding dalam Perkara Nomor 663/Pdt.G/2020/ PN.Mdn. Jo. Nomor 368/Pdt/2021/PT.Mdn., hal ini dapat dikualifikasikan sebagai perbutatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan Tergugat***

IV.

Bahwa padahal Tergugat III pada saat melakukan perbuatan hukum menandatangani Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42 tanggal 30 Juni 2021 adalah dalam jabatannya selaku Relationship Manager Lending PT Bank Commonwealth Cabang Medan (karyawan dari Tergugat I), berdasarkan Surat Kuasa Nomor LGL/15/SK/ VI/2021 tanggal 29 Juni 2021 ***bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Tergugat I*** dan oleh karenanya merupakan ***satu kesatuan badan hukum*** dengan Tergugat I. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT) Pasal 103 yang menyatakan :

"Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan perseroan atau lebih atau kepada orang lain ***untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa".***

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka secara hukum Tergugat III tidak dapat digugat dan dimintai pertanggungjawaban secara pribadi dan terpisah dengan Tergugat I, sehingga dengan Penggugat ikut menggugat Tergugat III dalam perkara a quo, maka mengakibatkan gugatan Penggugat ***salah/keliru menarik***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

pihak yang digugat (error in persona) dan oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan ***tidak dapat diterima (niet ontvan kelijke verklaard).***

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Hal ini sesuai dan sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 419K/Pdt/1988 tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan :
"Suatu Badan Hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menandatangani "perjanjian" dengan pihak subyek hukum lainnya ***(bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi) haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum (PT)*** *dan bukan ditujukan pada Direktur (utama) Badan Hukum tersebut"*

Putusan Mahkamah Agung No. 597K/SIP/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan :
"Gugatan terhadap Tergugat I ditolak karena ia bertindak untuk dan atas nama PT sehingga ***hanya PT sajalah yang dapat dituntut pertanggungjawaban****"*

DALAM POKOK PERKARA

18. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat III dalam Eksepsi mohon dianggap pula termasuk dalam Pokok Perkara dimana satu sama lain merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan.

19. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya secara yuridis.

20. Bahwa Tergugat III dalam jabatannya selaku Relationship Manager Lending PT Bank Commonwealth Cabang Medan merupakan karyawan dari Tergugat I, maka segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III berdasarkan surat kuasa yang diberikan oleh Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Nomor LGL/15/SK/ VI/2021 tanggal 29 Juni 2021 berarti bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Tergugat I dan oleh karenanya merupakan satu kesatuan badan hukum dengan Tergugat I.

21. Bahwa telah terjadi hubungan hukum hutang piutang antara Tergugat I selaku Kreditur/Bank dengan Tergugat IV selaku Debitur berupa pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (*Home Refinancing*) sebesar ***Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)*** dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 26-02-2018 sampai dengan tanggal 26-02-2028 sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 48 tanggal tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, yang juga ikut ditandatangani oleh Penggugat selaku Penjamin/Pemilik Jaminan.
Selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**")

22. Bahwa untuk menjamin pemenuhan pembayaran fasilitas kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah berikut

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

bangunan diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00007/Jati, seluas 1.304 M2 (Seribu Tiga Ratus Empat Meter Persegi), tercatat atas nama ***Bambang Suseno Subur (Penggugat)***, yang terletak di Jalan Suryo No. 10, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara yang kemudian telah dibebani dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 02948/2018 tanggal 23 April 2018 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 24/2018 tanggal 23 Maret 2018, yang juga dibuat dihadapan Turut Tergugat I. (Selanjutnya disebut **"Objek Jaminan"**)

23. Bahwa ternyata dalam perkembangannya fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV dalam kondisi macet (menunggak), sehingga Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat IV, yaitu :

a. Surat Peringatan (Somasi I) No. 0132/FE/I/PTBC/2020 tanggal 17 Januari 2020;

b. Surat Peringatan (Somasi II) No. 0242/FE/II/PTBC/2020 tanggal 3 Februari 2020;

c. Surat Peringatan (Somasi III) No. 0253/FE/III/PTBC/2020 tanggal 7 Februari 2020.

Namun faktanya, Tergugat IV tetap saja tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat IV dapat dikualifikasikan telah melakukan ***wanprestasi (cidera janji)*** kepada Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH yang menyatakan : "*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".*

24. Bahwa atas kondisi wanprestasi (cidera janji) Tergugat IV tersebut, maka Tergugat I selaku Kreditur memiliki hak untuk menjual objek jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

c. ***Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau***

d. ***Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk***

Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

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

25. Bahwa tidak tepat dan tidak benar dalil gugatan Penggugat poin 6 s/d 9 yang pada pokoknya menyatakan ***tindakan Tergugat I yang tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat sebagai Penjamin dan Tergugat IV sebagai Debitur untuk menjual jaminanya sendiri dan/atau pengajuan restrukturisasi kredit berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, padahal pada saat itu ekonomi dunia force majeure akibat wabah Covid-19 yang juga dialami oleh Penggugat dan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum.***

Bahwa dasar hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam poin 8, yakni Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 ***sudah dicabut*** dan dinyatakan ***tidak berlaku lagi*** berdasarkan Pasal 76 Peraturan OJK (POJK)Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Bahwa faktanya fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV selaku Debitur dan Penggugat selaku Penjamin sudah dalam kondisi macet (***wanprestasi***) sejak Surat Peringatan (Somasi I) No. 0132/FE/I/PTBC/ 2020 tanggal 17 Januari 2020, Surat Peringatan (Somasi II) No. 0242/FE/II/ PTBC/2020 tanggal 3 Februari 2020 dan Surat Peringatan (Somasi III) No. 0253/FE/II/PTBC/2020 tanggal 7 Februari 2020, yaitu ***sebelum adanya pandemi Covid-19 yang baru masuk ke Indonesia bulan Maret 2020***, dimana Tergugat IV dan Penggugat wajib membayar kewajiban hutangnya kepada Tergugat I tanpa harus terpengaruh dengan kondisi pandemi Covid-19, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat IV dan Penggugat yang menunjukan Tergugat IV dan Penggugat memang ***tidak beritikad baik*** untuk membayar kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, maka berdasarkan Pasal 20 UUHT Tergugat I berhak untuk melelang objek jaminan milik Penggugat dan ***bukannya dijual sendiri oleh Tergugat IV dan Penggugat*** karena objek jaminan bukan sebagai alat pembayaran hutang tetapi sebagai ***jaminan pemenuhan pembayaran hutang*** dan keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan Tergugat IV dan Penggugat untuk dapat menjual sendiri objek jaminan sepenuhnya merupakan ***hak*** dari Tergugat I.

Bahwa sedangkan mengenai ***pemberian restrukturisasi kredit*** kepada

Tergugat IV pada dasarnya juga merupakan ***hak (bukan kewajiban)*** dari Tergugat I terbukti dengan adanya frasa ***"dapat"*** dalam POJK

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Aset Bank Umum karena sangat terkait dengan manajemen risiko bank, prinsip kehati-hatian bank dan juga aspek penilaian dan analisa apakah Tergugat IV selaku Debitur selaku Penjamin ***layak*** untuk diberikan restrukturisasi kredit atau tidak, dimana restrukturisasi kredit tidak bisa diberikan begitu saja kepada semua Debitur, sepenuhnya merupakan hak dari Tergugat I untuk menyetujui ataupun menolak permohonan restrukturisasi kredit tersebut, apabila Tergugat I menilai dan meyakini Tergugat IV selaku Debitur ***tidak memiliki prospek usaha yang baik*** dan dinilai ***tidak mampu*** memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi karena tidak mempunyai sumber pembayaran yang jelas, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 53 huruf (b) POJK 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang menyatakan :

*"Bank hanya **dapat** melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut :*

***(**b) debitur masih **memiliki prospek usaha yang baik** dan dinilai **mampu** memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi".*

Bahwa faktanya setelah menerima Surat Peringatan dari Tergugat I, Tergugat IV selaku Debitur dan Penggugat selaku Penjamin ***tidak pernah*** mengajukan permohonan restrukturisasi kredit kepada Tergugat I, sehingga atas dasar apa Tergugat I memberikan restrukturissasi kredit kepada Tergugat IV selaku Debitur dan Penggugat selaku Penjamin karena tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang ***mewajibkan*** kepada Bank untuk secara otomatis memberikan restrukturisasi kredit kepada para Nasabahnya tanpa adanya permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan terlebih dahulu oleh Nasabah yang bersangkutan. Namun kenyataannya Penggugat pada tanggal 7 Oktober 2020 malahan mengirimkan surat somasi kepada Tergugat I dan selanjutnya secara bergantian dengan Tergugat IV mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, hal mana justru menunjukan karakter Tergugat IV selaku Debitur dan Penggugat selaku Penjamin yang ***tidak beritikad baik.***

26. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar dalil gugatan Penggugat poin 13 s/d 16 yang pada pokoknya menyatakan ***Tergugat I, II dan III yang tetap melakukan pengalihan piutang (cessie) ditengah berlangsungnya upaya hukum banding atas Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2020/PN.Mdn. tanggal 18 Mei 2021 dan belum diputus atau belum mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht), hal ini dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan mewalan hukum yang merugikan Penggugat dan Tergugat IV.***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
"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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Bahwa dasar hukum pengalihan piutang (cessie) diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata yang menyatakan :

> ***"Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang- barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya".***

Bahwa dari ketentuan Pasal 613 KUH Perdata tersebut diatas, dapat disimpulkan pengalihan piutang (cessie) memiliki unsur-unsur :

4) *Penyerahan piutang atau barang lain yang tidak bertubuh;*
5) *Pelimpahan hak tersebut harus dibuat berdasarkan akta otentik atau perjanjian dibawah tangan;*
6) ***Diberitahukan kepada debitur** atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur.*

Bahwa dengan telah dibuatnya Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42 tanggal 30 Juni 2021 dihadapan Turut Tergugat II dan telah pula ***diberitahukan*** kepada Tergugat IV selaku Debitur melalui Surat No. 0421(a)/ REC/VII/PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, Perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) dan kepada Penggugat selaku Penjamin/Pemilik Jaminan melalui Surat No. 0421(b)/REC/VII/PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, Perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie), maka dengan demikian proses pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V ***telah memenuhi syarat-syarat pengalihan piutang (cessie) sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata.***

Bahwa selain diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata, ternyata hak Tergugat I untuk melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada pihak lain juga telah diatur dalam ***Pasal 11 Perjanjian Kredit*** antara Tergugat I dan Tergugat IV, berarti Tergugat IV telah memberikan ***persetujuaannya*** kepada Tergugat I apabila Tergugat I bermaksud untuk melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada pihak lain, meskipun sebenarnya dalam peristiwa hukum cessie ini Debitur (incasu Tergugat IV) bersifat ***pasif***, yang berarti Tergugat IV cukup diberitahukan tentang adanya pengalihan piutang (cessie) dan penggantian kreditur tanpa harus mengikutsertakan dan meminta persetujuan Tergugat IV, hal ini karena adanya frasa ***"atau"*** diantara pemberitahuan dan persetujuan, yang berarti bersifat ***alternatif (cukup dipenuhi salah satu)*** dan bukan bersifat komulatif.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Bahwa selanjutnya ***tidak ada satupun*** ketentuan dalam Pasal 613 KUH Perdata yang secara tegas melarang pengalihan piutang (cessie) dilakukan ditengah berjalannya proses hukum banding, dimana sesuai prinsip hukum sesuatu yang tidak dilarang berarti ***diperbolehkan,*** karena pada dasarnya pengalihan piutang (cessie) bukan peralihan hak atas tanah dan sama sekali tidak mengakibatkan beralihnya ***hak kepemilikan*** atas objek jaminan tetapi objek jaminan tetap atas nama atau milik Penggugat, dalam hal ini yang beralih hanya ***piutangnya*** berikut status hak tanggungan yang mengikuti (accesoir) terhadap piutang yang telah dialihkan (perjanjian pokok), dimana jumlah hutang yang harus dibayar oleh Tergugat IV kepada Tergugat V selaku kreditur baru dan objek jaminan yang menjadi jaminan pemenuhan pembayaran hutang ***tetap sama*** seperti kewajiban kepada Tergugat I, sehingga pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V tersebut ***telah sah menurut hukum*** dan oleh karenanya ***bukan merupakan perbuatan melawan hukum.***

Terlebih lagi, sebagaimana diketahui Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/PdtG/2020/PN.Mdn. tanggal 18 Mei 2021 amar putusannya ***"Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya"*** dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 368/Pdt/2021/PT.Mdn. tanggal 09 November 2021 amar putusannya ***" Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2020/ PN.Mdn. tanggal 18 Mei 2021 tersebut"*** dan saat ini telah ***berkekuatan hukum tetap,*** dimana mengenai fakta-fakta hukum tersebut tidak pernah disampaikan dan diungkap oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, sehingga berpotensi menyesatkan Majelis Hakim.

27. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar dalil gugatan Penggugat poin 17 dan 18 yang pada pokonya menyatakan ***dengan adanya pengalihan piutang (cessie) ditengah berjalannya proses hukum banding oleh Penggugat mengakibatkan adanya dua kreditur yang berbeda, yaitu Tergugat I selaku kreditur lama dan Tergugat V selaku kreditur baru pada saat yang bersamaan secara aktif melakukan perbuatan hukum yang sama, yaitu sama-sama mengajukan pelelangan melalui Tergugat VII terhadap objek jaminan yang akan dapat berakibat tumpang tindih (overlapping) dalam eksekusi lelang terhadap objek jaminan yang sama.***

Bahwa oleh karena fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV dalam kondisi macet (menunggak), maka Tergugat IV

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

dapat dikualifikasikan telah melakukan ***wanprestasi (cidera janji)*** kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I melalui perantara Tergugat VII telah melakukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan, ***namun tidak laku terjual karena Tidak Ada Penawaran/Peminat (TAP)*** sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No.1291/04/2020 tanggal 21 Oktober 2020.

Bahwa selanjutnya Tergugat I dalam rangka untuk mendapatkan kembali haknya atas pelunasan hutang Tergugat IV, maka dengan cara dan upaya yang diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu Pasal 613 KUH Perdata dan telah pula diatur dalam Pasal 11 Perjanjian Kredit, ***Tergugat I telah melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada Tergugat V*** berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42 tanggal 30 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II dan telah pula ***diberitahukan*** kepada Tergugat IV selaku Debitur melalui Surat No. 0421(a)/REC/VII/PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, Perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) dan kepada Penggugat selaku Penjamin/Pemilik Jaminan melalui Surat No. 0421(b)/REC/ VII/PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, Perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas ***tidak ada*** pelelangan yang dilakukan oleh dua kreditur yang berbeda (Tergugat I dan Tergugat V) pada saat yang bersamaan karena faktanya pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I selaku kreditur lama dengan perantara Tergugat VII terjadi pada tanggal ***21 Oktober 2020*** sebelum adanya pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat V pada tanggal 30 Juni 2021 dan ***telah selesai dengan hasil tidak laku terjual karena Tidak Ada Penawaran/ Peminat (TAP)*** sebagaimana juga diakui oleh Penggugat dalam dalil gugatanya poin 10 dan 11.

Sedangkan, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V selaku kreditur baru dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI terjadi pada tanggal **1 November 2021** sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 1399/04/2021 tanggal 1 November 2021 setelah adanya pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat V pada tanggal 30 Juni 2021, dimana setelah terjadinya pengalihan piutang (cessie) tersebut Tergugat I ***tidak berhak lagi*** dan oleh karenanya ***tidak pernah lagi*** mengajukan pelelangan terhadap objek jaminan, maka jelas pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat V dalam ***kurun waktu yang berbeda***, yaitu pada tanggal ***21 Oktober 2020 dan 1 November 2021***, sehingga tidak mungkin akan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

berakibat tumpang tindih (overlapping) dalam eksekusi lelang terhadap objek jaminan yang sama sebagaimana dalil Penggugat.

28. Bahwa tidak tepat dan tidak benar dalil gugatan Penggugat poin 19 s/d 21 yang pada pokoknya menyatakan ***telah terjadi pendaftaran peralihan hak atas objek jaminan/ objek sengketa sebanyak 2 (dua) kali, yaitu semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat V dan dari atas nama Tergugat V beralih menjadi atas nama Tergugat VI, padahal pengalihan piutanng (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt/2022/ PT.Mdn. tanggal 11 Juli 2022, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.*** Bahwa pada dasarnya pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 42 tanggal ***30 Juni 2021,*** pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VI dan telah dibeli oleh Tergugat VI berdasarkan Risalah Lelang No. 1399/04/2021 tanggal ***1 November 2021*** dan pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor16/Eks/2022/KPKNL/ PN.Mdn., semua perbuatan hukum tersebut dilakukan ***sebelum keluarnya Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt/2022/PT.Mdn. tanggal 11 Juli 2022 yang telah membatalkan pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V,*** dimana mengenai fakta-fakta hukum tersebut tidak pernah disampaikan dan diungkap oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, sehingga berpotensi menyesatkan Majelis Hakim.

Bahwa oleh karena semua perbuatan hukum tersebut dilakukan sebelum keluarnya Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt/2022/PT.Mdn. tanggal 11 Juli 2022 tersebut, maka pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V pada tanggal 30 Juni 2021, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI pada tanggal 1 November 2021 dan pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/ KPKNL/ PN.Mdn. adalah ***sah menurut hukum,*** terlebih lagi sebelumnya juga ***tidak pernah ada penjatuhan putusan provisi (putusan sela)*** untuk menunda/ menangguhkan pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

jaminan dalam Perkara Nomor 660/Pdt.G/2021/PN.Mdn., sehingga meskipun terdapat upaya hukum banding dari Penggugat/Tergugat IV, maka Tergugat V dengan perantara Tergugat VII ***tetap berhak*** untuk melelang objek jaminan dan diketahui telah dibeli oleh Tergugat VI dan selanjutnya Tergugat VI telah melakukan pendaftaran peralihan hak dan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN.Mdn.

Bahwa sedangkan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/ Pdt/2022/PT.Mdn. tanggal 11 Juli 2022 tersebut, baik Tergugat I maupun Tergugat V telah mengajukan ***upaya hukum Kasasi*** kepada Mahkamah Agung dan saat ini masih dalam proses pemeriksaan ditingkat Kasasi Mahkamah Agung dan ***belum berkekuatan hukum tetap***, maka Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt/2022/ PT.Mdn. tanggal 11 Juli 2022 tersebut ***tidak dapat dijadikan dasar*** untuk membatalkan pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI dan pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN.Mdn.

29. Bahwa sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum dalil gugatan Penggugat poin 22 dan 23 yang pada pokoknya ***Penggugat meminta pengembalian objek sengketa SHM Nomor 00007/Jati kebentuk semula dengan melakukan perubahan kepemilikan objek sengketa kesemula menjadi atas nama Penggugat dengan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama Tergugat I.***

Bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas, pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI dan pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN.Mdn. ***telah sah menurut hukum***, maka tidak ada alasan untuk mengembalikan kepemilikan objek sengketa SHM Nomor 00007/Jati kesemula menjadi atas nama Penggugat dan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama Tergugat I karena setelah Tergugat I melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada Tergugat V, maka seluruh hak dan kewajiban Tergugat I atas hutang Tergugat IV ***telah beralih***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

kepada Tergugat V, termasuk pemegang Hak Tanggungan atas SHM Nomor 00007/Jati juga menjadi atas nama Tergugat V.

30. Bahwa tidak tepat dan tidak benar dalil gugatan Penggugat poin 27 s/d 48 yang pada pokoknya menyatakan ***Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat XI) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pengalihan piutang, melakukan lelang hak tanggungan dan melakukan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa serta melakukan peralihan hak atas SHM Nomor 00007/Jati dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat V, kemudian terakhir dialihkan menjadi atas nama Tergugat VI.***

Bahwa dengan Tergugat I telah melakukan pengalihan piutang *(cessie*) kepada Tergugat V**,** maka seluruh hak dan kewajiban Tergugat I atas hutang Tergugat IV ***telah beralih*** kepada Tergugat V, termasuk hak untuk menagih hutang (pemegang hak tagih) dan hak untuk melelang objek jaminan (pemegang hak tanggungan), sehingga Tergugat I ***tidak berhak dan tidak terlibat lagi*** dengan pelelangan terhadap objek jaminan yang faktanya dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VI dan telah dibeli oleh Tergugat VI dan selanjutnya terjadi pendaftaran peralihan hak serta eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VI melalui Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/ PN.Mdn. dan oleh karenanya Tergugat I tidak mungkin melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan yang tidak pernah dilakukannya, yaitu melelang objek jaminan.

Bahwa sedangkan terkait dengan Laporan Penilaian Aset yang dikeluarkan oleh KJPP Toha-Okky-Heru dan Rekan (Turut Tergugat III) pada tanggal 9 Februari 2018 sama sekali tidak relevan untuk dijadikan sebagai dasar penetapan harga limit lelang karena ***telah berusia lebih dari 12 (dua belas) bulan atau telah kadaluarsa*** sebagaimana diatur dalam Pasal 52 Ayat (1) PMK No.213/PMK.06/2020 yang menyatakan :

> ***"Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang".***

Bahwa selain itu, sesuai maksud dan tujuan dibuatnya Laporan Penilaian Aset dari KJPP Toha-Okky-Heru dan Rekan (Turut Tergugat III) tanggal 9 Februari 2018 tersebut adalah untuk kepentingan ***"Penjaminan Utang"*** pada PT Bank Commonwealth (Tergugat I) dengan dasar Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dari aset yang dinilai pada tanggal penilaian, oleh karenanya bukan untuk tujuan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

lelang atau tidak direkomendasikan untuk tujuan lainnya, sehingga terkait dengan lelang harus menggunakan Laporan Penilaian Aset (Appraisal) terbaru dari Penilai Independen.

31. Bahwa suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, harus dipenuhi adanya unsur perbuatan yang melanggar undang-undang/melanggar kewajibannya/melanggar hak subyektif orang lain/melanggar kesusilaan/melanggar kepatutan dll, adanya kesalahan, adanya kerugian serta adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan tersebut dan kerugian yang diderita, padahal dalam hal ini Para Tergugat sama sekali tidak melakukan sesuatu yang melanggar undang- undang/melanggar kewajibannya/ melanggar hak subyektif orang lain/ melanggar kesusilaan/melanggar kepatutan dll, karena pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat V, pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat V dengan perantara Tergugat VII dan telah dibeli oleh Tergugat VI dan selanjutnya terjadi peralihan hak dan eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa oleh Tergugat VI, semuanya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun PMK No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tindakan Para Tergugat tersebut jelas ***bukan merupakan perbuatan melawan hukum***.

32. Bahwa oleh karena Tergugat III sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat III hanya bertugas sebagai penerima kuasa untuk dan atas nama dan kepentingan hukum Tergugat I, sebagaimana Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer") menyebutkan yaitu : ***"Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa."***

Maka tuntutan Penggugat yang menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil total sebesar Rp. 980.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) tidak relevan lagi untuk dikabulkan dan oleh karenya ***harus ditolak dan dikesampingkan.***

33. Bahwa begitu pula dengan tuntutan Penggugat yang menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila tidak menaati putusan perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap ***harus ditolak dan dikesampingkan.***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

34. Bahwa selanjutnya pula terhadap tuntutan Penggugat agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Banding, Verzet dan Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), ***juga harus ditolak dan dikesampingkan*** karena tidak memenuhi syarat dalam Pasal 180 (1) HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil.

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

DALAM EKSEPSI:

1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III
2) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvan kelijke verklaard)

DALAM POKOK PERKARA:

1) Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat III untuk seluruhnya.
2) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau:

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat IV telah mengajukan Jawabannya tertanggal 13 April 2023 sebagai berikut:

A. *PENDAHULUAN*

Bahwa tergugat IV memiliki itikat baik dan tidak menyetujui lelang (Lelang) yang dilakukakan tergugat V hal ini dibuktikan dengan mengajuan Gugatan ke Pengadilan Negeri Medan No. 660/Pdt,G/2021/PN.Mdn. tanggal 31 Januari 2022 dan akte banding No.29/2022. dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan.Yang menyatakan Cesiee dibatalkan dengan No.178/Pdt.G/ 2022/PT.Mdn. tanggal: 11 Juli 2022.

Bahwa agar perkara tidak diperpanjang dan dapat diselesaikan di saat ini maka Tergugat IV bersedia :

1. Bersedia membayar uang hasil jual beli hutang (cessie) kepada Bank Commentwelth Cabang Medan sebesar : Rp. 10. 543.148.322,- (sepuluh milyar lima ratus empat puluh tiga juta seratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh dua rupiah) kepada Tergugat I, dimana Tergugat I menyerahkan objek jaminan/objek sengketa kepada Penggugat;

2. Atau Tergugat IV bersedia membayarkan hasil lelang yang dimenangkan CUNDORA (tergugat VI) dari Tergugat V (Dharman) melalui lelang ke II sebesar Rp. 13.001.888.888,- (tiga belas milyar satu juta delapan ratus

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepustakaan 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

delapan puluh delapan rupiah) kepada nya dengan ketentuan sebagai

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

berikut :

a. Tergugat V (ic Dharman) mengembalikan selisih uang dari hasil lelang sebesar Rp 2.458.740.566,- (dua milyar empat ratus lima puluh depan milyar tujuh ratus empat puluh ribu lima ratus enan puluh enam rupiah);

b. Tergugat VI (ic Cundoro) mengembalikan Objek Jaminan dan membalik namakan Objek Jaminan/Objek sengkerta melalui lelang ke II sebesar Rp. 13.001.888.888,- (tiga belas milyar satu juta delapan ratus delapan puluh delapan rupiah)

B. *DALAM POKOK PERKARA*

1. Bahwa Tergugat IV dalam pokok perkara aquo **MENERIMA DENGAN TEGAS SELURUH DALIL YANG DIKEMUKAKAN OLEH PENGGUGAT** dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang ditolak secara tegas dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat IV menolak Petitim Penggugat yang isinya : " **Menghukum TERGUGAT IV untuk membayar hutang berikut bunga dan denda kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 10.543.148.322,- (sepuluh miliar lima ratus empat puluh tiga juta seratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh dua rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;**

3. *Bahwa berdasarkan Surat yang dikirimkan Tergugat I Kepada Tergugat IV dengan Nomor Ref 0253/FE/I/PTBC/2020 tertanggal 07 Februari 2020 bahwa Hutang Tergugat IV adalah hutang pokok, bunga dan denda sebasar Rp. 9,039.592.161,- (Sembilan milyar tiga puluh Sembilan juta lima ratus Sembilan puluh dua seratus enam puluh satu rupiah) jadi yang harus dikembalikan Tergugat IV Kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 9,039.592.161,- (Sembilan milyar tiga puluh Sembilan juta lima ratus Sembilan puluh dua seratus enam puluh satu rupiah)*

4. *Bahwa Tergugat IV telah siap membayarkan hutang sebesar Rp. 9,039.592.161,- (Sembilan milyar tiga puluh Sembilan juta lima ratus Sembilan puluh dua seratus enam puluh satu rupiah) kepada Tergugat I yang telah pula nyatakan dalam Surat Pernyataan Tertulis yang dilegalisasi Notaris*

5. Bahwa Tergugat IV adalah anak kandung dari Penggugat (ic Bambang Suseno Subur) dan selaku Debitur yang meminjam uang kepada kreditur berdasarkan Akta Perjanjian Kredit, Nomor 48, tanggal 26 Februari 2018, antara

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

TERGUGAT I (Kreditur) dengan TERGUGAT IV (Debitur) ;

ah Agung

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

"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

Undang-Undang Hak Cipta Pasal 25 ayat (2) dan pasal 72 ayat (3)"

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

6. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit, Nomor 48, tanggal 26 Februari 2018, antara TERGUGAT I (Kreditur) dengan TERGUGAT IV (Debitur), Penggugat (ic Bambang Suseno Subur) telah menyerahkan atas Objek Jaminan kepada TERGUGAT I, sebagai jaminan hutang atas perjanjian Kredit sebagai mana dalam Akta Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018 antara Tergugat I dan Tergugat IV yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I

7. Bahwa benar Objek Jaminan dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No.

10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat)

8. Bahwa Benar atas Objek Jaminan disamping diletakkan Hak Tanggungan oleh Tergugat I dan pada tanggal 5 Februari 2018 telah pula menugaskan penaksiran atas objek jaminan tersebut diatas yang diataksir oleh Penaksir Independent **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) TOHA-OKKY-HERU dan REKAN Cabang Medan (ic. Turut Tergugat II) dengan hasil :**

- **Nilai harga pasar objek hak tanggungan Rp 38.415.440.000,- (tiga puluh delapan milyar empat ratus lima belas juta empat ratus empat puluh juta rupiah) ;**

- **Nilai *Likuidasi (liquidation value*) sebesar Rp. 26.890.808.000,-**

(dua puluh enam miliar delapan ratus Sembilan puluh juta delapan ratus delapan ribu rupiah) ;

9. Bahwa setelah semua berkas siap yaitu Akta Perjanjian Kredit, Nomor 48, tanggal 26 Februari 2018, antara TERGUGAT I (Kreditur) dengan TERGUGAT IV (Debitur), Akta Perjanjian Hak Tanggungan,, antara TERGUGAT I (Kreditur) dengan TERGUGAT IV (Debitur), dan Hasil Penilaian Penaksir Independent **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) TOHA-OKKY-HERU dan REKAN Cabang Medan (ic.**

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Disclaimer
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Turut Tergugat II) telah disepakati bersama maka Tergugat I menyerahkan Pinjaman ke rekening tergugat IV di commonwealth bank kepada Tergugat IV sesuai dengan perjanjian sebesar Rp .

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

"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 [illegible]"

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

10.000.000.000 (Sepuluh Milyar Rupiah) ;

10. Bahwa kemudian Tergugat IV akan membayar cicilan Hutang (Kredit) sebesar Rp126.027,251 (**Seratus dua puluh enam juta dua puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh satu rupiah)** untuk tiap bulannya sampai tanggal 26 Februari 2028.

11. Bahwa Tergugat IV telah membayar cicilan selama kurang lebih 2 thn kepada Tergugat I, namun karena kesulitan usaha Tergugat IV maka kesulitan juga untuk membayarkan kredit kepada Tergugat I, kesulitan tersebut diperburuk pula dengan merebaknya wabah covid 19 yang melanda Indonesia dan dunia sehingga Tergugat IV sangat kesulitan keuangan dan berujung kredit macet dengan hutang Tergugat IV berdasarkan Surat Yang dikirim Tergugat I dengan *Nomor Ref 0253/FE/I/PTBC/2020 tertanggal 07 Februari 2020 bahwa Hutang Tergugat IV adalah sebasar* ***Rp. 9,039.592.161,- (Sembilan milyar tiga puluh Sembilan juta lima ratus Sembilan puluh dua seratus enam puluh satu rupiah).***

12. Bahwa atas hutang dan kredit macet Tergugat IV kepada Tergugat I *sebesar* ***Rp. 9,039.592.161,- (Sembilan milyar tiga puluh Sembilan juta lima ratus Sembilan puluh dua seratus enam puluh satu rupiah)*** *sebagaimana diuraikan diatas maka* Tergugat IV telah ***MENGAJUKAN PERMOHONAN PEMBAHARUAN HUTANG (RESTRUKTURISASI HUTANG) KEPADA TERGUGAT I AKAN TETAPI TERGUGAT I TIDAK ADA MENANGGAPINYA;***

13. Bahwa disamping itu Tergugat IV bersama-sama Penggugat telah mengajukan Permohonan kepada Tergugat I *agar Jaminan di jual sendiri oleh Tergugat IV atas Persetujuan Penggugat kepada Tergugat I, akan tetapi dengan berbagai alasan diduga dengan sengaja Tergugat I mengabaikan nya padahal hutang sebagai mana dituangkan* Akta Perjanjian Kredit, Nomor 48, tanggal 26 Februari 2018, antara TERGUGAT I (Kreditur) dengan TERGUGAT IV (Debitur) ***BELUM JATUH TEMPO*** Sampai dengan tgl 26 februari 2028.

14. Bahwa benar akibat keadaan yang luar biasa di seluruh dunia dan di Indonesia terpapar wabah *Covit-19*, maka pembayaran hutang TERGUGAT IV berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018 dan perjanjian lainnya yang mengikutinya sebagaimana diuraikan diatas terdapat pembayaran yang tersendat-sendat akibat wabah*Covit-19*yang berakibat kondisi keuangan TERGUGAT IV menjadi sangat sulit dan berujung kredit macet ;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

15. Bahwa kemudian tanpa Pemberitahuan kepada Tergugat IV (debitur) secara sepihak TERGUGAT I (Kreditur) telah melakukan lelang atas Objek Jaminan **Nilai Limit lelang sebessar Rp. 32.686.000.000,- (tiga puluh dua miliar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah), dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran** sesuai dengan risalah lelang yang ditandatangani oleh TERGUGAT VIII dan TERGUGAT IX,

16. *Bahwa tindakan Bahwa Tergugat I (ic Bank Commonwealth) melalukan lelang hak eksekusi tanpa memberikan kesempatan Tergugat IV (debitur) telah memohonkan pembaharuan hutang (Restrukturisasi Hutang) dan Mohon Jaminan di jual sendiri oleh Tergugat IV (debitur) kepada Tergugat I terhadap Hutang yang belum Jatuh tempo pada saat covid 19 dengan tidak memberikan stimulus berupa restrukturisasi maupun relaksasi kepada Penggugat maupun Tergugat IV (debitur) sebagaimana diatur dalam Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 15/PMK.06/2021 Tentang Penyelesaian Piutang Instansi Pemerintah yang Diurus/Dikelola oleh Panitia Urusan Piutang Negara / Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dengan Mekanisme Crash Program Tahun anggaran 2021*

17. Bahwa benar terhadap pelelang Objek Jaminan tersebut diatas **TERGUGAT IV DAN PENGGUGAT MERASA SANGAT KEBERATAN DAN SETELAH DIKETAHUI ADA RENCANA LELANG. SEBELUM LELANG PENGGUGAT TELAH PULA MENGAJUKAN GUGATAN KE PENGADILAN NEGERI MEDAN DAN TELAH DIPUTUS SEBAGAIMANA TERMUAT DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR : 663/Pdt.G/2020/PN.MDN. TANGGAL 18 MEI 2021 JO. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NOMOR : 368/Pdt.G/2021/PT.MDN TANGGAL 09 NOVEMBER 2021 ;**

18. Bahwa benar dengan alasan Objek Hak Jaminan/Objek Sengketa meskipun telah ada **GUGATAN di PENGADILAN** yaitu di Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Tinggi Medan yang diajukan baik oleh Tergugat IV maupun Penggugat, Tergugat I **TANPA MENUNGGU PROSES DAN DENGAN**

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

TIDAK MENGHORMATI PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HOKUM TETAP TERGUGAT I MELAKUKAN PENJUALAN HUTANG (CESSIE)

19. Bahwa benar CESSIE itu dilaksanakan antara **PT. BANK COMMONWEALTH Cabang Medan (ic Tergugat I)** dengan **DHARMAN (ic Tergugat V)** berdasarkan Akta Jual Beli Piutang Nomor

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
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
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

41 tanggal 30 Juni 2021 dan Akta Peralihan Piutang *(Cessie)* No. 42 tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT V yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II ***Nilai Piutang yang dijual sebesar Rp. 10.562.750.440,83,- (sepuluh miliar lima ratus enam puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu empat ratus empat puluh rupiah delapan puluh tiga sen).***

20. Bahwa benar dalam Akta Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 dan Akta Peralihan Piutang *(Cessie)* No. 42 tanggal 30 Juni 2021 antara Tergugat I dan Tergugat V **DIBUAT SECARA DIAM DIAM, SEPIHAK DAN TANPA PEMBERITAHUKAN KEPADA TERGUGAT IV**

sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata, agar perjanjian pengalihan piutang yang **dibuat oleh kreditur asal dengan kreditur baru mempunyai akibat hukum kepada debitur, maka mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang tersebut harus diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur yang bersangkutan ;**

21. Bahwa benar dalam Akta Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 dan Akta Peralihan Piutang *(Cessie)* No. 42 tanggal 30 Juni 2021 antara Tergugat I dan Tergugat V **DIBUAT PADA SAAT MASIH BERLANGSUNG SENGKETA DAN GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI MEDAN** untuk membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT V yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II dan Gugatan Pembatalan Lelang Eksekusi yang dilakukan Tergugat I sebelumnya;

22. Bahwa benar dengan adanya peralihan piutang *(cessie)* oleh TERGUGAT I selaku kreditur lama kepada TERGUGAT V selaku kreditur baru, maka seluruh hak dan kewajiban TERGUGAT I selaku kreditur lama beralih kepada TERGUGAT V selaku kreditur baru, peralihan piutang *(cessie)* dimana terbukti telah mengakibatkan PENGGUGAT dan TERGUGAT IV mendapat Surat Peringatan dan Surat Pemberitahuan Lelang menjadi dua kali, yaitu dariTERGUGAT I selaku kreditur lama dan TERGUGAT V selaku kreditur baru,

23. Bahwa benar atas SURAT PERINGATAN DAN SURAT PEMBERITAHUAN LELANG Dilaksanakan tgl. 01 Nopember 2021 DARI TERGUGAT V SELAKU KREDITUR BARU SEBAGAIMANA TERSEBUT DIATAS TERBUKTI DILAKUKAN PADA SAAT BERSAMAAN

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

DITENGAH BERJALANNYA PROSES UPAYA HUKUM DALAM PERKARA 663/PDT.G/2020/PN.MDN TANGGAL 18 MEI 2021

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

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

Document Accepted 21/5/26

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

dan Akte Banding No.85/2021 dan Putusan Pengadilan Tinggi No.368/Pdt/2021/PT.Mdn. Tanggal: 09 Nopember 2021. antara TERGUGAT IV dan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I selaku kreditur lama

24. Bahwa benar **DENGAN ADANYA PENGALIHAN PIUTANG *(CESSIE)* DITENGAH BERJALANNYA PROSES UPAYA HUKUM OLEH PENGGUGAT SELAKU PENJAMIN HAK TANGGUNGAN DALAM PERKARA TERDAHULU MENGAKIBATKAN ADANYA DUA KREDITUR YANG BERBEDA PADA SAAT BERSAMAAN SECARA AKTIF MELAKUKAN AKTIVASI HUKUM ATAS PERJANJIAN KREDIT YANG SAMA YAITU PERJANJIAN KREDIT NOMOR 48 TANGGAL 26 FEBRUARI 2018** yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I dan atas Objek Jaminan yang sama yaitu : Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Jati, seluas 1.304 M2 terletak dijalan Suryo Nomor 10, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan terdaftar atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. PENGGUGAT) yang telah dibebani hak tanggungan peringat pertama No. 02948/2018 tanggal 23 April 2018 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) peringkat Pertama Nomor 24/2018 tanggal 23 Maret 2018 yang juga dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I ;

25. Bahwa benar **DHARMAN (ic Tergugat V)** selaku pemegang hak cassie mengajukan permohonan lelang kedua setelah Tergugat I gagal untuk menjual dengan cara lelang objek jaminan dan kemudian Darman mengajukan permohonan lelangg kepada Tergugat XII (Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang (KPKNL) Medan dengan terlebih dahulu melakukan penaksiran atas Nilai Objek Lelang/Objek Jaminan dengan menunjuk penaksir lain yaitu penilaian **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) DEDY, ARIFIN, NAZIR DAN REKAN (DAZ dan REKAN) Cabang Medan (ic TERGUGAT – X)**

26. Bahwa benar KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) DEDY, ARIFIN, NAZIR DAN REKAN (DAZ dan REKAN) Cabang Medan Medan (ic TERGUGAT–X) mengeluarkan hasil penilaian berdasarkan surat Nomor 10070/2.0128-02/PI/12/0131/0/VIII/2021 tanggal 6 Agustus 2021dengan hasil penilian **SANGAT TIDAK WAJAR** berbeda Jauh dengan Hasil KJJP pada saat Perjanian Kredit antara Tergugat IV (debitur) dan Tergugat I (Kreditur) yaitu KJJP TOHA-OKKY-HERU dan REKAN (ic Turut Tergugat III) dan KJJP Pada saat Lelalang 1 (Pertama) yang dilaksanakan Tergugat I yaitu melalui KJJP MUTTAQIN BAMBANG

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

PURWANTO ROZAK USWATUN dan REKAN (ic Turut Tergugat IV)

dengan <u>NILAI SELISIH YANG CUKUP BESAR KURANG LEBIH Rp.</u>

<u>20.000.000.000,- (dua puluh milyar) ;</u>

27. Bahwa berdasarkan penilaian KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) DEDY, ARIFIN, NAZIR DAN REKAN (DAZ dan REKAN) (ic Tergugat X) kemudian **DHARMAN (ic Tergugat V)** mengajukan Permohonan Lelang ke 2 (dua) Kepada **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN (ic Tergugat IX)**, yang diajukan dengan harga **<u>LIMIT LELANG YANG SANGAT</u> <u>RENDAH</u>** yaitu harga limit **Rp. 12.970.000.000,-** (dua belas milyar Sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) **<u>JIKA DIBANDINGKAN HARGA LIMIT LELANG PERTAMA</u>** yaitu Nilai Limit **Rp. 32.686.000.000,-** (tiga puluh dua miliar enam ratus delapan puluh enam juta rupiah)

28. Bahwa benar kemudian KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN (ic Tergugat IX) dan berdasarkan hasil peniliaian KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) DEDY, ARIFIN, NAZIR DAN REKAN (DAZ dan REKAN) (ic Tergugat X) digunakanan sebagai limit lelang ;

29. Bahwa benar berdasarkan Surat Keterangan Pemenang Lelang tertanggal 1 November 2021 yang di tanda tangani oleh Budi Purwanto, S.E., M.A.P., (ic Tergugat IX) selaku Pejabat Lelang, bahwa Sesuai Risalah Lelang Nomor 1399/04/2021 tanggal 1 November 2021, dengan pemenang lelang **CUNDORO (ic Tergugat V)** dengan nilai **sebesar Rp. 13.001.888.888,- (tiga belas milyar satu juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah**) ;

30. Bahwa benar tanpa memperhatikan proses hokum, kemudian Tergugat V sebagai pembeli hutang dari Tergugat I tanpa pemberitahuan kepada Tergugat IV sebagai Debitur dan kepada Penggugat sebagai Pemegang Hak Jaminan (Objek Sengketa) melakukan menbalik namakan Sertifikat SHM menjadi nama Tergugat V dan melakukan lelang eksekusi **<u>TANPA ADANYA PENETAPAN PENGADILAN NEGERI MEDAN TERDAHULU.</u>**

31. Bahwa Penetapan Pengadilan ini dibutuhkan agar dari ketetapan dari Pengadilan Negeri Medan tersebut dapat dijadikan peralihan nama dimana didalam permohonan putusan penetapan pengadilan Negeri tersebut harus disebutkan dalam petitumnya " Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

(BPN) (ic Tergugat XI) untuk dapat mengalihkan nama yang tertulis dalam sertifikat tersebut menjadi nama pembeli

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

cassie ;

32. Bahwa oleh karena kedua kreditur tersebut secara aktif telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sama pada saat yang bersamaan yaitu sama-sama mengajukan pelelangan melalui TERGUGAT VII, hal mana pada gilirannya akan dapat berakibat tumpang tindih *(overlapping)* eksekusi lelang atas Objek Jaminan yang sama berdasarkan atas perjanjian kredit yang sama, secara khusus akan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT selaku penjamin dan pemilik objek jaminan dan TERGUGAT IV selaku debitur,

33. Bahwa hal tersebut diatas akhirnya akan dapat menimbulkan ketidakpastian bagi penegakan hukum pada umumnya, terlebih lagi bahwa pengalihan piutang *(cessie)*

34. Bahwa benar **BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN PADA TINGKAT BANDING TELAH MEMBATALKAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG NOMOR 41 TANGGAL 30 JUNI 2021 ANTARA PT. BANK COMMONWEALTH DENGAN DHARMAN, MELALUI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NOMOR 178/PDT.G/2022/PT.MDN, TANGGAL 11 JULI 2022**, yang pada pokoknya menyatakan :

MENGADILI :

- ***Menerima Permohonan Pembanding Semula Penggugat (Ic. Suwondo Suseno Subur) ;***

- ***Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 660/Pdt.G/PN Mdn Tanggal 31 Januari 2022 yang dimohonkan banding tersebut ;***

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi :

- ***Menolak Tuntutan Provisi dariPenggugat (Ic. Suwondo Suseno Subur); Dalam***

Pokok Perkara :

6) ***Mengabulkan Gugatan Penggugat (Ic. Suwondo Suseno Subur) Untuk Sebagian ;***

7) ***Menyatakan Tergugat I (ic. PT. Bank Commonwealth Cabang Medan), Tergugat II (ic. Dharman) dan Turut Tergugat I (ic. Notaris & PPAT. Tiong***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Deddy Iskandar, SH) telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

8) ***Menyatakan pelaksanaan cessie/pengalihan hutang tanggal 30 Juni 2021 TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan/atau TIDAK BERAKIBAT HUKUM kepada Penggugat (ic. Suwondo Suseno Subur);***

9) ***Membatalkan Akte Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 dari Tergugat I (ic. PT. Bank Commonwealth***

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Cabang Medan) ***<u>Kepada Tergugat II</u>*** ***(ic. Dharman)*** ***<u>yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat</u>*** ***I (ic. Notaris & PPAT Tjong Deddy Iskandar, SH) ;***

10) ***Menghukum Tergugat I (ic. PT. Bank Commonwealth Cabang Medan) dan Tergugat II (ic. Dharman) untuk membayar biaya perkara yang timbul, dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 150.000, - (seratus lima puluh ribu*** **rupiah).**

35. Bahwa benar terhadap Putusan 178/Pdt.G/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022 Jo Putusan PN Medan Nomor 660/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2022 sedang berjalan proses hukum di Mahkamah Agung RI sesuai **Akte Kasasi Nomor : 101/Pdt/Kasasi/2022/PN Mdn**dan sampai pada saat gugatan ini diajukan belum berkekuatan hukum *(inkracht),* akan tetapi TERGUGAT XI telah melakukan pendaftaran pengalihan hak ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebanyak 2 (dua) kali, yaitu :

3) Yang pertama semula Objek Jaminan atas nama PENGGUGAT dialihkan menjadi atas nama TERGUGAT V, dan ;

4) Yang kedua dari nama TERUGAT V dialihkan menjadi atas nama TERGUGAT VI;

36. Bahwa dengan adanya fakta hukum pada saat terjadinya **Pendaftaran Peralihan Hak atas Objek Sengketa** pada awalnya atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) kemudian berubah menjadi atas nama Dharman (TERGUGAT V) dan sekarang menjadi nama Cundoro (TERGUGAT VI), sedang berjalan proses hukum di Pengadilan Tinggi Medan sehubungan dengan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 368/Pdt/2021/PT.Mdn tertanggal 09 November 2021 selain itu, Putusan 178/Pdt.G/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022 Jo Putusan PN Medan Nomor 660/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 31 januari 2022 sedang berjalan proses hukum di Mahkamah Agung RI sesuai dengan Akte Kasasi Nomor : 101/Pdt/Kasasi/2022/PN Mdn dan sampai pada saat gugatan ini diajukan belum berkekuatan hukum *(inkracht)*dan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Medan 178/Pdt.G/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022, yang menyatakan "**<u>Membatalkan Akte Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41</u>** **<u>tanggal 30 Juni 2021",</u>**sehingga pendaftaran peralihan nama pemegang hak yang terdapat didalam Objek Sengketa yang awalnya atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR(ic. Penggugat) kemudian diubah menjadi atas nama Dharman dan sekarang sudah berubah menjadi atas nama CUNDORO merupakan perbuatan melawan hukum dan cacat hukum karena TERGUGAT XI tetap memproses pengalihan hak atas nama dalam obyek sengketa meskipun ***<u>tanah yang bersangkutan merupakan obyek</u>***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

sengketa di Pengadilan;

37. Bahwa benar atas tindakan TERGUGAT XI yang melakukan perubahan/peralihan kepemilikan atas Objek Sengketa sebanyak 2 (dua) kali, yaitu :

3) Yang pertama semula Objek Jaminan atas nama PENGGUGAT kemudian dialihkan menjadi atas nama TERGUGAT V, dan ;
4) Yang kedua dari nama TERUGAT V kemudian dialihkan menjadi atas nama TERGUGAT VI ;

Sementara sebelumnya masih berlangsung proses hukum atas Objek Jaminan di Pengadilan dan belum berkekuatan hukum adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan

hukum PENGGUGAT selaku pemilik Objek Sengketa/Penjamin ;

C. *PERMOHONAN*

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat IV kemukakan tersebut di atas, maka dengan segala hormat, pihak Tergugat IV, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk kiranya berkenan mengeluarkan putusan hukum yang berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat V telah mengajukan Jawabannya tertanggal 05 September 2023 sebagai berikut:

I. *DALAM EKSEPSI*

A. Gugatan Error in Persona (Diskualifikasi in Person)

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai legalitas sebagai penggugat karena Penggugat tidak ada lagi hubungan hukum dengan objek sengketa yaitu sebidang tanah seluas 1.304 m^2 (*seribu tiga ratus empat meter persegi*) beserta bangunan dan segala yang melekat di atasnya yang terletak di jalan Suryo No.10 Kel. Jati, Kec. Medan Maimun, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara, berdasarkan SHM No. 00007 adalah atas nama Tergugat VI (Cundoro) dan bukan lagi atas nama Penggugat*;*

2. Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum tersebut di atas maka Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* mempunyai alasan juridis untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ***(Niet Ontvankelijke Verklaard)***.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositerian 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

B. *Gugatan Kabur (Abscuur Libel)*

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
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
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dalam petitum Penggugat mendalilkan tentang pembayaran, pengembalian uang pembelian (vide petitum penggugatnomor 19, 20 dan 21);

2. Bahwa Pembayaran, Pengembalian uang pembelian adalah suatu pemenuhan prestasi dalam perjanjian ketika terjadi wanprestasi, sementara pengaturan atau dasar hukum wanpretasi adalah berbeda dengan dasarhukum Perbuatan Melawan Hukum;

3. Bahwa Gugatan Penggugat menjadi *kabur* karena Penggugat menggabungkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi yang seharusnya disidangkan secara sendiri-sendiri. Menurut Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri. Lebihlanjut Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1367 K/Pdt/1986 tanggal 25 Juli 1987 bahwa: ***"Penggabungan gugatan dua subjek hukum yang berbeda dengan dua peristiwa hukum yang berbeda adalah berbeda satus ama lain yang menurut hukum acara tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan (tuntutan)";***

4. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan eksepsi Tergugat V dengan menjatuhkan putusan yang amarnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*NietOntvankelijkeVerklaard*);

II. ***DALAM POKOK PERKARA***

1. Bahwa Tergugat V mohon agar apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas juga termuat ulang secara utuh (*mutatis mutandis*) di dalam Jawaban Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat V menolak tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang kami akui secara tegas dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa Tergugat V hanya menanggapi posita maupun petitum gugatan yang ada hubungannya denganTergugat V;
4. Tergugat V menolak dalil posita Penggugat pada poin 13, 14, 15, 16, dan 17 (vide halaman 9-10 gugatan Penggugat), yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa pembuatan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) No. 42 Tanggal 30 Juni 2021 antara Tergugat I kepada Tergugat V tidak sah karena pada saat yang sama sedang berlangsung upaya hukum oleh Penggugat, dengan argumentasi juridis sebagai berikut:

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

a. Bahwa upaya hukum atas objek sengketa tidak ada hubungannya dengan pelaksanaan pengalihan piutang (cessie) antara Tergugat I kepada Tergugat V karena tidak ada perbuatan hukum untuk mengalihkan hak kepemilikan atas objek sengketa;

b. Bahwa Pembuatan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) No. 42 tanggal 30 Juni 2021 hanya "***pengalihan hak tagih***", dari Tergugat I kepada Tergugat V sedangkan kepemilikan atas objek sengketa masih atas nama Penggugat sebagaimana tercantum dalam SHM No.0007/Jati, yang beralih adalah piutang beserta status jaminan Hak Tanggungan yang bersifat mengikuti (accessoir) terhadap piutang yang telah dialihkan (perjanjian pokok);

c. Bahwa Pembuatan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) No. 42 tanggal 30 Juni 2021 telah sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata yang berbunyi:"Pernyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain;

d. Bahwa berdasarkan uraian dalil juridis di atas maka pembuatan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) No. 42 Tanggal 30 Juni 2021 adalah sah dan tidak ada unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di dalilkan Penggugat;

5. Bahwa Tergugat V menolak dalil gugatan Penggugat No. 24,25, 26 halaman 13 sampai dengan halaman 14 yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat V tidak mempunyai legal standing sebagai kreditur baru karena masih berlangsung proses hukum atas objek sengketa dalam Perkara Nomor 660/Pdt.G/2021/PN. Medan, dengan alasan juridis sebagai berikut:

a. Bahwa Pembuatan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) No. 42 dilaksanakan pada tanggal **30 Juni 2021**, sedangkan berdasarkan Sistim Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Medan diperoleh data bahwa Perkara Nomor 660/Pdt.G/2021, terdaftar tanggal **13 Agustus 2021**;

b. Bahwa dari uraian di atas terfaktakan secara juridis bahwa Pembuatan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) No. 42, telah dilaksanakan lebih dahulu (tanggal 30 Juni 2021), baru kemudian muncul guggatan atas objek sengketa dalam Perkara Nomor 660/Pdt.G/2021 (tanggal 13 Agustus 2021), dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat V tidak mempunyai legal standing sebagai Kreditur Baru karena masih berlangsung upaya

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

hukum atas objek sengketa dalam Perkara Nomor 660/Pdt.G/2021, ***dengan sendirinya telah terbantahkan***;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat V Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard)*

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat VI telah mengajukan Jawabannya tertanggal 05 September 2023 sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING (DISKUALIFIKASI IN PERSON)

a. Bahwa Penggugat tidak mempunyai legalitas sebagai penggugat karena Penggugat tidak ada lagi hubungan hukum dengan objek sengketa yaitu sebidang tanah seluas 1.304 m^2 (*seribu tiga ratus empat meter persegi*) beserta bangunan dan segala yang melekat di atasnya yang terletak di jalan Suryo No.10 Kel. Jati, Kec. Medan Maimun, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara, berdasarkan SHM No. 00007 adalah atas nama Tergugat VI dan bukan lagi atas nama

Penggugat;

b. Bahwa_ objek sengketa adalah milik Tergugat VI yang diperoleh secara sah melalui proses lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat VII, dan hasil dari proses lelang tersebut, Tergugat VI telah dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh Turut Tergugat VII berdasarkan SURAT KETERANGAN PEMENANG LELANG tanggal 1 November 2021, dan selanjutnya Turut Tergugat VII telah menerbitkan GROSSE RISALAH LELANG NOMOR: 1399/04/2021 tanggal 1

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

November 2021 serta KUTIPAN RISALAH LELANG tanggal 5

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

"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 pengadilan, termasuk dalam pelaksanaan fungsi administrasi."

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

November 2021, dengan demikian bahwa Pembelian yang dilakukan oleh Tergugat VI adalah sah menurut hukum;

c. Bahwa Tergugat VI sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa telah mengajukan Permohonan Eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Medan Nomor 16/Eks/2022/KPKNL/PN Medan tanggal 20 Mei 2022.

d. Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan Perlawanan No. 466/Pdt. Bth/2022/PN. Mdn dengan Putusan :

Mengadili

Dalam Provisi

Menolak tuntutan provisional Pelawan;

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Terlawan I, Terlawan III dan Terlawana IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar (kwaad opposant);
- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.686.000,00 (Tiga juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

e. Bahwa berdasarkan penetapan eksekusi dan putusan diatas, maka dilakukan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Medan Berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) dan Penyerahan No. 16/Eks/2022/KPKNL/PN. Mdn tertanggal 2 Februari 2023;

f. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengabulkan eksepsi Tergugat VI dengan menjatuhkan putusan yang amarnya menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

5. Bahwa gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dalam petitum Penggugat mendalilkan tentang pembayaran, pengembalian uang pembelian (vide petitum penggugat nomor 19, 20 dan 21).

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

6. Bahwa Pembayaran, Pengembalian uang pembelian adalah suatu pemenuhan prestasi dalam suatu perjanjian ketika *terjadi wanprestasi*, sementara pengaturan atau dasar wanprestasi adalah berbeda dengan dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum.

7. Bahwa Gugatan Penggugat menjadi *kabur* karena Penggugat menggabungkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi yang seharusnya disidangkan secara sendiri-sendiri. Menurut Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri. Lebih lanjut Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1367 K/Pdt/1986 tanggal 25 Juli 1987 bahwa: "***Penggabungan gugatan dua subjek hukum yang berbeda dengan dua peristiwa hukum yang berbeda adalah berbeda satu sama lain yang menurut hukum acara tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan (tuntutan)"*.**

8. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan eksepsi Tergugat VI dengan menjatuhkan putusan yang amarnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. ***DALAM POKOK PERKARA***

1. Bahwa Tergugat VI membantah segala dalil-dalil posita maupun petitum Gugatan Pengguga karena berdasarkan alasan hukum Tergugat VI tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;

2. Bahwa segala uraian dan dalil eksepsi Tergugat VI diatas *mutatis mutandis* adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pada pokok perkara ini, oleh karena itu tidak akan diulangi lagi;

3. Bahwa Tergugat VI hanya menanggapi poin-poin posita maupun petitum gugatan yang ditujukan kepada Tergugat VI;

4. Bahwa Tergugat VI menolak secara keseluruhan dalil posita pada halaman 4(empat) poin 1 (satu) yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1.304 m^2 (*seribu tiga ratus empat meter persegi*) dan bangunan di atasnya rumah tinggal bertingkat 1,5 (satu setengah), berdasarkan SHM No. 00007 tanggal 10 Juli 2015, surat ukur No. 00009/JATI/2015 tanggal 15 Mei 2015 (objek sengketa). Fakta hukumnya adalah bahwa pemilik sah objek sengketa adalah Tergugat VI yang diperoleh melalui proses pelelangan yang sah dan Tergugat VI dinyatakan sebagai pemenang lelang berdasarkan SURAT KETERANGAN PEMENANG LELANG tanggal 1 November 2021, dan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

selanjutnya Turut Tergugat VII telah menerbitkan GROSSE RISALAH

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

"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

Undang-Undang Hak Cipta Pasal 25 ayat (2) dan pasal 72 ayat (3)"

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

LELANG NOMOR: 1399/04/2021 tanggal 1 November 2021 serta KUTIPAN RISALAH LELANG tanggal 5 November 2021;

5. Bahwa Tergugat VI menolak secara keseluruhan posita gugatan poin 41 (empat puluh satu) pada halaman 18 (delapan belas) yang pada pokoknya bahwa adanya anggapan Tergugat VI bukan pembeli yang beritikad baik, dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

1) Faktanya bahwa Tergugat VI adalah *Pembeli yang beritikad baik* dengan melakukan pembelian objek sengketa melalui proses pelelangan umum yang didahului dengan pengumuman koran yang dilakukan oleh Turut Tergugat VII. Kemudian Tergugat VI mengajukan permohonan sebagai peserta lelang dan mengajukan tawaran harga atas objek sengketa. Dalam proses lelang ternyata Tergugat VI dinyatakan sebagai pemenang lelang berdasarkan SURAT KETERANGAN PEMENANG LELANG tanggal 1 November 2021, dan selanjutnya Turut Tergugat VII telah menerbitkan GROSSE RISALAH LELANG NOMOR: 1399/04/2021 tanggal 1 November 2021 serta KUTIPAN RISALAH LELANG tanggal 5 November 2021. Selanjutnya Tergugat VI melakukan pembayaran harga objek sengketa beserta kewajiban ke negera atau pejabat yang berwenang berupa pembayaran pajak yang telah ditentukan;

2) Bahwa Mahkamah Agung telah membuat pedoman terkait pengertian dan syarat pembeli beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (SEMA Nomor 4/2016, sebagai berikut:

Poin A. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur yang sah sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yaitu:

a. *Pelelangan tanah melalui pelelangan umum*;

b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peratuan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau dilaksanakan menurut ketentuan adat, yaitu:

- Dilakukan secara tunai dan Terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat)
- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

3) Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 323/K/Sip/1968 disebutkan bahwa suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh ***pembeli lelang yang beritikad baik,*** dan diperkuat Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 821/K/Sip/1974 disebutkan "*pembelian dimuka umum*

Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

melalui kantor lelang adalah ***pembeli beritikad baik***", harus dilindungi undang-undang.

6. Bahwa Tergugat VI menolak keseluruhan dalil dalam petitum nomor 14 (empat belas) halaman 23 (duapuluh tiga) untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas objek perkara adalah bertentangan secara hukum karena salah objek (***error in objecto***), dan secara hukum juga Penggugat tidak mempunyai kapasistas hukum apapun untuk melakukan Tindakan hukum atas objek perkara, karena pemilik yang sah atas objek perkara adalah Tergugat VI;

7. Bahwa Tergugat VI menolak keseluruhan dalil dalam petitum nomor 16 (enam belas) halaman 23 (dua puluh tiga), yang pada pokoknya Penggugat meminta untuk mengangkat Surat Penetapan Sita Eksekusi Pengosongan Nomor 16/Eks/2022/KPKLN/PN. Mdn karena Penggugat sudah pernah mengajukan Gugatan Perlawanan Eksekusi terhadap Penetapan Sita Eksekusi Pengosongan Nomor 16/Eks/2022/KPKLN/PN.Mdn di Pengadilan Negeri Medan dalam Pekara Nomor : 466/Pdt.Bth/2022/PN.Mdn. Dalam perkara tersebut Pengguat bertindak sebagai Pelawan dan Tergugat VI bertindak sebagai Terlawan I, dalam putusan tanggal 13 Desember 2022 yang sudah mempunyai kekuatan hukum dengan amar putusannya antara lain :

Dalam Pokok Perkara:

- **Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar (kwaat oppsant);**
- **Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;**
- **Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.686.000,00 (Tiga juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah);**

8. Bahwa Tergugat VI menolak keseluruhan dalil dalam petitum nomor 22 (*hal. 24*) dan petitum nomor 26 (*hal.25*) yang pada pokoknya agar Tergugat VI menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 0007 atas nama Tergugat VI dan sebidang tanah dengan luas 1.304 M^2 yang terletak di jalan suryo No.10, keluarahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara kepada Tergugat I karena tidak mempunyai dasar hukum yg jelas, dimana suatu penyerahan (levering) atas benda tidak bergerak harus didahului suatu peristiwa hukum perdata (misalnya perjanjian jual beli);

9. Bahwa Tergugat VI menolak keseluruhan dalil petitum dalam nomor 27 (*hal. 27)* yang pada pokoknya agar Tergugat VI untuk mengembalikan barang-barang dan perbaikan rumah milik Penggugat adalah dalil yang salah alamat, karena secara juridis bahwa yang melaksanakan eksekusi adalah

Document Accepted 21/5/26
Disclaimer
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan (Ontruiming) dan Penyerahan Nomor. 16/EKS/2022/K{KNL/Pn.Mdn pada hari Kamis tanggal 02 Februrari 2023;

10. Bahwa Bahwa Tergugat VI menolak keseluruhan dalil dalam petitum nomor 28 yang pada pokoknya agar Tergugat VI secara tanggung renteng dengan tergugat yang lain untuk membayar ganti rugi, dengan alasan sebagai berikut:

a. Penggugat menetapkan jumlah kerugian untuk perbaikan rumah, sewa rumah, biaya pindah, penggantian perabot yang rusak, dan penggantian barang-barang yang hilang secara global saja dan tidak terperinci dengan jelas dan cenderung **berdasarkan rekaan/taksiran belaka**. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1186 K/SIP/ 1973 tanggal 4 Mei disebutkan: ***"kerugian yang dialami Penggugat tidak boleh direka-reka, akan tetapi kerugian tersebut harus diuraikan secara jelas diperinci, uraian kerugian tanpa perincian dianggap kabur".***

b. Penggugat juga menetapkan jumlah kerugian untuk jasa advokat, sementara dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 631 K/SIP/1973 tanggal 4 Juli 1974 disebutkan: "***mengenai honor advokat tidak ada suatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seseorang yang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan".***

11. Bahwa Tergugat VI menolak keseluruhan dalil dalam petitum nomor 29 (*hal.26)* tentang ganti rugi immateril sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) karena dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 650/PK/1994 tanggal 26 Oktober 1994 disebutkan: ***"berdasarkan Pasal 1970,1071,1972 KUHPerdata, ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan".***

12. Bahwa Bahwa Tergugat VI menolak keseluruhan dalil dalam petitum nomor 30 (*hal.26*) tentang dwangsom karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 793 K/SIP/1972 tanggal 26 Februari 1973 disebutkan bahwa :***"dwangsom (Uang paksa) tidak berlaku terhadap tidakan untuk membayar uang".***

13. Bahwa Tergugat VI menolak keseluruhan dalil dalam petitum nomor 32 (*hal.26*) tentan putusan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) karena bertentangan dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Merta (*uit voerbaar bij vooraad*) dan Provisionil.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat VI Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini memutuskan sebagai berikut:

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Undang-undang Hak Cipta sebagian atau seluruh
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat VI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah mengajukan Jawabannya tertanggal 22 Juni 2023 sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa dapat Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX tegaskan, objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sebidang tanah serta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00007 seluas 1.304 m² atas nama Bambang Suseno Subur, yang terletak di Desa/Kel. Jati, Kec. Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara yang menjadi jaminan pada perjanjian kredit antara Bambang Suseno Subur (*in casu* Penggugat) dengan PT Bank Commonwealth Cabang Medan (*in casu* Tergugat I).

3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan dalil:

a. Sdr. Dharman (*in casu* Tergugat V) selaku Pemegang Cessie tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan lelang kepada Tergugat VII, sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat VII cacat hukum dan batal demi hukum.

b. Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menolak permohonan lelang dari Tergugat V dengan harga lelang jauh di bawah nilai harga pasar.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

c. Oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Penggugat menuntut ganti rugi.

4. Bahwa Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX menolak dalil Penggugat yang tidak berdasar, karena:

a. Pelaksanaan lelang telah dilaksanakan dengan cermat, teliti dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga lelang telah sah dilaksanakan.

b. Oleh karena pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan dengan demikian tuntutan ganti rugi Penggugat sangat salah dan tidak berdasar.

5. Dapat Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX sampaikan bahwa piutang tersebut telah dialihkan (*cessie)* oleh Tergugat I kepada Tergugat V berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021.

6. Bahwa lelang terhadap objek lelang *a quo* adalah lelang hak eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), Undang-Undang Lelang (*Vendureglement*), dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang).

7. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada dapat Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX terkait perbuatan melawan hukum, merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah seharusnya dikesampingkan.

8. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

II. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi *Nebis In Idem*

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi:

1. *"Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.*
2. *Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula."*

Berdasarkan ketentuan tersebut pokok perkara yang telah pernah diperiksa sebelumnya dan telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) tidak dapat diajukan kembali ke Pengadilan.

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata tersebut, gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang *nebis in idem* dikarenakan pokok sengketa yang diajukan Penggugat telah pernah diperiksa dalam perkara No. 368/PDT/2021/PT MDN Jo. No. 663/Pdt.G/2020/PN.MDN yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sehingga tidak dapat diajukan kembali ke Pengadilan, sebagai berikut:

a. Bahwa pokok sengketa yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo*, sama persis dengan Pokok sengketa pada perkara No. 368/PDT/2021/PT MDN Jo. No. 663/Pdt.G/2020/PN.MDN yaitu berkenaan dengan adanya perjanjian hutang piutang Bambang Suseno Subur selaku debitur dengan PT Bank Commonwealth selaku kreditur, dengan jaminan berupa SHM No. 00007 atas nama Bambang Suseno Subur dikarenakan debitur tidak sanggup melakukan pembayaran angsuran pinjaman sehingga dilakukan lelang terhadap objek hak tanggungan milik Penggugat yang menurut Penggugat proses perjanjian kredit dan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum.

b. Bahwa para pihak (subjek hukum) dalam perkara No. 368/PDT/2021/PT MDN Jo. No. 663/Pdt.G/2020/PN.MDN sama dengan Perkara No.302/Pdt.G/2023/ PN.MDN

Perkara No. 663/Pdt.G/2020/PN.MDN	Perkara No.302/Pdt.G/ 2023/ PN.MDN
Penggugat:	Penggugat:

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Bambang Suseno Subur dengan Kuasa Hukum AGAS & Rekan	Bambang Suseno Subur dengan kuasa hukum Batu Gale & Rekan
Tergugat: 1) PT Bank Commonwealth Cabang Medan selaku Tergugat I; 2) PT Balai Mandiri Prasarana-Baleman selaku Tergugat II; 3) KPKNL Medan selaku Tergugat III; 4) Suwondo Suseno Subur selaku Turut Tergugat I; 5) Notaris Eddy Simin, S.H. selaku Turut Tergugat II.	Tergugat: 1) PT Bank Commonwealth Cabang Medan selaku Tergugat I; 2) PT Balai Mandiri Prasarana-Baleman selaku Turut Tergugat VII; 3) KPKNL Medan selaku Tergugat VII; 4) Suwondo Suseno Subur selaku Tergugat V; 5) Notaris Eddy Simin, S.H. selaku Turut Tergugat I.

3.

c. Bahwa perkara No. 368/PDT/2021/PT MDN Jo. No. 663/Pdt.G/2020/PN.MDN telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), dengan isi putusannya yakni:

4. Mengadili

5. Dalam Provisi

1. Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

6. Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

7. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp2.600.000,- (dua juta enam ratus ribu rupiah);

3. Bahwa penerapan asas *nebis in idem* dimaksudkan agar terdapat kepastian hukum sehingga tidak terjadi putusan yang saling bertentangan sebagaimana yang dimaksudkan oleh Ketua Mahkamah Agung Bagir Manan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

dengan asas *nebis in idem*. Oleh karenanya pokok sengketa yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana perkara *a quo* yang jelas memiliki kualifikasi subjek dan objek yang sama dengan perkara No. 368/PDT/2021/PT MDN Jo. No. 663/Pdt.G/2020/PN.MDN sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa terhadap asas *nebis in idem* telah banyak diterapkan oleh Mahkamah Agung sebagaimana Yurisprudensinya:

a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan *"Hakikat dari asas hukum nebis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama."*

b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan *"Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum nebis in idem."*

c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 *menyatakan "Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek sengketa perkara dan Para Penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak."*

d. *Putusan* Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan *"karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima."*

e. Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 *menyatakan "Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas nebis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama."*

f. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan *"Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi*

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan nebis in idem."

g. Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 *menyatakan "Menurut Hukum Acara Perdata, asas nebis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya."*

5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dimaksud, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. Eksepsi *Error In Persona*

1. Bahwa lelang atas objek sengketa yang telah dilaksanakan oleh Tergugat VII karena adanya surat permohonan untuk pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat V melalui surat Nomor 311/DHR/MDN/IX/2021 tanggal 28 September 2021 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang.

2. Bahwa surat permohonan tersebut disertai dengan Surat Pernyataan Nomor 312/DHR/MDN/IX/2021 tanggal 28 September 2021 sebagaimana mengutip bunyi angka 5 yang menyatakan, "*Bahwa Saya selaku kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun termasuk bertanggung jawab apabila ada tuntutan ganti rugi/dwangsom.*"

3. Bahwa surat pernyataan yang diterbitkan oleh Tergugat V telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang menyebutkan: "*Penjual bertanggung jawab terhadap:*

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

l. *Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/wangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.*"

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual (*in casu* Tergugat V), sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan KPKNL Medan (*in casu* Tergugat VII) dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

5. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila KPKNL , Kepala KPKNL Medan, dan Budi Purwanto selaku Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Medan masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang- undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX dan mengeluarkan KPKNL Medan, Kepala KPKNL Medan, dan Budi Purwanto selaku Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Medan sebagai pihak dalam perkara *a quo.*

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

A. Pokok Permasalahan Perkara *A Quo* adalah Wanprestasi Terlawan I atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018 yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I.

2. Bahwa terhadap perkara *a quo*, dapat Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX sampaikan fakta hukum sebagai berikut:

a. Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milliar rupiah) melalui Perjanjian Kredit Nomor 48 tanggal 26 Februari 2018 dengan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

menjadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00007 dengan luas 1.304 m² atas nama Bambang Suseno Subur, yang terletak di Desa/Kel. Jati, Kec. Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sebagai jaminan pelunasan utang.

b. Bahwa atas jaminan yang diserahkan, kemudian diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 2948/2018 tanggal 23 April 2018 berdasarkan Aka Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 24/2018 tanggal 23 Maret 2018. Bahwa dengan diikatnya objek sengketa dalam bentuk Hak Tanggungan bermaksud memberikan kepastian kepada bank terhadap jaminan kredit yang telah diberikan. Jaminan ini memberikan perlindungan bagi Kreditur apabila terjadi wanprestasi terhadap Debitur, maka Kreditur dapat dengan mudah untuk melakukan eksekusi.

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

d. Bahwa Menurut Profesor R. Soebekti yang merupakan ahli hukum perdata berpendapat: *"wanprestasi artinya apabila si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Selanjutnya tidak dipenuhinya prestasi terdapat dua kemungkinan yaitu kesalahan debitur yang dapat berupa suatu kesengajaan atau kelalaian dan karena suatu keadaan memaksa."*

e. Bahwa penetapan wanprestasi dari debitur atau pihak yang berutang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, yang berbunyi:

"*Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan*."

f. Bahwa pada faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjinan Kredit yang dapat dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan I sampai dengan III dari Tergugat V yang meminta kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan seluruh tunggakannya, namun Penggugat tetap tidak memenuhinya. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

menyatakan, "*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"*, Tergugat V selaku pemegang hak atas objek sengketa berhak melakukan penjualan di muka umum melalui lelang eksekusi.

g. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang menjelaskan sebagai berikut: "*Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan*".

h. Bahwa terkait dengan pilihan kreditur (*in casu* Tergugat V) melaksanakan sendiri eksekusi atas objek sengketa telah diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan yang berbunyi:

Pasal 11

(2). *Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:*

e. *Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;"*

i. Bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan tersebut, Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 24/2018 tanggal 23 Maret 2018 juga telah mengatur "*Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak*

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

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 dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian".

j. Bahwa ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut dipertegas di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan yang menyatakan, "*Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6"*.

k. Bahwa selain itu, terkait dengan kekuatan eksekutorial sendiri Hak Tanggungan telah diuraikan dalam ketentuan Pasal 14 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UU Hak Tanggungan yang menyatakan:

1) *"Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

2) *"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA."*

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

3. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur/ Bambang Suseno Subur (Penggugat) dengan menggiringnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum, dan menarasikan sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit *a quo*.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

B. Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Pelaksanaan Lelang Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Prosedur Dan Ketentuan Hukum Yang Berlaku

1. Bahwa terhadap posita angka 24 s.d. 38 dan petitum angka 5 dan angka 6 gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga pelelangan atas objek lelang harus dinyatakan batal demi hukum harus ditolak.
2. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Bahwa dapat Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX sampaikan bahwa pelelangan dalam perkara *a quo*, didasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. PMK Pelaksanaan Lelang dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).
3. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX diawali dengan permohonan dari Sdr. Dharman selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 311/DHR/MDN/IX/2021 tanggal 28 September 2021 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang.
4. Bahwa surat permohonan lelang tersebut dilengkapi dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:
   a. *Copy* Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018;
   b. *Copy* Surat Peringatan I Nomor 081/DHR/MDN/VII/2021 tanggal 21 Juli 2021;
   c. *Copy* Surat Peringatan II Nomor 082/DHR/MDN//VII/2021 tanggal 28 Juli 2021; dan
   d. *Copy* Surat Peringatan III Nomor 084/DHR/MDN/VIII/2021tanggal 4 Agustus 2021;
   e. *Copy* SHM Nomor 00007 a.n. Bambang Suseno Subur;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

f. *Copy* SHT Nomor 2948/2018 tanggal 23 April 2018 dan APHT Nomor 24/2018 tanggal 23 Maret 2018;

g. *Copy* SKPT Nomor 1030/2021 tanggal 31 Agustus 2021;

h. Surat Pernyataan 312/DHR/MDN/IX/2021 tanggal 28 September 2021.

5. Bahwa oleh karena dokumen persyaratan telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, sehingga sesuai Pasal 11 PMK Pelaksanaan Lelang Tergugat VII tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka selanjutnya Tergugat VII menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2748/WKN.02/KNL.01/2021 tanggal 29 September 2021.

6. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta hukum tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum, lelang yang dilaksanakan Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, Risalah Lelang Nomor 1399/04/2021 tanggal 1 November 2021 adalah sah dan memiliki kekuatan mengikat sehingga tidak dapat dibatalkan (Pasal 25 PMK Pelaksanaan Lelang jo. Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 Halaman 100 disebutkan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan).

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, suatu perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada seseorang haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Adanya suatu perbuatan;

b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

d. Adanya kerugian bagi korban; dan

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

8. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata merupakan unsur yang bersifat

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa dalil Penggugat di dalam gugatannya, tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX.

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut jelas terbukti bahwa Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX tidak melakukan perbuatan hukum dan pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, dengan demikian cukup beralasan dalil penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo.*

C. Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX Menolak Dalil Penggugat yang Menyatakan Sdr. Dharman (*in casu* Tergugat V) selaku Pemegang Cessie tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan lelang kepada Tergugat VII, sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat VII cacat hukum dan batal demi hukum.

1. Bahwa Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 24 dan angka 25 halaman 13 gugatannya yang menyatakan Sdr. Dharman (*in casu* Tergugat V) selaku Pemegang Cessie tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan lelang kepada Tergugat VII, sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat VII cacat hukum dan batal demi hukum.

2. Bahwa dapat Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX sampaikan sebelum dilaksanakan pelelangan Tergugat V telah menyampaikan dokumen persyaratan lelang termasuk dokumen Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 dan Surat Pemberitahuan Peralihan Kreditur Nomor 080/DHR/MDN/VII/2021 tanggal 5 Juli 2021.

3. Bahwa dengan demikian Tergugat V mempunyai *legal standing* untuk mengajukan lelang kepada Tergugat VII berdasarkan surat permohonan lelang Nomor 311/DHR/MDN/IX/2021 tanggal 28 September 2021, sehingga lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat VII telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehingga tidak dapat dibatalkan.

D. Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menolak permohonan lelang dari Tergugat V dengan harga lelang jauh di bawah nilai harga pasar.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

1. Bahwa Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 34, angka 35 dan angka 38 gugatannya yang menyatakan Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menolak permohonan lelang dari Tergugat V dengan harga jauh di bawah nilai harga pasar.

2. Bahwa dalil Penggugat tersebut dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Bahwa penilaian atas barang jaminan dan penentuan nilai limit lelang sepenuhnya merupakan kewenangan mutlak dari Penjual dhi. Sdr. Dharman selaku pemegang cessie dan bukan ditentukan oleh Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX.

3. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam PMK Pelaksanaan Lelang sebagai berikut:

a. Ketentuan Pasal 1 angka 26, bahwa harga lelang adalah haga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang;

b. Ketentuan Pasal 1 angka 25, bahwa nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;

c. Ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf e, bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materiil nilai limit;

d. Ketentuan Pasal 47 ayat (2), bahwa penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual;

e. Ketentuan Pasal 52 Ayat (5), bahwa KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

4. Bahwa dapat Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX jelaskan, secara hukum harga lelang dengan nilai limit lelang merupakan 2 (dua) hal yang berbeda. Hal tersebut, dapat diketahui dari definisi Pasal 1 angka 26 dan 27 PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

"Dalam Peraturan Menteri ini, yang dimaksud dengan:

25. *Nilai limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.*

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

Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

5. Bahwa sesuai ketentuan tersebut, secara implisit harga lelang adalah harga penawaran tertinggi atas objek sengketa, yang didasarkan pada nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual.

6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 47 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang, Penjual dhi. Sdr. Dharman telah menetapkan harga limit lelang atas objek lelang sebesar Rp12.970.000.000,00 (dua belas milliar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) berdasarkan penilaian oleh Penilai KJPP DAZ & Rekan, sesuai Surat Penetapan Nilai Limit Lelang dari Penjual/Kreditur tanggal 28 September 2021. Bahwa penetapan nilai limit tersebut jelas membuktikan merupakan bagian dari proses taat dan tertib hukum.

7. Bahwa berhubung penawaran yang dilakukan oleh Sdr. Cundoro (Tergugat VI) telah melewati harga limit lelang yang ditetapkan oleh Penjual, maka harga lelang yang ditetapkan telah sesuai dengan ketentuan PMK Pelaksanaan Lelang.

8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa penetapan nilai limit dan harga lelang telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK Pelaksanaan Lelang, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan harga lelang jauh di bawah harga pasar adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga patut kiranya dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo.*

E. Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX Menolak Tuntutan Ganti Rugi dan *Dwangsom* yang Diajukan Penggugat

1. Bahwa Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX dengan tegas menolak petitum Pelawan yang meminta kepada Pengadilan agar menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat dengan total sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milliar rupiah) dan uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

2. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita dan Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983
tanggal 3 September 1983).

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

3. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "*setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima*". Dengan demikian jelas bahwa atas permohonan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci secara tegas, maka sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo.*

4. Bahwa selanjutnya, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX dengan tegas menolak petitum Pelawan yang meminta Majelis Hakim agar menghukum Para Terlawan untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

5. Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 34 K/Sip/1965 dan Nomor 79 K/Sip/1972 telah menegaskan, tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya. Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV, suatu tuntutan *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang.

6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang tidak terbantahkan tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak beralasan, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat tersebut.

F. Tanggapan Atas Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*) Yang Diajukan Oleh Penggugat

1. Bahwa Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX dengan tegas menolak petitum Penggugat pada angka 32 yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya , banding, kasasi, maupun *verzet.*

2. Bahwa lebih lanjut, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX dengan tegas menolak dalil Penggugat dimaksud karena permohonan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

tersebut tidak mengindahkan ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000.

3. Bahwa syarat untuk diambilnya putusan serta merta/dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:

a) Gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;

b) Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;

c) Gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain- lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikat baik;

d) Gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;

e) Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;

f) Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

g) Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

4. Bahwa setelah mencermati pokok permasalahan yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, ternyata tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

5. Bahwa kemudian ditegaskan kembali dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) yaitu, *"Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat*

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

6. 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 , banding, kasasi, maupun *verzet* sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo.*

IV. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX berikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang yang diajukan oleh Tergugat V. Dengan demikian lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga lelang telah sah secara hukum tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 4 PMK Lelang dan sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007 halaman 100, yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.
2. Penetapan nilai limit dan harga lelang yang dilakukan oleh Kreditur/Penjual dhi. Sdr. Dharman telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK Pelaksanaan Lelang.
3. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX atas objek sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi. Selain itu, lelang eksekusi terhadap objek sengketa telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX adalah tidak berdasar dan sudah sepantasnya ditolak.

Bahwa Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah tertanggapi melalui

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

Kepositoran 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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

jawaban Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

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

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak beriktikad baik;
3. Menyatakan Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX tidak melakukan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan terhadap objek sengketa;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1399/04/2021 tanggal 1 November 2021 adalah sah demi hukum, memiliki kekuatan mengikat, dan tidak dapat dibatalkan;
5. Menyatakan menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat X telah mengajukan Jawabannya tertanggal 29 Mei 2023 sebagai berikut:

1. Bahwa tertulis dalam risalah panggilan sidang tersebut kami sebagai Tergugat X oleh karenanya kami melakukan pekerjaan penilaian aset atas permintaan/penugasan dari Bapak DARMAN yang kami ketahui pemberi tugas beralamat di Jalan Inspeksi, Komplek Greenland Residence Blok B No. 18, Medan sehingga kami DIGUGAT;

2. Perlu kami sampaikan bahwa kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) memiliki legalitas a.l:

(1) Ijin yang diterbitkan oleh Menteri Keuangan Nomor : 2.15.00128, berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 392/KM.1/2015 tanggal 15 Mei 2015;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

(2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 184/KM.1/2009, tanggal 25 Februari 2009 tentang izin Penilai Publik di Bidang Jasa Penilaian Properti;

3. Bahwa penugasan penilaian dari Bapak DARMAN tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur berdasarkan Surat Persetujuan Nomor: 125.A/SP/DAZ.Z/VII/2021 tanggal 18 Juli 2021 dengan pokok penugasan untuk mengemukakan pendapat atas nilai aset yang dimaksud oleh pemberi tugas untuk tujuan Lelang.

4. Bahwa aset yang ditunjukkan untuk dinilai adalah Tanah (bersertifikat Hak Milkik No. 00007) seluas 1.304 M2, Bangunan rumah tinggal 1 lantai (luas 102m2) dan Bangunan kantor 2 lantai (luas 329 m2), pada Sertifikat tersebut tercatat atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR, berlokasi di Jl. Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun Kota Medan Provinsi Sumatera Utara.

5. Bahwa hasil penilaian aset yang dimaksud kami sampaikan dalam laporan No. 10070/2.0128-02/PI/12/0131/0/VIIII/2021 tanggal 06 Agustus 2021, adapun hasil penilaian kami adalah Nilai Pasar Rp.32.064.000.000,- (tiga puluh dua miliar enam puluh empat juta rupiah) dam Nilai Likuiditas Rp12.825.000.000,- (dua belas milyar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah).

6. Sebagaimana kami sampaikan pada butir 2.3.4.5 tersebut diatas, telah dipahami oleh pemberi tugas bahwa kami bertindak selaku penilai independen dimana penilai tidak mengetahui dan tidak ada kepentingan maupun meningkatkan diri dalam perkara sengketa yang sedang berjalan. Kedudukan kami sebagai penilai independen adalah melaksanakan penilaian sesuai kaidah-kaidah penilaian yang berlaku dan diatur dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) yaitu SPI. 101, Edisi VII tahun 2018 mengenai Nilai Pasar dan SPI. 102 Edisi VII tahun 2018 mengenai Nilai Likuidasi dan KEPI & PPI. 05 Edisi VII tahun 2018 mengenai waktu eksposure suatu aset yang dinilai untuk tujuan lelang.

Bahwa hasil peneliatian aset yang disampaikan dalam laporan No. 10070/2.0128-02/PI/12/0131/0/VIII/2021 tanggal 06 Agustus 2021 untuk tujuan lelang, adalah opini berupa Nilai Likuidasi yang dapat digunakan sebagai limit lelang terendah dan Nilai Pasar sebagai amaran nilai yang memadai/wajar dalam proses lelang atau menggunakan Nilai Lelang dengan mengambil limit antara kedua Nilai tersebut.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

7. Bahwa jual beli dalam suatu proses lelang dengan pandangan nilainya terlampau jauh dari nilai yang dilakukan oleh penilai sebelumnya, kami memberikan tanggapan sbb:

(1) Bahwa bisa nilainya berbeda jauh karena rentang waktu tanggal penilaian cukup jauh,

(2) Bahwa memperbandingkan Nilai Pasar yang digunakan sebagai dasar perikatan penjaminan hutang dengan Nilai Likuidasi untuk menetapkan limit lelang menjadi tidak sesuai karena berbeda tujuan penilaian.

(3) Bahwa Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dari aset yang menjadi opini kami pada tanggal penilaian saat itu masih dalam situasi ekonomi yang tidak menentu karena pengaruh Pandemi Covid-19 yang belum kondusif (Kepres No. 12 Tahun 2020 tgl 13 April 2020).

8. Jika dalam sidang ini kami digugat atas dugaan melakukan persekongkolan dengan pihak-pihak tergugat lainnya, kami menyatakan keberatan dan menolak dengan tegas atas gugatan dimaksud, karrena tidak ada dasar yang menyalahi pekerjaan kami sebagai profesi penilai di Kantor Jasa Penilai Publik yang legalitasnya diberikan oleh Pemerintah yang salah satu produknya adalah untuk tujuan lelang.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat XI telah mengajukan Jawabannya tertanggal 30 Agustus 2023 sebagai berikut:

I. *DALAM EKSEPSI*

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

- Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT kabur atau tidak jelas karena PENGGUGAT tidak dapat menguraikan unsur Perbuatan Melawan Hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TERGUGAT XI terhadap PENGGUGAT karena Peralihan Hak, Pembebanan Hak Tanggungan, Pencatatan Roya, Penerbitan Sertifikat Blangko Baru sebagai Pengganti Blanko Lama, Pencatatan Cessie, Pengecekkan Sertipikat, Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Lelang, dan Peralihan Hak berdasarkan Lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT XI telah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

- Bahwa dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT jelas adalah ***Obscuur Libel*** dan untuk mendukung argumen TERGUGAT XI diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Februari 1986**, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut: **"Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidak-tidaknya kabur, maka gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima."**

2. Tentang Gugatan Diajukan Dengan Obyek Yang Sama Atas Perkara Yang Masih Dalam Proses Pemeriksaan (*Litispendentie Exceptie* Bahwa obyek perkara a quo sedang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan register Perkara No. 37/G/TUN/2023/PTUN.Mdn tanggal 02 Maret 2023, dalam perkara antara:

Bambang Suseno Subur ……..
.....Penggugat ;

MELAWAN

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota .....

..... Tergugat ;

2. Cundoro.....Terguga t II Intervensi ;

Dan hingga jawaban ini dibuat masih dalam proses **Replik Tambahan dari Penggugat terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi**

Dengan atas hal tersebut untuk menghindari terjadinya 2 (dua) putusan yang saling bertentangan mengingat dalam tataran praktek sering pula terjadi adanya dualisme putusan atas obyek perkara atau sengketa yang sama serta untuk tetap menjamin terciptanya konsistensi atas putusan dimaksud, dengan hormat TERGUGAT XI memohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan kiranya **menolak gugatan PENGGUGAT atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijk verklaard)*.**

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

3. Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa benar berdasarkan data Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Medan yaitu Sertipikat Hak Milik No.7/Jati, telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh **EDDY SIMIN, S.H.,** tanggal 16 Maret 2018, di Kantor Pertanahan Kota Medan;
- Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 02948/2018, Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 24/2018 tanggal 23 Maret 2018, yang dibuat oleh **EDDY SIMIN, S.H.,** selaku PPAT, pada PT. BANK COMMONWEALTH BERKEDUDUKAN DI JAKARTA SELATAN CABANG MEDAN;
- Bahwa dengan demikian PENGGUGAT seharusnya mengikut sertakan **EDDY SIMIN, S.H., selaku PPAT di Kota Medan,** sebagai Pihak dalam perkara a quo, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984** menyatakan : "*Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak- pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit*".

4. Tentang *Exceptio Domin*

- Bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Medan, Sertipikat Hak Milik No. 7/Jati yang diterbitkan pada tanggal 29 April 1972, semula terdaftar atas nama **Doktor DANIEL HARDANTIO,** yang berasal dari Pemberian Hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh NEGARA "bekas" Hak Guna Bangunan No. 74, tanggal pendaftaran 27 Maret 1971, No. 407/1971, Bahagian Pendaftaran Medan, Seksi C, Lembar 5, b-4, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tt. Djakarta 16 Februari 1972, No. Sk. 332/HM/DA/72, sesuai dengan Surat Ukur No. 0009/2015 tanggal 13 Mei 2015, NIB. 02010803.00198, yang terletak Jl. Surjo 10, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 1.304 M2, yang kemudian haknya telah beralih kepada **BAMBANG SUSENO SUBUR, Bachelor of Science**, berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 16 Mei 1981, No. 99/1981, yang diperbuat oleh Kusmulyanto Ongko, Notaris di Medan, sebagai Pejabat, kemudian haknya telah beralih kepada **NG A KAW**, berdasarkan Akte Jual Beli No. 13/HM/1985 tanggal 27 Juli 1985, yang diperbuat oleh Mul Pangihutan Tamboenan, PPAT Daerah Tk. II

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Kodya Medan, lalu haknya telah beralih kepada **BAMBANG SUSENO SUBUR**, berdasarkan Akte Jual Beli No. 18/HM/M.Baru/1991 tanggal 14 Maret 1991, yang diperbuat dihadapan Walter Wirianto, S.H., PPAT Daerah Tk. II, Kodya Medan;

- Bahwa objek perkara *aquo* dibebani Hak Tanggungan Nomor 02948/2018, Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 24/2018 tanggal 23 Maret 2018, yang dibuat oleh EDDY SIMIN, S.H., selaku PPAT, pada PT. BANK COMMONWEALTH BERKEDUDUKAN DI JAKARTA SELATAN

CABANG MEDAN, yang kemudian telah dilakukan Cessie kepada **DHARMAN**, berdasarkan Perjanjian Pengalihan (Cessie) No. 24 tanggal 30 Juni 2021, yang dibuat oleh TJONG DEDDY ISKANDAR, S.H., Notaris di Medan atas Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 2948/2018;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas bahwa Hak Keperdataan PENGGUGAT telah beralih haknya kepada Pemegang Hak Tanggungan PT. BANK COMMONWEALTH KANTOR CABANG

MEDAN ic. TERGUGAT I, yang kemudian telah dilakukan Cessie kepada **DHARMAN**, berdasarkan Perjanjian Pengalihan (Cessie) No. 24 tanggal 30 Juni 2021, yang dibuat oleh TJONG DEDDY ISKANDAR, S.H., Notaris di Medan atas Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 2948/2018, yang kemudian telah beralih haknya kepada **CUNDORO** ic. TERGUGAT VI, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1399/04/2021 tanggal 05 November 2021 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, sehingga sesuai dengan **ketentuan pasal 6, 14, 16, dan 20 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah**

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas dan terbukti bahwa PENGGUGAT bukan merupakan pemilik yang sah atas objek perkara a quo. Dengan demikian gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum yang kuat untuk mengajukan tuntutan hukum atas objek perkara tersebut, sehingga patut dan beralasan TERGUGAT XI memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara a quo **menyatakan gugatan PENGGUGGAT tidak dapat diterima.**

II. *DALAM POKOK PERKARA*

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

1. Bahwa TERGUGAT XI tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan PENGGUGAT, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;

2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan TERGUGAT XI dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi;

3. Bahwa benar TERGUGAT XI telah menerbitkan obyek perkara a quo, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 7/Jati, pada tanggal 29 April 1972, semula terdaftar atas nama **Doktor DANIEL HARDANTIO,** yang berasal dari Pemberian Hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh NEGARA "bekas" Hak Guna Bangunan No. 74, tanggal pendaftaran 27 Maret 1971, No. 407/1971, Bahagian Pendaftaran Medan, Seksi C, Lembar 5, b-4, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tt. Djakarta 16 Februari 1972, No. Sk. 332/HM/DA/72, sesuai dengan Surat Ukur No. 0009/2015 tanggal 13 Mei 2015, NIB. 02010803.00198, yang terletak Jl. Surjo 10, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 1.304 M2;

Bahwa terhadap objek perkara a quo tersebut kemudian haknya telah beralih kepada **BAMBANG SUSENO SUBUR, Bachelor of Science**, berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 16 Mei 1981, No. 99/1981, yang diperbuat oleh Kusmulyanto Ongko, Notaris di Medan, sebagai Pejabat, telah sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara a quo tersebut kemudian haknya telah beralih kepada **NG A KAW**, berdasarkan Akte Jual Beli No. 13/HM/1985 tanggal 27 Juli 1985, yang diperbuat oleh Mul Pangihutan Tamboenan, PPAT Daerah Tk. II Kodya Medan, telah sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Bahwa terhadap objek perkara a quo tersebut kemudian haknya telah beralih kepada **BAMBANG SUSENO SUBUR**, berdasarkan Akte Jual Beli No. 18/HM/M.Baru/1991 tanggal 14 Maret 1991, yang diperbuat dihadapan oleh Walter Wirianto, S.H., PPAT Daerah Tk. II, Kodya Medan, telah sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara a quo, diterbitkan Sertipikat Blangko Baru sebagai Pengganti Blanko Lama berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 139, maka Sertipikat

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Undang-Undang Hak Cipta Pasal 44 ayat (1) huruf a
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Lama tidak berlaku lagi, diganti dengan Sertipikat Memakai Blanko No. Seri BQ 172624, dan Surat Ukur No. 00009/Jati/2015, NIB. 00918;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh EDDY SIMIN, S.H., tanggal 16 Maret 2018, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 02948/2018, Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 24/2018 tanggal 23 Maret 2018, yang dibuat oleh EDDY SIMIN, S.H., selaku PPAT, pada PT. BANK COMMONWEALTH BERKEDUDUKAN DI JAKARTA SELATAN CABANG MEDAN, telah sesuai dengan Pasal 6, Pasal 12, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1) Undang – Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah dilakukan Cessie kepada **DHARMAN**, berdasarkan Perjanjian Pengalihan (Cessie) No. 24 tanggal 30 Juni 2021, yang dibuat oleh TJONG DEDDY ISKANDAR, S.H., Notaris di Medan atas Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 2948/2018, telah sesuai dengan Pasal 53 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 121 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah dimohonkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Lelang dengan Nomor 1038 tanggal 31 Agustus 2021, telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian Keempat Pemindahan Hak Dengan Lelang Pasal 107 s/d 110 : Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan memberikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut dilakukan proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 271/DHR/MDN/XI/2021 tanggal 08 November 2021 dari DHARMAN, dengan ini Hak Tanggungan Nomor 02948/2018 dihapus;

Bahwa berdasarkan data Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Medan, atas obyek perkara *a quo* telah beralih haknya secara Lelang ke atas nama **CUNDORO**, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1399/04/2021 tanggal 05 November 2021 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Repuplik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 107 s/d Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa terhadap objek perkara aquo terdapat catatan : "Sedang dalam Perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan Register No. 37/G/2022/PTUN.Mdn tanggal 07 Maret 2022";

Bahwa pada tanggal 03 April 2023 dan Jam 15 Menit 4 Detik 11 telah dicatat Blokir yang dimohonkan oleh Jansen, S.H., dari Kantor Hukum Batu Gale & Rekan selaku kuasa dari Bambang Suseno Subur dengan alasan Sertipikat Hak Milik No. 7/Jati menjadi objek gugatan pada : Pengadilan Negeri Medan yang telah diajukan Memori Kasasi dengan Akte Kasasi No. 99/Pdt/Kasasi/2022/PN.Mdn tanggal 10-08-2022 atas Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 178/Pdt/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022 jo Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 660/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2021 dan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan Register Perkara No. 37/G/2023/PTUN.Mdn tanggal 2 Maret 2023, serta berdasarkan Pertimbangan Pengkajian Permohonan Pencatatan Blokir Nomor Register : 36/2023 tanggal 31 Maret 2023 ;

Bahwa terhadap objek perkara aquo terdapat catatan : "Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 302/Pdt.G/2023/PN.Mdn tanggal 13 April 2023";

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 7/Jati sedang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan register Perkara **No. 37/G/TUN/2022/PTUN-Mdn** tanggal 02 Maret 2023**,** antara :

Bambang Suseno Subur …….....
. .....Penggugat ;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

MELAWAN

1. **Kepala Kantor Pertanahan Kota .....**

.....Tergugat ;

2. Cundoro ..... Tergugat II Intervensi

Dan hingga jawaban ini dibuat masih dalam proses **Replik Tambahan dari Penggugat terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi**

Dengan atas hal tersebut untuk menghindari terjadinya 2 (dua) putusan yang saling bertentangan mengingat dalam tataran praktek sering pula terjadi adanya dualisme putusan atas obyek perkara atau sengketa yang sama serta untuk tetap menjamin terciptanya konsistensi atas putusan dimaksud, dengan hormat TERGUGAT XI memohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan kiranya **menolak gugatan PENGGUGAT atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijk verklaard)*;**

5. Bahwa objek perkara aquo juga menjadi objek gugatan di Pengadilan Negeri Medan dengan register perkara No. 663/Pdt.G/2020/PN.Mdn antara Bambang Suseno Subur sebagai Penggugat melawan PT. Bank Commonwealth pada Kantor Cabang Medan, PT. Balai Mandiri Prasarana-Baleman pada Kantor Perwakilan Sumatera Utar, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan yang diputus tanggal 18 Mei 2021 yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

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

Bahwa Penggugat mengajukan upaya hukum Banding di Pengadilan Tinggi Medan dengan register No. 368/Pdt/2021/PT.Mdn tanggal 09 November 2021 yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

MENGADILI

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan No. 663/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 18 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding di ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

6. Bahwa objek perkara aquo juga menjadi objek di Pengadilan Negeri Medan dengan register No. 660/Pdt.G/2021/PN.Mdn antara Suwondo Suseno Subur sebagai Penggugat melawan PT. Commonwealth pada Kantor Cabang Medan sebagai Tergugat I, Dharman sebagai Tergugat II yang diputus tanggal 31 Januari 2022, yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM PROVISI :
- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp. 2.315.000,- (dua juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah).

Bahwa Penggugat mengajukan upaya hukum Banding di Pengadilan Tinggi Medan dengan register No. 178/Pdt/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022, yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 660/Pdt.G/2021/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2022, yang dimohonkan banding tersebut.

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi :
- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara :
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepositoran 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
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

3. Menyatakan pelaksanaan cessie/pengalihan piutang tanggal 30 Juni 2021 oleh Tergugat I kepada Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum dan/atau tidak berakibat hukum kepada Penggugat ;

4. Membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 41 tanggal 30 Juni 2021 dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I ;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

6. Menolak gugatan Penggugat selain selebihnya

Bahwa Tergugat II mengajukan upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Akte Kasasi No. 99/Pdt/Kasasi/2022/PN.Mdn tanggal 10-08-2022 akan tetapi sampai saat ini belum diputus

7. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pencatatan Peralihan Hak, Pengecekkan Sertipikat, Pencatatan Hak Tanggungan, Pencatatan Roya, Pencatatan Cessie, Penerbitan SKPT Lelang, Penerbitan Sertifikat Blangko Baru sebagai Pengganti Blanko Lama dan Pencatatan Perkara terhadap sertipikat a quo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

III. *PETITUM*

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari TERGUGAT XI untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

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

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan Jawabannya tertanggal 05 September 2023 sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil gugatan pengugat kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas;

2. Bahwa sebelum mengajukan sanggahan atas dalil-dalil gugatan Penggugat, terlebih dahulu akan diuraikan bahwa Turut Tergugat II adalah Notaris Kota Medan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-83.HT.03.02-Tahun 2001 tanggal 20 Maret 2001, dimana Turut Tergugat UU selaku Notaris memiliki kewenangan antara lain membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang- undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, Salinan dan Kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan dalam Pasal 15 ayat 2 huruf a diatur bahwa selain kewenangan sebagaimana dimaksud ayat 1, Notaris berwenang pula mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

3. Bahwa turut TERGUGAT II merasa keberatan atas gugatan PENGGUGAT yang menyebutkan bahwasannya turt TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum dan persekongkolan sebagaimana

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

yang didalilkan pada PERNGGUGAT dalam gugatannya.

Bahwa benar peralihan Piutang (CESSIE) yang diadakan pada Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41, tanggal 30 Juni 2021 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) Nomor 42, tanggal 30 Juni 2021 dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT UU adalah merupakan kehendak dan kesepakatan antara TERGUGAT I (Cedent) ic PT. Bank Commonwealth Cabang Medan dengan TERGUGAT V (Ceseonaris) ic Darman yang didasarkan atas adanya Piutang/tagihan kewajiban pembayaran hutang yang tidak dilunasi oleh Tergugat IV ic Suwondo Suseno Subur selaku "Debitur" kepada Tergugat I ic PT Bank Commonwealth berdasarkan akta Perjanjian Kredit Nomor 48 tertanggal 26-02-2018 yang dibuat dihadapan Turut Terguagt I ic Eddy Simin, SH Notaris/PPAT di Medan, denga jumlah hutang Tergugat IV ic Suwondo Suseno Subur pertanggal 29-06-2021 adalah sebesar Rp.10.562.750.440.63, dengan jaminan yang diberikan PENGGUGAT ic BAMBANG SUSENO SUBUR selaku PENJAMIN dan pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Milik 00007, Luas 1,304m2, terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Maimun, Keluarhan Jati, Provinsi Sumatera Utara, setempat dikenal sebagai Jalan Suryo.

Bahwa Perbuatan Hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II yang mengeluarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41, tangggal 30 Juni 2021 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) Nomor 42, tanggal 30 Juni 2021, sebagaimana yang diterangkan dalam Point 3 diatas, tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa sebagaimana yang diatus dalam Pasal 613 KUHPerdata menyatakan bahwa "**Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.**

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan surat disertai dengan endorsement. Berdasarkan dengan persyaratan yang diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata sebagaimana yang diterangkan diatas, TURUT

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

TERGUGAT II selaku Notaris membuat 2021 Akta PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG Nomor 41 tanggal 30 juni 2021 dan akta PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) Nomor 42 tanggal 30 Juni yang disepakati antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dengan TERGUGAT V dan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tertanggal 30 Juni 2021 Pasal 7 dan dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 42 tanggal Pasal 5 diterangkan bahwa **:"sesuai dengan ketentuan pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penjual piutang dan/atau pembeli piutang dengan ini berhak untuk memberitahukan perihal pengalihan (Cessie) atas piutang kepada Debitur dimana pembeli piutang memiliki hak tagih atas piutang tersebut selambat-lambatnya tanggal 09 Juli 2021.**

Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta hukumnya, akta dalam Akta PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG Nomor 41 tertanggal 30 Juni 2021 PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) Nomor 42 tanggal 30 Juni 2021 telah memenuhi ketentuan Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan kehendak dan telah disepakati antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dengan TERGUGAT V adalah sah dan mengikat serta membawa akibat hukum dari adanya CESSIE, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dengan TERGUGAT V maupun PENJAMIN ic PENGGUGAT menjadi terikat pada isi perjanjian CESSIE dan kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang sesuai Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Dengan demikian Pengalihan Piutang (Cessie) yang dibuat dan disepakati Tergugat I ic. PT. Bank Commonwealth dengan Tergugat V, hak tagihan telah sah beralih dari Kreditur semula ic Tergugat I kepada Kreditur baru ic Tergugat V, **Tergugat I ic PT. Bank Commonwealth (CEDENT) berkewajiban untuk melakukan pembayaran kewajiban-kewajiban TERGUGAT IV ic Suwondo Suseno Subur (Debitur/CESSUS) terhadap penerima dan atau pembeli ic TERGUGAT V ic DARMAN dengan memberitahukan pengalihan atas tagihan tersebut kepada SUWONDO SUSENO SUBUR ic TERGUGAT IV (Debitur/Cessus),** setelah Cessie dibuat dalam bentuk akta cessie dan diberitahukan kepada Debitur ic TERGUGAT IV, maka sebagai akibat hukum dari cessie terhadap TERGUAGT IV selaku Debitur mempunyai kewajiban dan haris melaksanakannya kepada Kreditur baru ic Tergugat V, serta tidak

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

mengakibatkan batalnya penjualan atau Akta PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 dan akta PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) Nomor 42 tanggal 30 Juni 2021.

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta hukum yang diuraikan diatas, maka seluruh dalil gugatan para penggugat yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat adalah merupakan dalil yang tidak beralasan sehingga harus ditolak.

Bahwa fakta hukumnya yang sebenarnya tidak adanya perbuatan melawan hukum yang menimbulakan KERUGIAN bagi PENGGUGAT dengan adanya perikatan Akta PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 dan akta PERJANJIAN PENGALIIHAN PIUTANG (CESSIE) Nomor 42 tanggal 30 Juni 2021 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam gugatannya pada point nomor 16,17,18 karena perjanjian CESSIE yang dibuat adalah hanya untuk mengalihkan Hak Tagihan TERGUGAT I atas kewajiban TERGUGAT IV IC Bambang Suseno Subur kepada TERGUGAT V dengan Harga Jual Beli Piutang Sebesar Rp 8.850.000.000,- (delapan miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang telah dikehendaki dan disepakati Tergugat I dan Tergugat V dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 41 tertanggal 30 Juni 2021 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II dan tidak memperjanjikan untuk pengalihan jaminan yang diberikan PENGGUGAT selaku penjamin dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 48 tertanggal 26-02-2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat ic Eddy Simin, SH Notaris/PPAT di Medan. Dengan diadakannya Perjanjian Pengalihan Piutang (CESSIE), kewajiban pembayaran hutang DEBITUR ic Tergugat IV kepada Tergugat I, baik hutang pokok, Bunga serta tunggakan tetap ada CESSIE yang diadakan hanya pengalihan Hak Tagih, dengan demikian tidak beralasana secara hukum PENGGUGAT menyatakan bahwa adanya Perikatan Pengalihan Piutang (CESSIE) sebagaimana diuraikan diatas mengakibatkan KERUGIAN bagi TERGUGAT V ic Suwondo Suseno Subur selaku Debitur dan PENGGUGAT sebagai penjamin hutang.

4. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, TURUT TERGUGAT II memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Medan yang sedang memeriksa perkara a quo dapat menolak seluruh Gugatan PENGGUGAT dengan memutuskan perkara ini dengan seadil adilnya dengan mempertimbangkan segala kompetensi yang melekat

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

pada diri yang mulia selaku pihak yang berwenang dalam melakukan penilaian terhadap keabsahan suatu Akta Notariel berikut statusnya termasuk implikasi keputusan yang mulia terhadap Akta PERJANJIAN JUAL BELI PIUTAN Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 dan akta PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) Nomor 42 tanggal 30 Juni 2021 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan para penggugat terhadap Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

2. Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat; Atau:

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat III telah mengajukan Jawabannya tertanggal 8 September 2023 sebagai berikut:

1. Sesuai dengan permintaan dari PT Bank Commonwealth melalui email pada hari Jum'at tanggal 2 Februari 2018, dan ditindaklanjuti dengan **Surat Perjanjian Kerja (SPK) Nomor 008/SPK/KJJPP-TOHA/KC-MDN/II/2018 tanggal 2 Februari 2018** tentang Pekkerjaan Jasa Konsultan untuk Penilaian Aset, kami telah melakukan pekerjaan penilaian aset berupa Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal dan Kantor yang terletak di Jalan Suryo Nomor 10, Kelurahan Jati Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara. Tujuan Penailaian aset adalah untuk kepentingan **Penjaminan Utang** pada **PT Bank Commonwealth.**

2. Pelaksanaan pekerjaan penilaian dimaksud telah kami selesaikan yang diawali dengan melakukan inspeksi lapangan pada tanggal **5 Februari 2018.,** Penilaian berdasarkan standar penilaian yang berlaku pada saat itu, yaitu **Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2015.** Selanjutnya Laporan Penilaian atas objek penilaian tersebut telah kami terbitkan dengan **Nomor Laporan : 009/LP-INT/TOHA-MDN/XVII tanggal 9 Februari 2018.**

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

3. Hasil penilaian aset yang dimaksud pada tanggal penilaian **5 Februari 2018** adalah **Nilai Pasar : Rp38.415.440.000 (***Tiga Puluh Delapan Milyar Empat Ratus Lima Belas Juta Empat Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah)* dan **Nilai Likuidasi : Rp 26.890.808.000,-** *(Dua Puluh Enam Milyar Delapan Ratus Sembilan Puluh Juta Delapan Ratus Delapan Ribu Rupiah).*

4. Bahwa **penggunaan laporan** penilaian aset yang disampaikan dalam laporan Nomor: **009/LP-INT-TOHA-MDN/XVII tanggal 9 Februari 2018,** adalah **sesuai dengan Tujuan Penilaian yang** tercatum dalam laporan penilaian yang dimaksud, yaittu **terbatas hanya untuk kepentingan Penjaminan Utang** pada **PT Bank Commonwealth** atau **tidak dapat digunakan untuk kepentingan lainnya.**

5. Sehubungan dengan butir 4 di atas, maka kamu menyatakan **keberatan** dan **menolak** atas gugatan Penggugat kepada kami (**Turut Tergugat III)** dalam **Perkara Perdata Nomor : 302/Pdt. G/2023/PNMdn.**

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat IV telah mengajukan Jawabannya tertanggal 11 September 2023 sebagai berikut:

1. Kantor Jasa Penilai Publik-Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (KJPP-MBPRU & Rekan), merupakan lembaga penilai independen berdasarkan Surat Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik (SIU- KJPP) No. 2.09.0027 tanggal 6 April 2009 dan SK Menteri Keuangan No. 365/KM.1/2009, dan izin Cabang Medan sesuai SK Menteri Keuangan No. 226/KM.1/2011 berkantor pusat di Jakarta. KJPP MBPRU dan REKAN telah mendapat Lisensi Penilai Pertanahan berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 48/KEP-600.15/II/2016.

2. Perubahan anggaran dasar terakhir sesuai dengan Akte Pernyataan Keputusan Rapat Persekutuan Perdata Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan, Nomor 3737 tertanggal 17 Oktober 2022 yang dibuat di hadapan oleh Notaris Hesti Sulistiati Bimasto, SH di Jakarta.

3. Suherwin, ST., MSi., MAPPI (Cert.) adalah Penilai Publik berdasarkan Izin Penilai Publik No. P-1.10.00303 sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 1152/KM.1/2010 sejak tanggal 27 Desember 2010.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

4. Bahwa KJPP MBPRU Cabang Medan berdasarkan:

4.1. Permintaan dari Bank Commonwealth pada tanggal 16 Juli 2020 tentang penilaian untuk tujuan lelang atas nama **Suwondo Suseno Subur** sesuai dengan Order No. : 0011/0720/JKT/CONS- LELANG;

4.2. Proposal Penawaran No. 0177/MBPRU-MDN/A/SHW/VII/2020, tanggal 17 Juli 2020 yang telah disetujui oleh kedua belah pihak tentang penilaian aset milik **Suwondo Suseno Subur**, berupa rumah tinggal yang terletak di Jalan Suryo No. 10, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;

Melakukan penilaian terhadap objek penilaian berupa tanah (dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 00007/Jati) seluas 1.304 meter persegi, bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas ±281 meter persegi, dan bangunan kantor seluas ±329 meter persegi;

5. Bahwa hasil penilaian aset yang dimaksud telah kami sampaikan dalam laporan No. 0179/2.0027-06/PI/07/0303/1/VIII/2020 tanggal 26 Agustus 2020, dengan Nilai Pasar Rp32.685.6000.000 (tiga puluh dua miliar enam ratus delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah), dan Nilai Likuidasi Rp22.879.900.000 (dua puluh dua miliar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah);

6. Bahwa kami **TURUT TERUGAT IV,** dalam jawaban ini hanya akan menyampaikan jawaban terhadap hal-hal yang terkait dengan Ruang Lingkup penugasan Penilaian yang diterima.

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT V DAN TURUT TERGUGAT VI ADALAH SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

7. Kedudukan kami sebagai penilai independen adalah melaksanakan penilaian sesuai dengan kaidah-kaidah penilaian yang berlaku dan diatur dalam Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI dan SPI) Edisi VII Tahun 2018.

8. Bahwa mencermati gugatan dalam perkara a quo adalah terkait eksekusi objek jaminan milik Penggugat, yang merupakan objek jaminan kredit antara Tergugat I selaku kreditur dengan Tergugat IV selaku debitur.

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

9. Bahwa Turut Tergugat IV tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat (khususnya Tergugat I dan Tergugat IV) karena permasalahan dalam gugatan a quo timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat (pemilik objek jaminan kredit) dengan Para Tergugat (Tergugat I (kreditur) dan Tergugat IV (debitur).

10. Bahwa Turut Tergugat IV tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat (khususnya Tergugat I dan Tergugat IV) karena permasalahan dalam gugatan a quo timbul karena terjadinya lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat VII atas pertimbangan hasil penilaian terakhir yang dilakukan oleh Tergugat X.

TURUT TERGUGAT IV TELAH MELAKUKAN PEKERJAANNYA SESUAI KETENTUAN

TURUT TERGUGAT IV telah melakukan pekerjaan sesuai dengan tahapan yang sudah diatur di dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, diantaranya:

11. Bahwa, penilaian dilakukan terhadap objek penilaian sesuai dengan penugasan yang diterima;

12. Bahwa, penilaian dilakukan terhadap objek penilaian sesuai dengan permintaan pemberi tugas.

13. Pendekatan penilaian:

Bahwa Sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang berlaku, khususnya SPI 205 tahun 2018 (penilaian untuk tujuan lelang) dan SPI 106 (Pendekatan dan Metode Penilaian), TURUT TERGUGAT dalam hal ini telah menggunakan pendekatan yang sesuai untuk memperoleh kesimpulan nilai.

14. Bahwa, pendekatan penilaian yang digunakan oleh TURUT TERGUGAT IV, untuk tanah menggunakan Pendekatan Pasar dengan Metode Perbandingan Data Pasar, secara singkat diuraikan sebagai berikut:

Analisis nilai dimulai dari tahap menentukan zona nilai, yang didasarkan data- data pasar yang tersedia, dengan melakukan penyesuaian yang diperlukan. Tahap kedua penilaian dilakukan terhadap perbedaan antara data pembanding

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

dengan objek penilaian. Faktor- faktor penyesuaian yang umumnya diperhitungkan antara lain adalah:

a. faktor lokasi, terutama aksesibilitas dan lingkungan;
b. faktor fisik, termasuk infrastruktur, elevasi, klasifikasi tanah dan
c. faktor legalitas.

Bahwa sesuai dengan jawaban sebagaimana butir 1 sampai dengan butir 13 tersebut di atas maka TURUT TERGUGAT IV telah melakukan penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia serta peraturan lain yang terkait.

Dan oleh sebab itu dengan ini **TURUT TERGUGAT IV** mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT IV;

2. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat IV tidak dapat diterima;

3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat IV dan mengeluarkan Turut Tergugat IV dari perkara a quo; dan

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak permohonan gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya terkait dengan Penilaian yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT IV;

2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI telah mengajukan Jawabannya tertanggal 05 September 2023 sebagai berikut:

I. ***DALAM EKSEPSI***

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT V DAN TURUT TERGUGAT VI ADALAH SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

1. Bahwa mencermati gugatan dalam perkara *a quo* adalah terkait eksekusi objek jaminan milik Penggugat, yang merupakan objek jaminan kredit antara Tergugat I selaku kreditur dengan Tergugat IV selaku debitur.

2. Bahwa Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat (khususnya Tergugat I dan Tergugat IV) karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat (pemilik objek jaminan kredit) dengan Para Tergugat (Tergugat I (kreditur) dan Tergugt IV (debitur)).

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 *jo.* Pasal 1338 *jo.* Pasal 1340 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.

4. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan *"...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.."* (*vide* M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115)*

5. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: *"...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat "*

6. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat (khususnya Tergugat I dan Tergugat IV) dalam perkara *a quo* yang timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Para Tergugat (khususnya Tergugat I dan Tergugat IV).

7. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dalam gugatan *a quo,* maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid)*.

8. Bahwa dengan demikian terbukti gugatan Penggugat terhadap Turut

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
"Kepatuhan 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Tergugat V dan Turut Tergugat VI adalah salah alamat (*error in persona)*, karena Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak ada

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
"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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

kaitannya dengan permasalah antara Penggugat dengan Para Tergugat oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. ***DALAM POKOK PERKARA***

9. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini.

10. Bahwa Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI menolak semua dalil Penggugat kepada Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI kecuali yang diakui secara tegas diakui kebenarannya,.

11. Bahwa Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam sebagaimana Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor
21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana telah diubah terakhir melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU OJK).

12. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 jo. pasal 6 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU OJK.

13. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan OJK adalah terhadap kegiatan sektor jasa keuangan, yang masing-masing sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri (antara lain: di sektor **Perbankan** didasarkan atas UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pelaksanaannya), sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 jis. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 huruf a dan b UU OJK).

14. Bahwa selain itu, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI perlu menjelaskan pengaturan terkait pemberian kredit oleh Bank, yaitu berdasarkan Pasal 6 ayat 1 huruf b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dijelaskan bahwa memberikan kredit adalah salah satu usaha bank.

15. Bahwa terkait kegiatan pemberian kredit, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

bagi Bank Umum (untuk selanjutnya disebut dengan POJK SOP Bank) telah diatur bahwa bank wajib memiliki Standard Operating Procedure (SOP) sebagai pedoman pemberian kredit atau pembiayaan yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat.

16. Bahwa terkait proses persetujuan pemberian kredit, berdasarkan Bab IV Lampiran POJK SOP Bank, pada pokoknya diatur bahwa dalam proses persetujuan kredit atau pembiayaan sekurang-kurangnya Bank harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit atau pembiayaan, yang kemudian dilakukan analisis.

17. Bahwa terhadap pencairan kredit atau pembiayaan atas kredit atau pembiayaan yang disetujui harus didasarkan prinsip sebagai berikut:

1) *Bank hanya menyetujui apabila seluruh syarat-syarat yang ditetapkan dalam persetujuan dan pencairan kredit atau pembiayaan telah dipenuhi oleh pemohon kredit atau pembiayaan.*

2) *Sebelum pencairan kredit atau pembiayaan dilajukan bank harus memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit atau pembiayaan telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.*

(*vide* Bab IV Huruf G Lampiran POJK SOP Bank).

18. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, terbukti dalam proses persetujuan kredit, Bank sekurang-kurangnya harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit, yang kemudian dilakukan analisis kredit.

19. Bahwa selain itu, nilai perjanjian, pengikatan agunan suku bunga, denda,jangka waktu, termasuk **jaminan atas kredit** telah disepakati kreditur dan debitur. Hal ini menunjukkan bahwa dalam pengikatan perjanjian kredit dimaksud, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak terkait dan tidak terlibat melainkan hanya atas kesepakatan antara para pihak yang membuatnya.

20. Bahwa dengan demikian, kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga, denda, termasuk **jaminan atas kredit** kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank- (in casu Tergugat I) yang sepatutnya tercantum dalam (SOP), dan bukan pada Turut Tergugat

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

V dan Turut Tergugat VI selaku Otoritas Pengatur dan Pengawas Perbankan.

21. Bahwa dengan demikian terbukti, terkait pemberian kredit, penentuan SOP, suku bunga dan denda (termasuk eksekusi jaminan kredit) dalam perkara *a quo*, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak terlibat secara langsung pada kegiatan operasional perbankan sehari-hari (*day to day operation*) atas setiap hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya, sehingga terbukti Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak ada hubungan hukum sama sekali sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian kredit *a quo.*

22. Bahwa sebagaimana diakui juga oleh Penggugat dalam Gugatan, tidak ada keterlibatan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dalam lelang agunan yang sepenuhnya merupakan kewenangan instansi terkait sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

23. Bahwa Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI menolak semua petitum Penggugat khususnya terkait tuntutan agar Turut Tergugat membayar uang dwangson dan biaya perkara secara tanggung renteng bersama Para Tergugat dan Para Turut Tergugat lainnya, *quad non*, karena hal tersebut tidak berdasar.

24. Bahwa khusus petitum Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim agar menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat (termasuk Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI) untuk membayar uang dwangson (uang paksa) dan biaya perkara, bersama ini dapat kami sampaikan sesuai dengan :

a. Sesuai dengan Pasal 606a RV terkait uang paksa (*dwangsom*) yang tidak bisa dikenakan bersama-sama dengan tuntutan ganti kerugian. Oleh karena itu, petitum kepada Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk ikut membayar uang paksa (*dwangson*) sangat tidak beralasan dan patut untuk ditolak

b. Yurisprudensi MA. No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6-8-1973, dan Yurisprudensi MA No.1038 K/Sip/1972 tanggal 1-8-1973 ditentukan bahwa diikutsertakannya Turut Tergugat hanya untuk lengkapnya pihak dalam perkara dan dalam petitum mereka hanya sekedar dimohon agar tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan. Oleh karena itu, petitum kepada Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

untuk ikut membayar biaya perkara sangat tidak beralasan dan patut untuk ditolak.

25. Bahwa selanjutnya, izinkan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI menginformasikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim terkait pengaturan mekanisme perlindungan konsumen oleh Otoritas Jasa Keuangan telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK Perlindungan Konsumen dan Masyarakat) yang mencabut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK 1/2013). Kemudian diatur pula dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK Layanan Konsumen dan Masyarakat).

26. Dalam hal seorang konsumen (d.h.i Penggugat) melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Perlindungan Konsumen dan Masyarakat serta POJK Layanan Konsumen dan Masyarakat, OJK *(in casu* Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI) tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (*vide* Pasal 10 ayat (4) huruf c POJK 31/2020).

27. Bahwa dalam kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat (khususnya Tergugat I dan Tergugat IV), Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI terbukti tidak ada kaitannya secara hukum serta bukan pihak secara keperdataan dalam perjanjian dalam perkara *a quo* serta terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI. Dengan demikian, tidak ada dasar bagi Penggugat meminta Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI membayar uang dwangson dan biaya perkara secara tanggung renteng, serta tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dalam perkara a quo.

28. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak terkait dengan dengan permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat, serta telah melaksanakan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, dan sudah sepatutnya Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dikeluarkan dari

perkara ini, sebagaimana asas *point d'interest point d'action* yang berarti

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak dapat diterima;
3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dan mengeluarkan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dari perkara *a quo*; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dan mengeluarkan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara. atau

ex aequo et bono (mohon putusan yang seadil-adilnya).

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX, Tergugat XI, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tersebut, , atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, pihak Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis tertanggal 19 September 2023 dipersidangan, sedangkan pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX, Tergugat XI, Turut Tergugat II, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI mengajukan dupliknya tanggal 17 Oktober 2023 dan Tergugat X mengajukan dupliknya tertanggal 24 Oktober 2023 yang isi selengkapnya sebagaimana telah termuat secara lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini untuk menyingkat dianggap telah tersimpul dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 48, tanggal 26 Februari 2018, diberi tanda bukti P – 1;
2. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Suwondo Suseno Subur Disiapkan untuk kepentingan PT. Bank Commonwealth Cabang Medan tanggal penilaian 05 Februari 2018 yang dikeluarkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) TOHA-OKKY-HERU & Rekan, diberi tanda bukti P – 2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empar meter persegi) atas nama pemegang hak Bambang Suseno Subur, khusus terhadap Pendaftaran Peralihan Hak, pembeebanan dan Pencatatan lainnya yang telah dibuah terakhir dialihkan keatas nama Cundoro (IC Tergugat VI), diberi tanda bukti P – 3;
4. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt. G/2020/PN.Mdn tanggal 18 Mei 2021, diberi tanda bukti P – 4;
5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 368/Pdt. G/2021/PT.Mdn tanggal 09 November 2021, diberi tanda bukti P – 5;
6. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 660/Pdt. G/2021/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2022, diberi tanda bukti P – 6;
7. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt. G/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022, diberi tanda bukti P – 7;
8. Fotokopi Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 101/Pdt/Kasasi / 2022/PN.Mdn tanggal 29 Juli 2022, diberi tanda bukti P – 8;
9. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 466/Pdt. Bth/2022/PN.Mdn tanggal 13 Desember 2022, diberi tanda bukti P – 9;
10. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 163/Pdt/2023/PT.Mdn tanggal 29 Maret 2023, diberi tanda bukti P – 10;
11. Fotokopi Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 50/Pdt/Kasasi/ 2023/PN. Mdn tanggal 10 Mei 2023, diberi tanda bukti P – 11;
12. Fotokopi Tanda Terima Memori Kasasi Nomor: 466.Pdt. Bth/2022/PN. Mdn tanggal 11 Mei 2023, diberi tanda bukti P – 12;
13. Fotokopi Surat Pernyataan Minat Beli atas Objek Sengketa yang dibuat oleh Andrew Winata tanggal 1 Februari 2023, diberi tanda bukti P – 13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan Minat Beli atas Objek Sengketa yang dibuat oleh Rudy Kamadi tanggal 7 Desember 2023, diberi tanda bukti P – 14;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti P – 1 s/d P – 3, P – 6, P – 8, P – 11 dan P – 12 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 466/Pdt. Bth/2022/PN.Mdn tanggal 13 Desember 2022, diberi tanda bukti T.I – 1;
2. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 163/Pdt/2023/PT.Mdn tanggal 29 Maret 2023, diberi tanda bukti T.I – 2;
3. Fotokopi Tanda Terima Kontra Memori Kasasi No. 466/Pdt.Bth/2022/PN. Mdn tanggal 12 Juni 2023, diberi tanda bukti T.I – 3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie)* No. 42 tanggal 30 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Tjong Eddy Iskandar, S.H., Notaris di Kota Medan, diberi tanda bukti T.I – 4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No. 0421(a)/REC/VII /PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, diberi tanda bukti T.I – 5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No. 0421(b)/REC/VII /PTBC/2021 tanggal 5 Juli 2021, diberi tanda bukti T.I – 6;
7. Fotokopi Perjanjian Kredit No. 48 tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Eddy Simin, S.H., M.H., Notaris di Kota Medan, diberi tanda bukti T.I – 7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empar meter persegi) atas nama pemegang hak Bambang Suseno Subur yang terletak di Jalan Suryo No. 10, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, diberi tanda bukti T.I – 8;
9. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 24/2018 tanggal 23 Maret 2018 yang dibuat di hadapan Eddy Simin, S.H., M.H., Notaris di Kota Medan, diberi tanda bukti T.I – 9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 02948/2018 tanggal 23 April 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, diberi tanda bukti T.I – 10;
11. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. 0132/FE/I/PTBC/2020 tanggal 17 Januari 2020, diberi tanda bukti T.I – 11;
12. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. 0242/FE/II/PTBC/2020 tanggal 3 Februari 2020, diberi tanda bukti T.I – 12;
13. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) No. 0253/FE/III/PTBC/2020 tanggal 7 Februari 2020, diberi tanda bukti T.I – 13;
14. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 660/Pdt. G/2021/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2022, diberi tanda bukti T.I – 14;
15. Fotokopi Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor: 101/Pdt/Kasasi/ 2022/PN. Mdn tanggal 29 Juli 2022, diberi tanda bukti T.I – 15;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Undang-Undang Keterbukaan Informasi Publik atau sebaliknya.
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

16. Fotokopi Tanda Terima Memori Kasasi Nomor: 660/Pdt.G/2021/PN. Mdn tanggal 11 Agustus 2022, diberi tanda bukti T.I – 16;
17. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt. G/2020/PN.Mdn tanggal 18 Mei 2021, diberi tanda bukti T.I – 17;
18. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 368/Pdt./2021/PT.Mdn tanggal 9 November 2021, diberi tanda bukti T.I – 18a;
19. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: W2.U1/8939/PAN. 4/HK2.4/XI/2023 tanggal 6 November 2023, diberi tanda bukti T.I – 18b;
20. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 1291/04/2020 tanggal 21 Oktober 2020, diberi tanda bukti T.I – 19;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.I – 3, T.I – 5 s/d T.I – 10, T.I – 15 dan T.I – 19 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie)* No. 42 tanggal 30 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Tjong Eddy Iskandar, S.H., Notaris di Kota Medan, diberi tanda bukti T.II – 1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat III mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie)* No. 42 tanggal 30 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Tjong Eddy Iskandar, S.H., Notaris di Kota Medan, diberi tanda bukti T.III – 1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat IV mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 48 tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Simin S.H., Notaris/PPAT di Medan, diberi tanda bukti T.IV – 1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 00007/Jati dan Surat Ukur tanggal 13 Mei 2015 serta Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 02010803.03.00198 seluas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) diberi tanda bukti T.IV – 2;
3. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Suwondo Suseno Subur Disiapkan Untuk Kepentingan PT Bank Commonwealth yang dibuat/disiapkan oleh

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Registed Public Appraisers KJJP TOHA-OKKY-HERU, diberi tanda bukti T.IV – 3;

4. Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan Membayar Hutang tanggal 8 Mei 2023, diberi tanda bukti T.IV – 4;

5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 660/Pdt. G/2021/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2022, diberi tanda bukti T.IV – 5;

6. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178Pdt. G/2022/PT.Mdn, diberi tanda bukti T.IV – 6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.IV – 1 tidak disertai dengan aslinya, bukti T.IV – 2 dan T.IV – 3 merupakan fotokopi dari fotokopi serta bukti T. IV – 5 merupakan salinan dari salinan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat V mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Peralihan Kreditur Nomor: 080/DHR/MDN /VII/2021 tanggal 5 Juli 2021, diberi tanda bukti T.V – 1;
2. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor: 081/DHR/MDN/VII/2021 tanggal 21 Juli 2021, diberi tanda bukti T.V – 2;
3. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor: 082/DHR/MDN/VII/2021 tanggal 28 Juli 2021, diberi tanda bukti T.V – 3;
4. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor: 083/DHR/MDN/VII/2021 tanggal 4 Agustus 2021, diberi tanda bukti T.V – 4;
5. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda bukti T.V – 5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.V – 1 s/d T.V – 4 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat VI mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00007 atas nama Cundoro beralamat di Jl. Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dengan luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi), diberi tanda bukti T.VI – 1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Pemenang Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, diberi tanda bukti T.VI – 2;
3. Fotokopi Grosse Risalah Lelang Nomor: 1399/04/2021 tanggal 1 November 2021, diberi tanda bukti T.VI – 3;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

4. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1399/04/2021 tanggal 5 November 2021, diberi tanda bkti T.VI – 4;

5. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD), diberi tanda bukti T.VI – 5;

6. Fotokopi Surat Tanda Setoran (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas Bank Sumut, diberi tanda bukti T.VI – 6;

7. Fotokopi Surat Penetapan Eksekusi Nomor : 16/Eks/2022/KPKNL/PN.Mdn tanggal 20 Mei 2022, diberi tanda bukti T.VI – 7;

8. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 466/Pdt. Bth/ 2022/PN.Mdn tanggal 13 Desember 2022, diberi tanda bukti T.VI – 8;

9. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor: 16/Eks/2022/KPKNL/ PN.Mdn tanggal 2 Februari 2023, diberi tanda bukti T.VI – 9;

10. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 37/G/2023/PTUN.Mdn tanggal 24 Juli 2023, diberi tanda bukti T.VI – 10;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.VI – 1 dan T.VI – 7 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Nomor: 311/DHR/MDN/IX/2021 tanggal 28 September 2021, diberi tanda bukti T.VII.VIII.IX – 1;

2. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor:312/DHR/MDN/IX/2021 tanggal 28 September 2021, diberi tanda bukti T.VII.VIII.IX – 2;

3. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1030/2021 tanggal 31 Agustus 2021, diberi tanda bukti T.VII.VIII.IX – 3;

4. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor: 081/DHR/MDN/VII/2021 tanggal 21 Juli 2021, diberi tanda bukti T.VII.VIII.IX – 4a;

5. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor: 082/DHR/MDN/VII/2021 tanggal 28 Juli 2021, diberi tanda bukti T.VII.VIII.IX – 4b;

6. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor: 084/DHR/MDN/VII/2021 tanggal 4 Agustus 2021, diberi tanda bukti T.VII.VIII.IX – 4c;

7. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Nomor: 2748/WKN.02/KNL.01.2021 tanggal 29 September 2021 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan, diberi tanda bukti Surat Peringatan I

Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Nomor: 081/DHR/MDN/VII/2021 tanggal 21 Juli 2021, diberi tanda bukti T.VII.VIII.IX – 5a;

8. Fotokopi Pemberitahuan Penjualan Secara Lelang Jaminan Kredit Atas Nama Suwondo Suseno Subur Nomor 315/DHR/MDN/X/2021 tanggal 21 Oktober 2021, diberi tanda bukti T.VII.VIII.IX – 5b;

9. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 30 September 2021, diberi tanda bukti T.VII.VIII.IX – 5c;

10. Fotokopi Surat Kabar Harian "Mimbar Umum" tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda bukti T.VII.VIII.IX – 5d;

11. Fotokopi Penetapan Harga Limit dan Setoran Jaminan tanggal 28 September 2021, diberi tanda bukti T.VII.VIII.IX – 6;

12. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 1399/04/2021 tanggal 1 November 2021, diberi tanda bukti T.VII.VIII.IX – 7;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.VII.VIII.IX – 4a s/d T.VII.VIII.IX – 4c dan T.VII.VIII.IX – 5b dan T.VII.VIII.IX - 5c merupakan fotokopi dari fotokopi dan T.VII.VIII.IX – 5a merupakan print out;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat XI mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 7/Jati yang diterbitkan tanggal 29 April 1972, diberi tanda bukti T.XI – 1;

2. Fotokopi Surat Ukur No. 00009/Jati/2015 tanggal 13 Mei 2015, diberi tanda bukti T.XI – 2;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat II mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 41 tanggal 30 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Tjong, Deddy Iskandar, S.H., Notaris di Medan, diberi tanda bukti TT.II – 1;

2. Fotokopi Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 42 tanggal 30 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Tjong, Deddy Iskandar, S.H., Notaris di Medan, diberi tanda bukti TT.II – 2;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI mengajukan bukti surat dipersidangan sebagai berikut:

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepustakaan 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

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

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

1. Fotokopi Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan, diberi tanda bukti TT.V.VI – 1;
2. Fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum, diberi tanda bukti TT.V.VI – 2;
3. Fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, diberi tanda bukti TT.V.VI – 3;
4. Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, diberi tanda bukti TT.V.VI – 4;
5. Fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK. 07/2020 Tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan Oleh Otoritas Jasa Keuangan, diberi tanda bukti TT.V.VI – 5;
6. Fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK. 07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan, diberi tanda bukti TT.V.VI – 6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai yang cukup dan merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 12 Desember 2023, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX, serta Turut Tergugat II mengajukan kesimpulannya tertanggal 5 Desember 2023 yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara ini;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa didalam jawaban Tergugat I ada mengajukan eksepsi sebagai berikut:

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

- Gugatan Penggugat pada dasarnya sama dengan perkara lain yang sebelumnya telah diajukan oleh Penggugat dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan dan Pengadian Tinggi Medan dan saat ini

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

masih dalam proses upaya hukum Kasasi di Mahkamah Agung yang diajukan oleh Penggugat *(Litis Pendetis/Sub Judice).*

- **Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel)* karena petitum Penggugat tidak didukung oleh posita.**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini kesmuanya harus dibuktikan terlebih dahulu didepan persidangan dan karnanya eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya ada mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat Salah/Keliru Menarik Pihak Yang Digugat (*Error In Persona*) karena telah ikut menggugat Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara gugatan aquo.

Menimbang, bahwa sudah menjadi hak dan kewenangan dari Penggugat siapa-siapa saja yang akan ditarik dalam suatu perkara sehingga eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat V dan Tergugat VI ada mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Gugatan Error in Persona (Diskualifikasi in Person);
- Gugatan Kabur (Abscuur Libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, adalah sudah menjadi hak seseorang apabila ianya merasa bahwa haknya telah dilanggar oleh pihak lainnya dan sudah tepat apabila diajukan ke Pengadilan Negeri, dan keadaan ini haruslah dibuktikan didepan persidangan, dan Majelis Hakim juga berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah jelas dan juga harus dibukti di depan persidangan dan karenanya eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat VII, VIII, dan IX, ada mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Eksepsi *Nebis In Idem;*
- Eksepsi error In Persona;

Menimbang, bahwa eksepsi ini keduanya harus dibuktikan kebenarannya di depan persidangan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat XI, ada mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
- Tentang Gugatan Diajukan Dengan Obyek Yang Sama Atas Perkara Yang Masih Dalam Proses Pemeriksaan (*Litispendentie Exceptie);*
- Tentang Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);
- Tentang Exceptio Domin;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Disclaimer

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/5/26

"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

Undang-Undang Hak Cipta Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Menimbang, bahwa keempat eksepsi yang diajukan tersebut membutuhkan suatu pembuktian di dapan persidangan, dan eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Turut Tergugat IV, ada mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT IV DAN TURUT TERGUGAT VI ADALAH SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA);

Menimbang, bahwa eksepsi ini juga harus dibuktikan kebenarannya di depan persidangan, dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Turut Tergugat V dan VI, ada mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT V DAN TURUT TERGUGAT VI ADALAH SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*);

Menimbang, bahwa eksepsi ini juga harus membutuhkan pembuktian dipersidangan dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P – 1 s/d P – 14;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti yang telah diberi tanda T.I – 1 s/d T.I – 19;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti yang telah diberi tanda T.II– 1;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti yang telah diberi tanda T.III– 1;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat IV telah mengajukan surat-surat bukti yang telah diberi tanda T.IV– 1 s/d T.IV – 6;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat V telah mengajukan surat-surat bukti yang telah diberi tanda T.V– 1 s/d T.V – 5;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat IV telah mengajukan surat-surat bukti yang telah diberi tanda T.VI– 1 s/d T.VI – 10;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah mengajukan surat-surat bukti yang telah diberi tanda T.VII.VIII.IX– 1 s/d T. VII.VIII.IX – 7;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat IX telah mengajukan surat-surat bukti yang telah diberi tanda T.IX– 1 s/d T.IX – 2;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Unduhan ini hanya untuk kepentingan pendidikan dan penelitian
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI telah mengajukan kedepan persidangan surat bukti yang telah diberi tanda TT.V. VI – 1 s/d TT.V.VI – 6;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 R.Bg/163 H.I.R., menyebutkan bahwa "Barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu";

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatannya dibantah, maka sudah sepatutnya Penggugat terlebih dahulu untuk membuktikan kebenaran dari dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum dari Penggugat, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu bukti surat dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 1 berupa fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 48, tanggal 26 Februari 2018, yang menunjukkan bahwa adanya kesepakatan untuk membuat, menetapkan, melaksanakan dan mematuhi perjanjian kredit antara Christian Chandra dan Lye Soffin selanjutnya disebut PT Bank Commonwealth dan Suwondo Suseno Subur selanjutnya disebut Debitur serta Bambang Suseno Subur selanjutnya disebut Penjamin;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 2 berupa fotokopi Laporan Penilaian Aset Suwondo Suseno Subur Disiapkan untuk kepentingan PT. Bank Commonwealth Cabang Medan tanggal penilaian 05 Februari 2018 yang dikeluarkan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) TOHA-OKKY-HERU & Rekan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 3 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empar meter persegi) atas nama pemegang hak Bambang Suseno Subur, khusus terhadap Pendaftaran Peralihan Hak, pembebanan dan Pencatatan lainnya yang telah dibuah terakhir dialihkan keatas nama Cundoro (IC Tergugat VI), yang menunjukkan bahwa pemilik yang sah terhadap Sertifikat Hak Milik adalah Bambang Suseno Subur;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 4 berupa fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt. G/2020/PN.Mdn tanggal 18 Mei 2021, yang menunjukkan Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan terkait pembatalan permohonan lelang PT Bank Commonwealth atas objek sengketa di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lekang Medan dihubungkan dengan bukti P – 5 berupa fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 368/Pdt. G/2021/PT.Mdn tanggal 09 November 2021, yang menunjukkan bahwa Pengadilan Tinggi telah mengeluarkan Putusan terhadap banding yang diajukan oleh Penggugat sehubungan dengan P – 4 tersebut diatas;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
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
Document Accepted 21/5/26
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 6 berupa fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 660/Pdt. G/2021/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2022, yang menunjukkan bahwa Pengadilan Negeri Medan telah memutus gugatan Suwondo Suseno Subur dihubungkan dengan bukti P – 7 berupa fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 178/Pdt. G/2022/PT.Mdn tanggal 11 Juli 2022,yang menunjukkan bahwa Pengadilan Tinggi Medan telah menjatuhkan putusan terhadap banding yang diajukan oleh Suwondo Suseno Subur dengan putusan menerima permohonan banding dari Pembanding Semula Penggugat dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 660/Pdt. G/2021/PN.Mdn tanggal 31 Januari 2022 (P – 6);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 8 berupa fotokopi Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 101/Pdt/Kasasi /2022/PN.Mdn tanggal 29 Juli 2022, yang menunjukkan bahwa PT Bank Commonwealth mengajukan pernyataan permohonan kasasi kepada Suwondo Suseno Subur dan Notaris & PPAT Tjong Deddy Iskandar, SH;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 9 berupa fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 466/Pdt. Bth/2022/PN.Mdn tanggal 13 Desember 2022, yang menunjukkan bahwa Pengadilan Negeri Medan telah memutus bantahan yang diajukan oleh Penggugat dengan menolak petitum pokok pelawan dihubungkan dengan bukti P – 10 berupa fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 163/Pdt/2023/PT.Mdn tanggal 29 Maret 2023, yang menunjukkan bahwa Penggugat telah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Medan dan dihubungkan dengan bukti P – 11 berupa fotokopi Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 50/Pdt/Kasasi/ 2023/PN. Mdn tanggal 10 Mei 2023, dihubungkan dengan bukti P – 12 berupa fotokopi Tanda Terima Memori Kasasi Nomor: 466.Pdt. Bth/2022/PN. Mdn tanggal 11 Mei 2023, yang menunjukkan bahwa terhadap putusan pada bukti P – 9 dan P – 10 tersebut Penggugat telah mengajukan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 13 berupa fotokopi Surat Pernyataan Minat Beli atas Objek Sengketa yang dibuat oleh Andrew Winata tanggal 1 Februari 2023, yang menunjukkan bahwa Andrew Winata berminat untuk membeli tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut dengan harga Rp36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah) dengan ketentuan segala biaya administrasi untuk menebus/mengambil sertifikat tanah tersebut dari pihak Bank/pihak ketiga ditanggung oleh Penggugat dihubungkan dengan bukti P – 14 berupa fotokopi Surat Pernyataan Minat Beli atas Objek Sengketa yang dibuat oleh Rudy Kamadi tanggal 7 Desember 2023, yang menunjukkan bahwa Rudy Karnadi berminat untuk membeli tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut dengan harga Rp36.000.000.000,-

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

(tiga puluh enam milyar rupiah) dengan ketentuan segala biaya administrasi untuk menebus/mengambil sertifikat tanah tersebut dari pihak Bank/pihak ketiga ditanggung oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada angka 2, menyatakan PARA TERGUGAT (TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XI) baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum *(Onrecht Matigedaad),* karena melakukan pengalihan piutang (*cessie*), melakukan lelang hak tanggungan dan melakukan eksekusi pengosongan Objek Jaminan/Sengketa serta melakukan peralihan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR menjadi DHARMAN (ic. TERGUGAT V) kemudian terakhir dialihkan menjadi nama CUNDORO (ic. TERGUGAT VI), sementara Objek Jaminan masih dalam proses sengketa di Mahkamah Agung RI dan belum memiliki kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut dengan memperhatikan bukti surat yang diajukan Penggugat maupun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, nyatalah bahwa perkara dimaksud masih dalam sengketa di Mahkamah Agung dan belum berkekuatan hukum tetap, dan oleh karenanya objek dalam perkara tersebut belum dapat dialhkan kepada pihak lain, dan oleh karenana petitum gugatan patut untuk dikabulakn;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 3, menyatakan sah dan mengikat laporan penilaian Objek Jaminan yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT III dengan nomor laporan : 009/LP-INT/TOHA-MDN/XVII, tanggal 09 Februari 2018;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Turut Tergugat III telah melaksanakan tugasnya berdasarkan kewengan yang pada dirinya, dan karenanya petitum ini harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 4, menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Piutang Nomor 41 tanggal 30 Juni 2021 dan Akta Peralihan Piutang *(Cessie)* No. 42 tanggal 30 Juni 2021, berikut akta turunan lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini, Majelis Hakim tidak melihat adanya cacat hukum terhadap pembuatan Akta tersebut, sehingga petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 5, menyatakan tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum Proses lelang yang dilakukan TERGUGAT VII terhadap sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat), sekarang menjadi atas nama CUNDORO (ic. Tergugat VI);

Menimbang, bahwa terhadap peralihan hak kepemikan dan pemegang hak sebagaimana tersebut diatas, bahwa TErgugat VI memperoleh objek sengketa berdasarkan prosedur yang sah dan tidak terdapat cacat hukum di dalam perolehan hak tersebut dan karenya petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada angka 6, menyatakan tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum, seluruh akta - akta atau dokumen - dokumen yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII sehubungan dengan pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh TERGUGAT V terhadap sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat), sekarang menjadi atas nama CUNDORO (ic. Tergugat VI);

Menimbang, bahwa petitum ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat VII sudah bersesuain dengan hukum yang ada dan menjadi kewenangannya atas permintaan dari Tergugat V dan Majelis Hakim tidak melihat adanya suatu cacat hukum, oleh karenya petitum gugatan ini ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 7, menyatakan tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum nilai harga limit lelang sebesar Rp. 12.970.000.000,- dan Nilai Jual Lelang sebesar Rp. 13.001.888.888,- (tiga belas miliar satu juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) terhadap Objek Jaminan tidak berkeadilan karena dilelang jauh dari harga pasaran *(market value)* dan harga *likuiditas* sebagaimana telah ditentukan dan disepakati saat penandatanganan Akta Kredit Nomor 48 tanggal 26 Februari 2018 berdasarkan hasil perhitungan KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) TOHA-OKKY-HERU dan REKAN Cabang Medan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat bahwa penilaian harga terhadap objek yang menjadi hak tanggungan dilakukan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

oleh suatu badan penilai publik yang resmi dengan perhitungan yang jelas berdasarkan perhitungan yang nyata dan bukan berdasarkan perhitungan harga pasaran yang ada, dan petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitun gugatan Pnggugat pada angka 8, menyatakan TERGUGAT V tidak memiliki LEGAL STANDING atau tidak berwenang sebagai kreditur baru untuk melakukan penagihan hutang kepada TERGUGAT IV;

Menimbang, bahwa siapa saja dapat menjadi seorang kreditur untuk melakukan penagihan hutang, sepanjang yang bersangkutan mempunyai kapasitas untuk itu dan mendapatkannya berdasarkan prosedur yang berlaku dan tidak pula cacat hukum dan sebagai penerima kuasa, dan petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 9, menyatakan TERGUGAT V tidak memiliki LEGAL STANDING atau tidak berwenang untuk melakukan permohonan lelang hak tanggungan atas Objek Jaminan kepada TERGUGAT VII;

Menimbang, bahwa permohonan lelang yang dilakukan Tergugat V Majelis Hakim tidak melihat adanya suatu cacat hukum dalam permohonan tersebut, sehingga petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 10, menyatakan hak tagih atas hutang SUWONDO SUSENO SUBUR (ic. Tergugat IV) dikembalikan kepada TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa hak tagih dapat diberikan kepada siapa saja berdasarkan hukum yang ada dan dipercaya dan dipersidangan tidak terdapat hal-hal yang membatalkan perlihan hak tagih dari Tergugat I kepada Tergugat V, dan petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 11, menyatakan jumlah tagihan hutang pokok berikut bunga dan denda atas kredit SUWONDO SUSENO SUBUR (Ic. Tergugat IV) kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 10.543.148.322,- (sepuluh miliar lima ratus empat puluh tiga juta seratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh dua rupiah) sesuai Surat yang dikirimkan TERGUGAT I kepada TERGUGAT IV dengan Nomor : 84/DHR/MDN/VIII/2021, Hal : Surat Peringatan III, tanggal 04 Agustus 2021;\

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengakui adanya hutang yang harus dibayarkan kepada Tergugat I sejumlah yang disebutkan dan dengan tidak dilunasinya hutang tersebut menyebabkan adanya penambahan jumlah yang harus dibayarkan, sehingga objek yang menjadi hak tanggungan dilelang dan beralih hak kepemilikan, petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 12, menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi);

Menimbang, bahwa dengan tidak dilunasinya hutang kepada Tergugat I dengan jaminan hak tanggungan sebagaimana tersebut diatas, dan telah pula dilelang dan adanya perlihan hak kepada pihak lain, maka Penggugat sudah tidak majdi pemilik yang sah lagi secara hukum. Dan petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada angka 13, menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa penguasaan Objek Sengketa/Objek Jaminan oleh Tergugat VI atau siapa saja adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum;

Menimbang, bahwa penguasaan objek sengketa yang merupakan suatu jaminan hak tanggungan yang diperoleh secara sah menurut hukum tidaklah dikatakan tidak sah atau cacat hukum, petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 14, menyatakan sah dan berharga sita jaminan *(conservatoir beslasg)* atas sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat), sekarang menjadi atas nama CUNDORO (ic. Tergugat VI);

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini tidak dilakukan sita jaminan terhadap objek perkara dah harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 15, menyatakan tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum Surat Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor : 16/Eks/2022/KPKLN/PN.Mdn, tertanggal 20 Mei 2022 yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan dan akta-akta atau surat-surat turunan lainnya yang terkait dengan eksekusi pengosongan Objek Jaminan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak dapat menemukan adanya hal-hal yang dapat membatalkan surat Penetapan eksekusi tersebut dan petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 16, mengangkat kembali Surat Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor :

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

16/Eks/2022/KPKLN/PN.Mdn, tertanggal 20 Mei 2022 yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas, maka petitum ini juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 17, menyatakan tidak sah dan cacat hukum sehingga berakitat batal demi hukum proses pendaftaran peralihan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) menjadi atas nama DHARMAN (ic. Tergugat V) dan dari DHARMAN (ic. Tergugat V) menjadi CUNDORO (ic. Tergugat VI);

Menimbang, bahwa apabila proses pendaftaran peralihan kemilikan yang dimohonkan tidak mempunyai cacat hukum dan tidak berbenturan dengan kepentingan hukum lainnya, maka pendaftaran tersebut dibenarkan dan dilindungi hukum, dan petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 18. menghukum Tergugat XI untuk mencabut dan mencoret peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat), Khusus terhadap Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya yang telah diubah sebanyak 2 (dua) kali, yaitu :

3) Yang pertama dari BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) menjadi atas nama DHARMAN (ic. Tergugat V), dan
4) Yang kedua dari DHARMAN (ic. Tergugat V) menjadi atas nama CUNDORO (ic. Tergugat VI);

Menimbang, bahwa Pengadilan tidak dapat memerintahkan untuk mencabut atau mencoret peralihan ha katas suatu Hak Milik, petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 19, menghukum TERGUGAT I untuk mengembalikan pembayaran pembelian piutang TERGUGAT IV kepada V sebesar Rp. 10.562.750.440,83,- (sepuluh miliar lima ratus enam puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu empat ratus empa puluh rupiah delapan puluh tiga sen) sesuai dengan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 42 tanggal 30 Juni 2021 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT V secara tunai dan seketika sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Menimbang, bahwa Pengadilan tidak punya wenang untuk menghukum Tergugat I, sepanjang yang dilakukan Tergugat I sudah benar dan tidak bertentangan hukum, dan petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 20, menghukum TERGUGAT V dan TERGUGAT VII secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang pembelian lelang atas Objek Sengketa sebesar Rp. 13.001.888.888,- (tiga belas miliar satu juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) kepada TERGUGAT VI secara tunai dan seketika sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa pembelian terhadap suatu objek sengketa yang telah dilelang dan tidak ditemukan adanya cacat hukum dalam proses pelaksanaan lelang, maka pembeli lelang harus dilindungi hukum, dan petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 21, menghukum IV untuk membayar hutang berikut bunga dan denda kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 10.543.148.322,- (sepuluh miliar lima ratus empat puluh tiga juta seratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh dua rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Penggugat haruslah bertanggung jawab terhadap hutang yang ditimbulkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat I, dikarenakan Penggugat sebagai Penjamin terhadap hutang tersebut, petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 22, menghukum TERGUGAT VI untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak atas nama CUNDORO (ic. Tergugat VI) dahulu atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) dalam keadaan baik dan utuh kepada TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa Tergugat VI memperoleh Sertifikat Hak Milik tersebut telah melalui proses dan prosedur hukuk yang tiada cacat dan haruslah dilindungi oleh hukum yang ada, petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 23, menghukum TERGUGAT XI untuk membalik namakan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak CUNDORO (ic. Tergugat VI) menjadi atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor

Document Accepted 21/5/26
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Kepositoran 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

02948/2018 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Commonwealth Cabang Medan;

Menimbang, bahwa terhadap hak tanggungan tersebut telah dilakukan pelelangan dan telah pula beralih hak kepemilikan dan Pengadilang tidak wenang memerintahkan Tergugat XI, petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 24, menghukum TERGUGAT XI untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02948/2018 atas nama Pemegang Hak Tanggunga PT. Bank Commonwealth Cabang Medan apabila CUNDORO (ic. Tergugat VI) atau pihak lainnya yang menguasai sertifikat tersebut tidak menyerahkannya kepada PT. Bank Commonwealth Cabang Medan setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diata, petitum ini juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 25, menghukum TERGUGAT I untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) tanpa dibebani hak tanggungan kepada PENGGUGAT secara seketika setelah TERGUGAT IV membayar lunas hutang kepada TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa terjadinya kasus aquo dikarenakan Tergugat IV ada meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I dengan jaminan hak tanggungan berupa objek terperkara, dan kemudian hutang Tergugat IV diambil alih oleh Penggugat sebagai penjamin hutang Tergugat IV pada Tergugat I, namun tidak terjadi adanya pelunasan hutang sebagaimana yang dinginkan oleh Tergugat I, sehingga objek jaminan dilakukan pelelangan dengan menempuh prosedur yang telah ditetapkan undang-undang, dan petitum gugatan Pengguta harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 26, menghukum kepada TERGUGAT VI atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan sebidang tanah seluas 1.304 (seribu tiga ratus empat meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal bertingkat 1 ½ (satu setengah) yang terletak di Jalan Suryo No. 10 Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan,

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No. : 00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak BAMBANG SUSENO SUBUR (ic. Penggugat) kepada PENGGUGAT secara seketika, dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun, dan apabila diperlukan dengan bantuan alat keamanan Negara;

Menimbang, bahwa Tergugat VI memperoleh objek yang disengketakan adalah berdasarkan perbuatan hukum yang sah dan tidak terdapat cacat hukum apapun dalam perolehan objek yang disengketakan dan berhak untuk menikmati hasil perolehannya, dan menolak petitum gugatan pada angka 26 dan sekaligus menolak petitum gugatan pada angka 27;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 28, menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil kepada PENGGUGAT, dengan rincian, sebagai berikut:

1. Biaya perbaikan rumah yang telah dirusak paksa saat melakukan eksekusi pengosongan yang ditaksir sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
2. Biaya sewa rumah PENGGUGAT sejak dilakukan upaya pengosongan paksa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun;
3. Biaya pindah *(transport)* rumah PENGGUGAT sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
4. Biaya jasa advokat yang telah dikeluarkan PENGGUGAT untuk mengurus perkara *a quo* sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
5. Biaya penggantian perabot rumah yang rusak saat dilakukan eksekusi pengosongan yang seluruhnya berjumlah Rp. 100.000.000,- (seratu juta rupiah);
6. Biaya pengganti barang-barang PENGGUGAT yang hilang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa kedaan seperti itu bukanlah menjadi tanggungjawab dari Para Tergugat, dan Para Tergugat telah melakukan sesuai dengan kaedah hukum yang berlaku dalam mempertahankan haknya, dan di dalam persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan kerugiannya secara riil dan karenanya petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 29, menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi imateril kepada Para Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

phu lkuhmmtei lia rp) ; secara tunai dan sekaligus setelah putusan perkera ini berkekuatan

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini merupakan kerugian yang tidak dapat dibuktikan dipersidangan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 30, menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila tidak menaati putusan perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa di dalam persidangan tidak ditemukan adanya perbuatan dari Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat yang menyalahi kaedah hukum terkait dengan hak tanggungan yang objek perkara a quo, dan petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 31, menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk menaati putusan ini;

Menimbang, bahwa sudah sepatutnya Para Pihak yang berperkara harus manati isi putusan, dan mengabulkan petitum ini;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada angka 32, menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu *(uit voarbaar bij voorraad)* meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

Menimbang,bahwa terhadap petitum tersebut diatas Majelis berpendapat harus memenuhi sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 180 (1) HIR,Pasal 191 (1) Rbg dan Sema Nomor 3 tahun 2000 dan Sema Nomor 4 tahun 2001, dan dikarenakan tidak memenuhi syarat tersebut maka beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas Pra Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagai pihak yang kalah, sudah sepatutnya menghukm Para Tergugat dan Para Turut Tergugat membayar biaya perkara ini, yang besarnnya akan disebutkan dalam amar putusan, dan mengabulak petitum gugatan Penggugat pada angka 33;

Memperhatikan, pasal 1365 KUHPerdata dan segenap peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari T. I, T. II, T. III, T. V, T. VI, T.VII, T. VIII, T.IX, T. XI, TT. IV, TT.V, dan TT.VI untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggunaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

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

2. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat XI) baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum *(Onrecht Matigedaad),* karena melakukan pengalihan piutang (*cessie*), melakukan lelang hak tanggungan dan melakukan eksekusi pengosongan Objek Jaminan/Sengketa serta melakukan peralihan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor. 00007/Kelurahan Jati, tanggal penerbitan 10 Juli 2015, Surat Ukur No.00009/JATI/2015, tanggal 13 Mei 2015, luas 1.304 M2 (seribu tiga ratus empat meter persegi) atas nama pemegang hak Bambang Suseno Subur menjadi Dharman (ic.Tergugat V) kemudian terakhir dialihkan menjadi nama Cundoro (ic.Tergugat VI), sementara Objek Jaminan masih dalam proses sengketa di Mahkamah Agung RI dan belum memiliki kekuatan hukum tetap;
3. Menghukum Para Turut Tergugat untuk manati putusan ini;
4. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.467.500,- (satu juta empat ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
5. Menolak petitum Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pada hari Kamis tanggal 15 Februari 2024 oleh kami Arfan Yani, S.H., sebagai Ketua Majelis dengan didampingi oleh Dr. Sarma Siregar, S.H., M.H., dan Khamozaro Waruwu, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Selasa tanggal 10 September 2024 juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Emmy Siahaan Panitera pengganti Pada Pengadilan Negeri Medan yang telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,	Hakim Ketua,
Dr. Sarma Siregar, S.H.,M.H.	Arfan Yani, S.H.
Khamozaro Waruwu, S.H.,M.H.	

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
Repositori 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
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26

Panitera Pengganti,

Emmy Siahaan

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya proses	Rp	150.000,00
3. Ongkos Panggil	Rp	1.267.500,00
4. Meterai	Rp	10.000,00
5. Redaksi	Rp	10.000,00
Jumlah	Rp	1.467.500,00

(satu juta empat ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)

UNIVERSITAS MEDAN AREA
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang
Disclaimer
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Penggutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Document Accepted 21/5/26
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
Undang-undang Hak Cipta dan Peraturan Mahkamah Agung
Access From (repositori.uma.ac.id)21/5/26