



P U T U S A N

Nomor 87/PDT/2020/PT BNA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. JAKARTA Cq. PT.BANK RAKYAT (Persero) Tbk INDONESIA WILAYAH ACEH Cq. PT.BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk CABANG LANGSA** beralamat di Jl. Darussalam No.1, Gampong Jawa, Langsa Kota, Kota Langsa, Aceh , dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama 1. Alfian Syahputra, 2.Munadi dan 3. Abdul Rizal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B.626/KC/ADK/02/2020 tanggal 03 Februari 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Idi pada tanggal 27-8-2020, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding-I semula Tergugat-I ;**
- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANWIL DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA WILAYAH ACEH Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) LHOKSEUMAWE** beralamat di Jln. T Hamzah Bendanara, Kuta Blang Lhokseumawe, Kota Lhokseumawe, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama 1. Tio Serepina Siahaan, S.H.,LL.M, 2. Pangihutan Siagan,S.H.,M.H, 3. Teddy Suhartadi Permadi dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-69/MK.1/2020 tanggal 7 Februari 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Idi pada tanggal 5 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding-II semula Tergugat-II ;**
- 3. SYAHRIZAL,** Umur 46 Tahun, Pekerjaan Pedagang, beralamat di Dusun T. Raja Itam, Desa Ulee Ateung, Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur dalam hal ini

Halaman 1 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwakili oleh kuasanya bernama Teuku Syaifuddi, S.H Advokat/Penasihat Hukum pada kantor hukum T.Syaifuddin Popon & Rekan, beralamat di Jalan BTN Asamera No.43 Kecamatan Langsa Barat Kota Langsa berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.02/SKK/TSP/II/2020 tanggal 15 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Idi pada tanggal 23-01-2020, selanjutnya disebut sebagai Pembanding-III semula Tergugat-III ;

## Lawan;

**Ir. CHAIRIL RAMLI**, Tempat dan tgl lahir : Kuta Binjei, 27 Desember 1965, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Bertempat tinggal di Dusun Teladan, Desa Blang Pauh Dua, Kecamatan Julok, Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama 1. Chairul Azmi S.H, 2. Zakaria, S.H, 3. Irfansyah, S.H, kesemuanya adalah Advokat pada LAW OFFICE "CHAIRUL AZMI, SH & PATNERS", yang beralamatkan di Komplek BTN ABRI Blok D No. 20 Desa Geudubang Aceh, Kecamatan langsa Baro, Kota Langsa, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Idi selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

## Dan.

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI ACEH Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ACEH TIMUR**, beralamat di Seunebok Teungoh, Idi rayeuk, Aceh Timur, Provinsi Aceh, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama 1. Syahrial,S.H.,M.H, 2. Nina Hayati, 3. Daniel Yovanda, S.H, 4. Risa Andika Sari, S.H.,M.H berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : MP.02.03/11/11.03/II/2020 tanggal 13 Januar 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Idi pada tanggal 23-1-2020,selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

## PENGADILAN TINGGI tersebut:

Halaman 2 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 2 November 2020 Nomor 87/PDT/2020/PT BNA tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini, serta berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Idi tanggal 13 Agustus 2020 Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Idi dan surat-surat yang terlampir dalam berkas perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Januari 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Idi pada tanggal 6 Januari 2020 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Idi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah melakukan Perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Tergugat I sebesar Rp600.000.000,- (Enam ratus Juta Rupiah) untuk usaha Penggilingan Padi dan Hasil Bumi, yang didasarkan pada perjanjian kredit yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris kepercayaan Tergugat I di langsa, akan tetapi salinan dokumen perjanjian kredit tersebut oleh Tergugat I tidak pernah diberikan kepada Penggugat;
2. Bahwa adapun jenis anggungan terhadap perjanjian kredit tersebut adalah sebidang tanah seluas lebih kurang 555 M2 (Lima Ratus lima puluh lima meter persegi) berikut bangunan Ruko yang ada di atasnya seluas 112 M2 (Seratus Dua Belas Meter Persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor: 8, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur (TURUT TERGUGAT) Tertanggal 08 Juni 2006, terakhir tertulis atas nama Ir. CHAIRIL RAMLI, yang terletak di jl. Medan-Banda Aceh, Desa Blang Pauh Dua, Kecamatan Julok, kabupaten Aceh Timur, Provinsi Aceh, dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Negara;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Pemkab Aceh Timur;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah (Alm) Ramli Zakaria;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Nursalamah;

Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;

3. Bahwa Obyek Sengketa tersebut diatas oleh Tergugat I telah dilakukan pelelangan secara tertutup (*closed Bidding*) di kantor Tergugat I dan dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019;
4. Bahwa proses permohonan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan dilaksanakan oleh Tergugat II tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung melanggar nilai-nilai etika dan asas-asas proses lelang yang baik

Halaman 3 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.

### Disclaimer

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



khususnya asas kepatutan, keadilan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap harta benda orang lain, hal ini terbukti sebelum pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Maret 2019 Penggugat sebagai debitur Tergugat I, tidak pernah menerima Surat Teguran dan/atau Surat Peringatan untuk melunasi tunggakan hutangnya serta kesempatan untuk menjual sendiri objek sengketa tersebut secara dibawah tangan sebelum dilelang, demikian juga harga limit lelang yang hanya berjumlah Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) terpaut jauh dari harga pasaran obyek sengketa yang dilelang;

5. Bahwa selain melanggar nilai-nilai etika dan asas-asas proses lelang yang baik sebagaimana angka 4 diatas, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah pula melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2 / KN / 2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan lelang;
6. Bahwa Penggugat sangat keberatan atas penetapan nilai limit yang ditetapkan secara sepihak oleh Tergugat I yang tidak wajar dan terpaut jauh dari harga pasaran obyek sengketa yang dilaksanakan pelelangannya oleh Tergugat II, hal ini dikarenakan nilai limit lelang sangat jauh dari rasa kepatutan dan keadilan bagi Penggugat serta mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, hal ini terbukti penetapan nilai limit terhadap obyek sengketa yang hanya sebesar Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) padahal harga pasaran umum setempat terhadap obyek sengketa sebesar Rp.2.150.000.000,- (Dua Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan lagi pula sebelumnya pada tahun 2011 terhadap obyek sengketa ditetapkan nilai limit sebesar Rp.1.000.000.0000,- (Satu milyar Rupiah) dalam proses pelelangannya;
7. Bahwa Tergugat I terbukti melakukan pelanggaran prosedur lelang sebagaimana ketentuan Pasal 44 ayat (1) huruf a dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, yang mengharuskan penetapan limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari Penilai yang berkompeten dan Independen, terhadap pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Maret 2019 sebagaimana dimohon oleh Tergugat I, dan Tergugat II yang tidak meneliti keabsahan dan kelengkapan dokumen persyaratan lelang juga harus ikut bertanggung jawab terhadap terlaksananya lelang yang tidak sesuai prosedur



yang benar tersebut, oleh karenanya sangat beralasan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019 sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 152/02/2019 tertanggal 1 April 2019 adalah cacat hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

8. Bahwa demikian juga Tergugat III selaku Pemenang Lelang tidak mempunyai kapasitas sebagai Peserta Lelang dan dapat dikatakan sebagai Pembeli Lelang yang tidak beritikad baik, hal ini dikarenakan Tergugat III dalam mengikuti proses lelang dibantu oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga dengan demikian Tergugat III merupakan orang yang telah dipersiapkan sebagai Pemenang Lelang terhadap obyek sengketa, selain itu Tergugat III juga tidak memenuhi syarat sebagai peserta lelang disebabkan tidak menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang kepada Tergugat II sebelum pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga boleh dikatakan secara fakta hukum lelang yang diadakan tersebut belum ada peserta lelangnya, oleh karenanya sangat beralasan Tergugat III untuk tidak memindah tangankan (balik nama) kepada pihak manapun sebelum Gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat merasa kaget, shock dan kecewa karena Penggugat tidak menyangka obyek sengketa akan dijual dengan harga serendah itu, yang mana mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, yaitu :

a. Kerugian Materiil

Adalah kerugian yang diderita oleh Penggugat karena obyek sengketa dilelang dengan harga yang sangat tidak wajar dan jauh dari harga pasaran umum setempat karena apabila dijual sendiri oleh Penggugat, maka akan diperoleh harga yang layak yakni sebesar Rp. 2.150.000.000,- (Dua Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Adalah kerugian yang diderita oleh Penggugat karena merasa dipermainkan harga dirinya, karena harus menanggung malu didepan keluarga dan hilangnya kepercayaan masyarakat karena dianggap tidak bisa membayar hutang kepada Tergugat, apabila diperhitungkan dengan uang senilai Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total jumlah kerugian Penggugat baik materiil maupun immateriil adalah (Rp.2.150.000.000,- + Rp.1.000.000.000,-) = Rp.3.150.000.000,- (Tiga Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);

10. Bahwa dengan demikian Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp.3.150.000.000,- (Tiga Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), oleh karenanya tepat dan benar apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membayar kerugian tersebut kepada Penggugat secara tanggung renteng setelah putusan perkara ini diucapkan;

Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua pengadilan Negeri Idi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan dengan Amar yang berbunyi sebagai berikut :

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Lelang terhadap Obyek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019 sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 152/ 02 / 2019 tanggal 1 April 2019 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Tergugat III bukanlah Pembeli Lelang yang beritikad baik;
5. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk tidak memindah tangankan (balik nama) terhadap obyek sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.3.150.000.000,- (Tiga Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) setelah putusan ini diucapkan;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar

Apabila Pengadilan Negeri Idi berpendapat lain mohon putusan yang adil dan benar sesuai dengan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pembanding-I semula Tergugat-I telah memberikan jawaban tanggal 16 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 6 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



## I. Dalam Eksepsi

### A. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscur Libel)

1. Bahwa gugatannya, Penggugat mempermasalahkan mengenai Lelang Eksekusi Hak Tak Tanggungan atas SHM No.8 yang menjadi agunan pada Tergugat I.

Namun demikian, dalam menyusun gugatan, Penggugat tidak mencantumkan fakta hukum dan dasar hukum yang jelas, dimana seharusnya dalam penyusunan suatu gugatan Penggugat wajib mencantumkan fakta hukum (feitelijke grond) dan dasar hukum (rechtelijke grond). Adapun fakta – fakta hukum yang tidak dicantumkan oleh Penggugat diantaranya adalah :

- a. Perjanjian Kredit yang mendasari hutang tersebut
- b. Pengikatan agunan
- c. Alasan jelas mengapa kredit Penggugat menjadi menunggak
- d. Bentuk/perbuatan mana dari Tergugat I yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara.

Dengan tidak disebutkannya fakta – fakta hukum di atas beserta dasar hukum yang relevan tentu mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur/ tidak jelas (obscur libel), sehingga gugatan tersebut menjadi cacat secara formil dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Bahwa Selanjutnya, hal lain yang mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur/ tidak jelas adalah tidak disebutkannya kedudukan pihak – pihak dalam kepala/ bagian awal surat gugatan, sehingga kami sebagai Tergugat menjadi menafsirkan sendiri/ sepihak siapakah yang disebut dengan Tergugat I, II ataupun III.

3. Bahwa Lebih lanjut, apabila dilihat dari unsur posita dan petitum, antara posita dan petitum Penggugat tidak bersesuaian atau tidak berkesinambungan.. Tidak sesuainya posita dan petitum tersebut secara formil juga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas

4. Berdasarkan hal – ha tersebut di atas, maka secara yuridis sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### B. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa Sebagaimana telah diuraikan Tergugat I pada eksepsi sebelumnya mengenai pokok – pokok permasalahan yang diajukan Penggugat, menurut pendapat Tergugat I, gugatan Penggugat kekurangan pihak.



Bahwa sejak kredit diberikan sampai dengan lelang hingga permohonan eksekusi pengosongan dilaksanakan, terdapat berbagai rangkaian proses dan pihak-pihak terkait di dalamnya, diantaranya :

- a. Proses penandatanganan perjanjian kredit, diantaranya melibatkan Notaris pembuat Akta Perjanjian Kredit.
- b. Proses penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (pengikatan agunan), yang melibatkan Notaris pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

2. Bahwa Dalam perlawanan/bantahannya, Pelawan sama sekali tidak menarik pihak-pihak – pihak di atas sehingga mengakibatkan guatan Penggugat menjadi kekurangan pihak.

Gugatan yang kekurangan pihak secara yuridis mengakibatkan gugatan a quo menjadi cacat pula secara formil. Kurangnya pihak dalam suatu gugatan juga berpotensi menimbulkan ketidakadilan dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan suatu perkara mengingat pihak yang tidak lengkap membuat pemeriksaan perkara menjadi tidak komprehensif.

Gugatan yang kekurangan pihak dan cacat secara formil sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1125K/Pdt/1984 menyatakan bahwa gugatan kekurangan pihak (plurium litis consortium) merupakan salah satu bentuk error in persona, sehingga gugatan yang mengandung error in persona tersebut dianggap tidak memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. Bahwa Dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dari awal hingga akhir sangat tidak berdasar dan tanpa didukung bukti-bukti dan fakta yang relevan, sehingga tidak patut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.



5. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
6. Bahwa Penggugat merupakan debitur dari Tergugat I yang telah memperoleh fasilitas kredit mula – mula sebesar Rp75.000.000,- sesuai Akta Perjanjian Kredit No.120 tanggal 21 Mei 2004 sebagaimana telah diubah dengan perubahan sesuai Akta Persetujuan Addendum dan Tambahan Kredit menjadi sebesar Rp115.000.000,- sesuai akta Perjanjian Kredit No.78 Tanggal 11 Agustus 2005, diubah dengan perubahan sesuai Akta Persetujuan Addendum dan Tambahan Kredit menjadi sebesar Rp200.000.000,- sesuai akta Perjanjian Kredit No.30 Tanggal 04 Mei 2006, diubah dengan perubahan sesuai Akta Persetujuan Addendum dan Tambahan Kredit menjadi sebesar Rp300.000.000,- sesuai akta Perjanjian Kredit No.358 Tanggal 30 Mei 2007, diubah dengan perubahan sesuai Akta Persetujuan Addendum dan Tambahan Kredit menjadi sebesar Rp600.000.000,- sesuai akta Perjanjian Kredit No.83 Tanggal 08 Mei 2008, dan Akta Restrukturisasi Kredit sesuai akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.225 Tanggal 20 Oktober 2009.  
Sesuai fakta yang terjadi, seluruh perjanjian tersebut di atas dibuat secara notarial, dimana sebelum akta perjanjian tersebut di tandatangani oleh Para Pihak, Notaris telah terlebih dahulu membacakan isi Perjanjian sehingga Para Pihak masing – masing memahami hak dan kewajibannya. Bahwa Perjanjian tersebut dibuat secara notariil, dimana sesuai Pasal 1868 KUHPdata akta notariil memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.
7. Bahwa Untuk menjamin pelunasan pinjamannya, telah dijaminan agunan berupa SHM No.8 atas nama Ir. Chairil Ramli yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, terakhir dengan HT Peringkat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.696/2008 tanggal 26 September 2008 sebesar Rp300.000.000,-. Dan telah dijaminan agunan berupa SHM No.5 atas nama Insinyur Chairil Ramli yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, terakhir dengan HT Peringkat I sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.216/2004 tanggal 26 September 2008 sebesar Rp120.000.000,-, HT Peringkat II sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.323/2006 tanggal 08 Juni 2006 sebesar Rp90.000.000,-, HT



Peringkat III sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.686/2007 tanggal 13 Agustus 2007 sebesar Rp100.000.000,- .

8. Bahwa Dengan diikatnya agunan - agunan tersebut dengan Hak Tanggungan, khususnya OBYEK SENGKETA, membawa preferensi bagi Terlawan I untuk melakukan penjualan melalui lelang apabila Pelawan selaku Debitur melakukan cidera janji (wanprestasi). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa :

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

Selanjutnya, hak Tergugat I untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas dipertegas kembali dalam Pasal 20, yang menyatakan bahwa :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungandijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalamperaturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungandengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
9. Bahwa Dalam perjalanan kreditnya ternyata debitur telah tidak membayar kewajiban sesuai kesepakatan dalam perjanjian kredit. Untuk mengupayakan pengembalian kredit Penggugat telah mengupayakan pemberian Surat Peringatan kepada debitur dengan rincian sebagai berikut:
- a. Surat Peringatan I sesuai surat No.B 4656 I/KC/ADK/12/2010 Tanggal 08/12/2010.
  - b. Surat Peringatan II sesuai surat No.B 178-I/KC/ADK/05/2011 Tanggal 15/05/2011.
  - c. Surat Peringatan III sesuai surat No.B 258-I/KC/ADK/06/2011 Tanggal 20/06/2011.



10. Bahwa namun demikian, surat peringatan tersebut di atas tidak ditanggapi dengan itikad baik oleh Penggugat. Bahkan sampai dengan saat ini, hingga lelang dilaksanakan, Penggugat tidak menunjukkan upaya nyata untuk melakukan pelunasan hutang. Dalam hal ini, Tergugat I sampaikan pula bahwa terhadap kredit Penggugat tidak dilakukan restrukturisasi mengingat kredit Penggugat tidak memenuhi syarat restrukturisasi kredit sbb :

- a. Debitur mengalami kesulitan bayar
- b. Usaha yang dibiayai masih berjalan
- c. Debitur memiliki itikad baik.

Berdasarkan kriteria/ syarat di atas, debitur tidak memiliki usaha yang masih berjalan dan tentunya debitur tidak memiliki itikad baik, sehingga tidak layak diberikan kesempatan untuk mendapatkan restrukturisasi kredit.

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II tidak sah atau merupakan perbuatan melawan hukum. Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I SANGAT BERDASAR HUKUM. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II dijamin oleh Pasal 6 Undang – Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagaimana telah Tergugat I uraikan di atas.

Sebagai tambahan keterangan, dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat I juga telah mendapatkan hak atau kuasa untuk melakukan Lelang dimaksud dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh Pemilik Jaminan, yang berbunyi :

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang – piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian.
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat – syarat penjualan
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi



- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur di atas, dan
- f. Melakukan hal – hal lain yang menurut undang – undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

Adapun lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi tata cara yang ditentukan diantaranya :

- a. Tergugat I telah mengajukan permohonan Lelang kepada KPKNL setempat
- b. Tergugat I telah menerbitkan pengumuman lelang sesuai ketentuan
- c. Tergugat I telah memberikan pemberitahuan lelang kepada debitur atau pemilik jaminan
- d. Tergugat I telah menentukan Nilai Limit sesuai ketentuan yang berlaku.

12. Bahwa Selanjutnya, mengenai penentuan Nilai Limit, Tergugat I mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, TIDAK mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan yang digunakan oleh Penggugat karena peraturan tersebut pada saat lelang dilakukan tidak berlaku.

Sesuai Pasal 43 ayat (2), Penentuan Nilai Limit merupakan tanggung jawab Penjual, sehingga Penjual lah yang berweang menentukan Nilai Limit dimaksud. Lebih lanjut sesuai Pasal 45 huruf b diatur bahwa apabila Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) maka penilaian dilakukan oleh Penilai, yang dalam hal ini adalah Penilai Independen.

Lebih lanjut dengan mengacu pada ketentuan huruf c, maka nilai limit dibawah 1 milyar rupiah dapat menggunakan penilaian dari Penaksir yaitu pihak yang berasal dari Penjual yakni Tergugat I sendiri.

Dengan demikian, telah cukup kewenangan Tergugat I dalam melakukan penentuan Nilai Limit. Meskipun demikian, metode penilaian yang dilakukan Tergugat I tetap dapat dipertanggung jawabkan.

Berdasarkan Pasal 4 UU Hak Tanggungan, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.



13. Dengan mendasarkan fakta – fakta hukum dan dasar hukum yang ada, dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis yang memeriksa perkara a quo untuk memutus dengan Putusan :

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya diseluruh tingkat Pengadilan.

Menimbang, bahwa Pembanding-III semula Tergugat-III telah memberikan jawaban bertanggal 16 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi ;

A. Gugatan Penggugat Error In Persona

- Bahwa suatu gugatan harus didasari oleh adanya perselisihan hukum antara para Pihak dalam suatu sengketa atau perselisihan hukum yang timbul sebagai akibat peristiwa hukum atau hubungan diantara para pihak;
- Bahwa Tergugat III dengan Penggugat tidak ada suatu perbuatan yang terlibat langsung atas suatu perbuatan hukum, dalam perkara a quo Tergugat III hanya berhubungan hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II yang Tergugat membeli tanah sengketa atas melalui pelelangan yang terbuka untuk umum yang dimohonkan oleh Tergugat I yang dilaksanakan oleh Tergugat II ;
- Bahwa terhadap tanah dan bangunan yang dilakukan pelelangan terbuka untuk umum oleh Tergugat II yang Sertifikatnya tercatat atas nama Tergugat I, sehingga dengan demikian tidak ada perselisihan hukum antara Tergugat III dengan Penggugat ;
- Bahwa dengan tidak ada perselisihan hukum atau hubungan hukum apa yang terjadi antara Pelawan dengan Terlawan, maka hal tersebut telah bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan “Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah harus ada perselisihan hukum yang timbul dari hubungan hukum”, sehingga dengan demikian sudah sangat pantas supaya Majelis Hakim Yang Mengadili Perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima ;

B. Gugatan Penggugat Kabur

- Bahwa dalam gugatan Penggugat baik dalam Posita maupun dalam Petitum menuduh Tergugat III sebagai Pembeli yang tidak bertikat baik



adalah sudah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia ;

- Bahwa dalam suatu gugatan Perbuatan Melawan hukum yang dituntut adalah cacat hukum, bertentangan dengan hukum, cacat hukum dan atau batal demi hukum, dimana tuntutan Pembeli yang beritikan tidak baik tidak dikenal dalam gugatan dan adanya dalam Bantahan dan atau dalam Perlawanan Pihak Ketiga ;
- Bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat yang menuntut Tergugat III sebagai sebagai pembeli yang tidak bertikat adalah tidak dikenal dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kabur dan sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Mengadili Perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima

## II. Dalam pokok perkara :

1. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas gugatan Penggugat seluruhnya, dan Tergugat mohon hal-hal yang telah teruraikan di dalam Eksepsi dianggap termasuk dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Penggugat bukanlah selaku Pemilik atas objek sengketa karena terhadap objek sengketa yang terletak di Jalan Negara Medan Banda Aceh Desa Blang Pauh Dua Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur Propinsi Aceh berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8 seluas 555 M2 (lima ratus lima puluh lima persegi) adalah milik Tergugat III (Syahrizal) ;
3. Bahwa Penggugat bukanlah selaku pihak yang berhak mengajukan gugatan terhadap perkara a quo dimana Penggugat tidak berhak lagi terhadap tanah sengketa sehungan dengan telah dilakukan Pelelangan oleh Tergugat II yang dimohonkan oleh Tergugat I dan telah ditetapkan Tergugat III selaku pemenang lelang oleh Tergugat II terhadap kredit macet Penggugat yang berupa Pengikatan Hak Tanggungan ;
4. Bahwa Tergugat dalam mengikuti proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Tergugat dinyatakan sebagai Pemenang Lelang oleh Tergugat II *berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 152/02/2019 tanggal 21 Maret 2019*, dan kemudian terhadap *Sertifikat Hak Milik Nomor : 8 seluas 555 M2 (lima ratus lima puluh lima persegi)* yang terletak di Jalan Negara Medan Banda Aceh Desa Blang Pauh Dua Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur Propinsi Aceh telah dibalik namakan keatas nama Tergugat III (Syahrizal) oleh Turut Tergugat ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sebelum Tergugat dinyatakan sebagai peserta lelang oleh Tergugat II, terlebih dahulu Tergugat menyetor uang jaminan sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada Bendahara Tergugat II pada tanggal 14 Maret 2019 melalui Tergugat I, sehingga hal ini membuktikan bahwa alasan Gugatan Penggugat hanya menebak-nebak saja tanpa bisa dibuktikan kebenarannya ;
6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1230 K/Sip/1980 menyatakan *bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi*, dan oleh karena Tergugat dalam melakukan Pembelian terhadap objek perkara berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, maka secara hukum Tergugat harus dinyatakan sebagai Pembeli Lelang yang beritikad Baik yang harus di lindungi oleh Undang-Undang ;
7. Bahwa oleh karena Tergugat III dalam melakukan Pembelian terhadap objek perkara berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan sudah sesuai dengan prosedur lelang sebagaimana yang diamatkan dalam Undang-Undang dan Tergugat III oleh hukum dinyatakan sebagai *pembeli beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum, sehingga gugatan Ganti Rugi yang ditujukan oleh Penggugat kepada Tergugat III tidak berdasarkan kepada ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia dan sudah sepatasnya untuk ditolak seluruhnya ;*
8. Bahwa disamping itu pelelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019 adalah lelang Eksekusi atas barang barang jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I melalui Perangkat lelang yang disebut dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta bangunan diatas tanah tersebut ;
9. Bahwa berdasarkan penjelasan mengenai dasar hukum pelaksanaan pelelangan umum, berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halamn 100 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat di batalkan*", sehingga tidak ada dasar hukum Penggugat mengajukan Gugatan untuk membatalkan pelelangan terhadap tanah dan bangunan terperkara yang secara hukum telah menjadi milik Tergugat ;
10. Bahwa mengenai alasan Peggugat yang menyatakan dilelang Hak Tanggungan jauh dibawah harga sewajarnya adalah alasan yang dicari-cari dan tidak berdasarkan pada ketentuan hukum sama sekali dimana

Halaman 15 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



harga yang telah ditetapkan dalam pelelangan oleh Tergugat II untuk pelelangan yang ke-2 (dua) sudah berdasarkan pada harga lelang yang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

11. Bahwa terhadap Penggugat selebihnya tidak perlu Tergugat tanggap satu persatu, dan bukan berarti Tergugat mengakuinya akan tetapi Gugatan Penggugat tersebut sama sekali tidak ada hubungannya/kaitannya dengan Tergugat, sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk di tolak seluruhnya ;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah Tergugat uraikan diatas, maka dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang menyidangkan perkara ini untuk dapat memutuskan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan mengambil putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi ;

1. Menerima Eksepsi Tergugat III seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Dalam Pokok Perkara ;

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

Atau:

*Apabila majelis hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;*

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah memberikan jawaban bertanggal 01 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa saat ini pemegang hak atas tanah Hak Milik Nomor 8 Tanggal 08 Juni 2006 dengan luas 552 m2 yang terletak Desa Blang Pauh Dua, Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur adalah Tergugat III (Syahrizal);
2. Bahwa hak atas tanah tersebut didapatkan oleh Tergugat III berdasarkan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019;
3. Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 8 kepada Tergugat III dilakukan oleh Turut Tergugat pada tanggal 8 April 2019 berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 152/02/2019 tanggal 21 Maret 2019 (*vide* Pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Peralihan hak atas tanah berdasarkan lelang merupakan salah satu jenis peralihan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Berdasarkan hal tersebut di atas, perbuatan Turut Tergugat dalam mengalihkan Sertipikat Hak Milik Nomor 8 kepada Tergugat III telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan perbuatan Turut Tergugat dalam mengalihkan Sertipikat Hak Milik Nomor 8 kepada Tergugat III telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Idi telah menjatuhkan putusan tanggal 13 Agustus 2020 Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Idi yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Lelang terhadap Obyek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019 sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 152/ 02 / 2019 tanggal 1 April 2019 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk tidak memindah tangankan (balik nama) terhadap obyek sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Halaman 17 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



5. Menghukum tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Untuk Membayar Biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.724.900,- (Dua juta tujuh ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding tanggal 27 Agustus 2020, yang dibuat oleh Asnawi, Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Idi yang menerangkan bahwa Pembanding I semula Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Idi, tanggal 13 Agustus 2020; Selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding semula Penggugat serta Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 September 2020, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, pada tanggal 3 September 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding tanggal 27 Agustus 2020, yang dibuat oleh Asnawi, Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Idi yang menerangkan bahwa Pembanding II semula Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Idi, tanggal 13 Agustus 2020; Selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 September 2020, Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 September 2020, Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 September 2020, dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, pada tanggal 3 September 2020;

**Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding tanggal 31 Agustus 2020, yang dibuat oleh Asnawi, Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Idi yang menerangkan bahwa Pembanding III semula Tergugat III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Idi, tanggal 13 Agustus 2020;** Selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding semula Penggugat dan Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 September 2020, kepada Terbanding II dahulu Tergugat pada tanggal 8 September 2020, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, pada tanggal 3 September 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tanggal 30 September 2020, yang diterima oleh Kepaniteraan Negeri Idi tanggal 1 Oktober 2020, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan masing-masing kepada Terbanding semula Penggugat dan Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 7 Oktober 2020, Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Oktober 2020, dan Turut Terbanding



semula Turut Tergugat, pada tanggal 6 Oktober 2020; Sedangkan Pembanding II semula Tergugat II telah mengajukan Memori Banding tanggal 23 September 2020, yang diterima oleh Kepaniteraan Negeri Idi tanggal 24 September 2020, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan masing-masing kepada Terbanding semula Penggugat, Pembanding II semula Tergugat II, dan Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 01 Oktober 2020, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, pada tanggal 30 Oktober 2020; Selanjutnya Pembanding III semula Tergugat III telah mengajukan Memori Banding tanggal 14 September 2020, yang diterima oleh Kepaniteraan Negeri Idi tanggal 14 September 2020, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan masing-masing kepada Terbanding semula Penggugat, Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II, pada tanggal 18 September 2020, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, pada tanggal 17 September 2020;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Para Pembanding semula Tergugat I, II dan III tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 8 Oktober 2020, yang diterima oleh Kepaniteraan Negeri Idi tanggal 12 Oktober 2020, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan masing-masing kepada Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 15 Oktober 2020, kepada Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 16 Oktober 2020, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Idi pada tanggal 24 September 2020, telah memberitahukan masing-masing kepada Terbanding semula Penggugat, Pembanding I semula Tergugat I, dan Pembanding III semula Tergugat III, serta kepada Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 September 2020, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 23 September 2020, kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding-I semula Tergugat-I, Pembanding-II semula Tergugat-II, dan Pembanding-III semula Tergugat-III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 19 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat I pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Banding dengan ini mengajukan Memori Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Idi No.1/Pdt.G/2020/PN.Idi, yang sebelumnya atas Memori Banding ini Pemohon Banding telah mengajukan Pernyataan banding sesuai Risalah Pernyataan Permohonan Banding Tanggal 27 Agustus 2020 dimana pembanding/Tergugat I masih dalam tenggat waktu untuk menyatakan banding dan menyerahkan memori banding sehingga sudah sepatutnya permohonan banding ini diperiksa dan diadili oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banda Aceh.

2. Bahwa Pemohon Banding keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Idi No.1/Pdt.G/2020/PN.Idi. dimana Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukumnya dan telah memutuskan dengan tidak memperhatikan rasa keadilan dan fakta – fakta hukum yang ada. Adapun bunyi Putusan Judex Factie yang keliru tersebut adalah sbb :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;

2. Menyatakan Tergugat I , Tergugat II , dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum ;

3. Menyatakan lelang terhadap Obyek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 21 Mei 2019 sebagaimana tercantum dalam kutipan Risalah Lelang nomor : 152/02/2019 tanggal 1 April 2019 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap;

4. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk tidak memindah tangankan (balik nama) terhadap obyek sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp, 2.724.900,- ( Dua juta Tujuh Ratus Dua Puluh Empat Ribu Sembilan Ratus Rupiah);

3. Bahwa Setelah Pembanding/Tergugat I mempelajari isi dari putusan PN Idi nomor : 1/Pdt.G/2020/PN.Idi Pembanding/Tergugat I berpendapat bahwa Judex Factie dalam memutuskan perkara *a quo* sama sekali tidak mencerminkan putusan yang adil dan berdasarkan fakta persidangan yang terungkap di persidangan sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim



Pengadilan Tinggi Banda Aceh dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Idi tersebut diatas dan memeriksa kembali perkara *a quo*.

4. Bahwa JUDEX FACTIE TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUMNYA DENGAN MENOLAK EKSEPSI DARI TERGUGAT I

Dalam Putusan Judex Factie pada hal 20 adalah dengan pertimbangan sbb:

Paragraf 1

*“menimbang bahwa majelis hakim mencermati dengan seksama surat gugatan penggugat yang diajukan ke persidangan yaitu dari segi bentuk ataupun formulasi surat gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah memenuhi syarat dalam sebuah surat gugatan sehingga eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I maupun Tergugat III tidak beralasan secara hukum dan harus di tolak ”*

Paragraf 2

*“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat III dinyatakan ditolak “*

Dalam putusannya *Judex Factie* tidak menerapkan dengan seutuhnya peraturan perundang – undangan yang berlaku karena dalam eksepsinya Pembanding/Tergugat I telah memberikan tangkisan – tangkisan terhadap gugatan Terbanding/Penggugat yang tidak memenuhi persyaratan formal sebagai suatu gugatan yang baik sehingga sudah sepatutnya *judex factie* menolak gugatan terbanding/penggugat tersebut.

Dalam gugatannya terdahulu Terbanding/Penggugat tidak dengan secara jelas mencantumkan kedudukan para pihak serta tidak menjelaskan secara jelas obyek yang menjadi sengketa namun hal ini justru tidak dijadikan dasar pertimbangan oleh *Judex Factie* dalam memutus perkara *a quo* sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banda Aceh dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Idi tersebut dan mengadili sendiri perkara *a quo*

4. Bahwa *Judex Factie* sudah semestinya mempertimbang syarat – syarat suatu gugatan yang baik diantaranya para pihak dalam gugatan tersebut. Dalam gugatannya Terbanding/Penggugat tidak mencantumkan BPN dan Notaris/ PPAT, yang dalam proses pembuatan perjanjian kredit sampai dengan pemasangan Sertifikat Hak Tanggungan atas Agunan yang dijamin sehingga sudah semestinya pihak tersebut diikutsertakan dalam gugatan Terbanding/Penggugat setidaknya – tidaknya menjadi Turut Tergugat agar gugatan yang dibuat oleh Termohon Banding dahulu Penggugat memenuhi persyaratan gugatan yang baik.



5. Bahwa JUDEX FACTIE MENGABAIKAN FAKTA HUKUM MATERIIL YANG DIBUKTIKAN DALAM PERSIDANGAN

Judex Facti Dalam putusan dalam pokoknya perkara nya pada poin 2 menyatakan bahwa Para Pemohon Banding dahulu merupakan Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi padahal secara jelas dan nyata dan dibuktikan dalam fakta persidangan bahwa para Pemanding/para Tergugat tidak melakukan suatu perbuatan pun yang termasuk kedalam unsur perbuatan melawan hukum , dan dalam memori banding ini

Pemanding/Tergugat I tidak pernah melakukan lelang tidak dengan berdasarkan ketentuan yang berlaku dan menentukan nilai limit lelang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Semua proses lelang yang dilakukan oleh Pemanding/Tergugat II beserta Pemanding/Tergugat II. Pemanding/Tergugat I dalam mengajukan harga lelang telah memenuhi prosedur yang berlaku dan telah dilakukan penilaian atas nilai objek lelang oleh tim penilai Pemanding/Tergugat I dan Pemanding/Tergugat II. Dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 angka 28 menyatakan bahwa "Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Lebih lanjut dalam Pasal 43 ditentukan bahwa Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit dan Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual. Dengan demikian, maka yang memiliki wewenang penuh menentukan Limit Barang adalah Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan. Dalam menentukan Nilai Limit ataupun Nilai Barang, Pemanding/Tergugat I telah menggunakan metode penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam penilaian dimaksud, Pemanding/Tergugat I TIDAK DIWAJIBKAN menggunakan Jasa Penilai dikarenakan Nilai Limit maupun Kredit Para Penggugat kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

6. Bahwa Judex Factie dalam pertimbangan hanya mempertimbangkan bukti vide P-3 dan P-4 tanpa mempertimbangkan apakah alat bukti tersebut dapat dijadikan pertimbangan yang baik oleh Judex factie , mengingat alat bukti tersebut bukan merupakan penilaian dari Penilai Independen yang tertuang dalam laporan penilaian obyek, alat bukti vide P-3 hanya sebuah kwitansi penjualan tanah disebelah obyek sengketa yang sesungguhnya sangat tidak bisa menjadi acuan BAHKAN pertimbangan majelis hakim



dalam menentukan nilai harga obyek perkara a quo sehingga pertimbangan Judex Factie tersebut sangatlah tidak mencerminkan hukum yang baik. Adapun bukti vide P-4 yang menjadi pertimbangan Judex factie dalam perkara a quo sudah sangat menerangkan bahwa tidak ada suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat I, dalam alat bukti tersebut nilai harga limit adalah Rp. 1.000.00.000,- sehingga belum melewati nilai Rp. 1.000.000.000,- sehingga Pembanding/tergugat I tidak berkewajiban menilai obyek agunan menggunakan penilai independen.

7. Bahwa Berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas, kami memohon kepada Majelis Hakim pada Tingkat Banding untuk dapat mencermati kembali Putusan Judex Factie yang jelas terlihat berat sebelah dan tidak mengedepankan Prinsip Keadilan dan Prinsip Hak Tanggungan ini.

M A K A Berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas, Pemohon Banding mohon dengan hormat ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh berkenan untuk memutus perkara aquo dengan putusan :

1. Menerima Permohonan Banding Pemohon Banding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jember No. 1/Pdt.G/2020/PN.Idi
3. Menyatakan Para Pembanding tidak melakukan perbuatan melawan Hukum
4. Menyatakan lelang agunan pada tanggal 21 Maret 2019 yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 152/02/2019 tanggal 1 April 2019 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dna tetap.
5. Menghukum Termohon Banding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkatan Pengadilan ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan Pembanding-II semula Tergugat-II pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

- I. Bahwa Pembanding/Tergugat II hendak mengajukan keberatan-keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Idi tanggal 13 Agustus 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI:**

*Dalam Eksepsi:*

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

*Dalam Pokok Perkara:*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
  - Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  - Menyatakan Lelang terhadap Objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019 sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 152/02/2019 tanggal 1 April 2019 adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat;
  - Memerintahkan kepada Tergugat III untuk tidak memindah tangganan (baliknama) terhadap objek sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Untuk Membayar Biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.724.900,- (Dua juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah).
- II. Bahwa Relas Pemberitahuan Putusan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Idi diterima Pembanding/Tergugat II pada tanggal 19 Agustus 2020 secara elektronik (sebagaimana tertulis dalam aplikasi e-court), dan Pembanding/Tergugat II telah mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh di Banda Aceh melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Idi sesuai Akta Pernyataan Banding Perkara Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Idi tanggal 27 Agustus 2020. Oleh karena itu, permohonan Banding *a quo* telah sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan sehingga mohon untuk dapat diterima.
- III. Bahwa Pengadilan Tinggi sebagai *judex factie* berwenang untuk memeriksa fakta-fakta dan bukti-bukti yang berhubungan dengan perkara yang sedang diadili. Dengan demikian sudah sepatutnya Pembanding/Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkaraa *quo* juga memeriksa lagi fakta dan proses persidangan serta bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pembanding/Tergugat II.
- IV. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Idi (selanjutnya disebut sebagai "Putusan") tersebut, Pembanding/Tergugat II jelas sangat keberatan atas amar putusan di atas. Oleh karenanya, dengan ini mengajukan banding karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Idi (Majelis Hakim) telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku serta telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga putusan tersebut mutlak harus dibatalkan, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

Halaman 24 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



PENDAHULUAN

Bahwa sebelum Pembanding/Tergugat II menjelaskan alasan keberatan terhadap putusan *judex factie* terhadap perkara perdata Nomor1/Pdt.G/2020/PN.Idi, terlebih dahulu Pembanding/Tergugat II menjelaskan hal-hal sebagai berikut:

Perkaraa *quo* merupakan Perkara E-Litigasi yang Seharusnya Dilaksanakan Melalui Persidangan Secara Elektronik Sesuai Hukum Acara yang Berlaku

1. Bahwa perkara *a quo* merupakan perkara yang diperiksa melalui persidangan secara elektronik (e-litigasi) melalui aplikasi e-court sesuai hukum acara yang berlaku yaitu Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik (selanjutnya disebut PERMA 1/2019) maupun Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor:129/KMA/SK/VIII/2019 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Perkara Dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik (selanjutnya disebut KMA 129/2019).
2. Bahwa Peraturan Mahkamah Agung ini dimaksudkan sebagai landasan hukum penyelenggaraan administrasi perkara dan persidangan secara elektronik di pengadilan untuk mendukung terwujudnya tertib penanganan perkara yang profesional, transparan, akuntabel, efektif, efisien dan modern (Pasal 2 PERMA 1/2019).
3. Bahwa oleh karena perkara *a quo* merupakan perkara e-litigasi maka Pembanding/Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memeriksa riwayat dan berkas elektronik perkaraa *quo* yang tersimpan dalam Sistem Informasi Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 jo. Pasal 30 PERMA 1/2019.
4. Bahwa namun demikian, Pembanding/Tergugat II juga akan menyampaikan lampiran yang merupakan satu kesatuan dalam memori banding ini guna mempermudah Majelis Hakim Tinggi memeriksa perkaraa *quo*.
5. Bahwa perkaraa *quo* telah didaftarkan secara elektronik (*online*) oleh Penggugat melalui aplikasi e-court Mahkamah Agung dengan register

Halaman 25 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor PN IDI-012020EYM tertanggal 3 Januari 2020 (Pasal 9 PERMA 1/2019).

6. Bahwa pendaftaran perkara secara elektronik tersebut secara hukum juga sekaligus merupakan persetujuan Penggugat terhadap pelaksanaan persidangan secara elektronik (e-litigasi).
7. Bahwa terhadap pendaftaran tersebut telah diproses oleh kepaniteraan Pengadilan Negeri Idi ke tahap selanjutnya setelah dinyatakan lengkap melalui proses verifikasi yaitu dengan register perkara Nomor1/Pdt.G/2020/PN.Idi tertanggal 6 Januari 2020 (Pasal 13 PERMA 1/2019).
8. Bahwa kemudian atas perkaraa *quo* telah diupayakan perdamaian antara Para Pihak melalui jalur mediasi dengan Sdri. ApriYanti, S.H., M.H. selaku Mediator.
9. Bahwa mediasi telah dilaksanakan mulai dari tanggal 6 Februari 2020 sampai tanggal 5 Maret 2020 dan sesuai dengan laporan hasil mediasi dimaksud, upaya perdamaian melalui mediasi dinyatakan tidak berhasil/gagal.
10. Bahwa oleh karena mediasi dinyatakan gagal maka tahap selanjutnya Majelis Hakim membuka sidang pertama untuk meminta persetujuan Para Tergugat terkait pelaksanaan persidangan secara elektronik.
11. Bahwa selanjutnya pelaksanaan persidangan secara elektronik terhadap perkaraa *quo* tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Para Pihak (sesuai dengan Lampiran 1).
12. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) PERMA 1/2019 yang menyatakan "*Persidangan secara elektronik dilaksanakan atas persetujuan penggugat dan tergugat setelah proses mediasi dinyatakan tidak berhasil*".
13. Bahwa kemudian dalam sidang pertama dimaksud, Majelis Hakim menetapkan jadwal persidangan elektronik untuk acara penyampaian jawaban, replik dan duplik (Pasal 21 ayat (1)).
14. Bahwa sesuai dengan fakta di persidangan, pemeriksaan perkara a *quo* terutama pada agenda Jawaban masih dilakukan melalui

Halaman 26 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.

#### Disclaimer

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



persidangan biasa (tidak melalui persidangan secara elektronik) sehingga telah merugikan Pembanding/Tergugat II yang dalam Putusan *a quo* dianggap tidak mengajukan Jawaban, pada hal sesuai fakta yang ada Pembanding/Tergugat II telah mengajukan Jawaban melalui e-court sesuai jadwal persidangan yang telah ditentukan.

15. Bahwa dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah bertentangan dengan hukum acara sebagaimana diatur dalam PERMA 1/2019 yang seharusnya dilaksanakan melalui persidangan secara elektronik serta telah merugikan Pembanding/Tergugat II.

## KEBERATAN PERTAMA

Pembanding/Tergugat II Keberatan dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang Menyatakan Tergugat II Tidak Mengajukan Jawaban Terhadap Gugatan Penggugat

1. Bahwa Pembanding/Tergugat II Keberatan dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Tergugat II tidak mengajukan Jawaban terhadap gugatan Penggugat (halaman 17 paragraf 1).
2. Bahwa sesuai dengan fakta persidangan yang ada, Pembanding/Tergugat II telah memberikan Jawaban dengan mengunggah berkas Jawaban pada aplikasi e-court sesuai mekanisme yang ada dalam persidangan secara elektronik dengan penjelasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa Majelis Hakim menetapkan jadwal persidangan dengan agenda Jawabandari Para Tergugat pada hari Kamis tanggal, 2 April 2020 Pukul 11:00 WIB sebagaimana dapat dibuktikan dalam Lampiran 2.
  - b. Bahwa Pembanding/Tergugat II telah mengunggah berkas Jawaban pada hari Selasa, tanggal 31 Maret 2020 pukul 09:36 WIB.
  - c. Bahwa hal tersebut telah sesuai ketentuan Pasal 22 PERMA 1/2019 yang menyatakan:

### *Pasal 22*

*(1) Persidangan secara elektronik dengan acara penyampaian gugatan, jawaban, replik, duplik dan kesimpulan, dilakukan*

Halaman 27 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



dengan prosedur:

- a. para pihak wajib menyampaikan dokumen elektronik paling lambat pada hari dan jam sidang sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.
  - b. Setelah menerima dan memeriksa dokumen elektronik tersebut Hakim/Hakim Ketua meneruskan dokumen elektronik kepada para pihak.
- (2) Jawaban yang disampaikan oleh tergugat harus disertai dengan bukti berupa surat dalam bentuk dokumen elektronik.
- (3) Panitera Pengganti wajib mencatat semua aktivitas pada persidangan secara elektronik dalam Berita Acara Sidang Elektronik.
- (4) Para pihak yang tidak menyampaikan dokumen elektronik sesuai dengan jadwal dan acara persidangan tanpa alasan sah berdasarkan penilaian Hakim/Hakim Ketua, dianggap tidak menggunakan haknya.
- d. Berdasarkan Lampiran 2 juga dapat dilihat bahwa hanya Pembanding/Tergugat II yang mengunggah Jawaban sampai batas waktu sidang yang sudah ditentukan, sedangkan Tergugat lain tidak mengunggah berkas Jawabannya sehingga sesuai Pasal 22 ayat (4) PERMA 1/2019 tersebut seharusnya dianggap tidak menggunakan haknya.
  - e. Selain itu dalam Lampiran 2 juga dapat dilihat bahwa status dokumen yang diunggah Pembanding/Tergugat II adalah "*Belum Diverifikasi Majelis/Hakim*", dengan demikian hal tersebut telah bertentangan dengan Pasal 22 ayat (1) huruf b PERMA 1/2019 jo. KMA 129/2019 yang memerintahkan Majelis Hakim melakukan verifikasi dokumen dan kemudian meneruskannya kepada Para Pihak.
3. Bahwa dengan demikian Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Tergugat II tidak mengajukan Jawaban terhadap gugatan Penggugat (halaman 17 paragraf 1) telah nyata-nyata tidak sesuai dengan fakta di persidangan dan telah bertentangan dengan hukum acara persidangan secara elektronik yang diatur dalam PERMA 1/2019.

KEBERATAN KEDUA

Halaman 28 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



Pembanding/Tergugat II Keberatan dengan Penundaan  
Sidang Jawaban yang Telah Merugikan Pembanding/Tergugat  
II

4. Bahwa Pembanding/Tergugat II keberatan dengan penundaan Sidang Jawaban yang dilakukan tanpa adanya alasan penundaan yang sah.
5. Bahwa sesuai dengan fakta persidangan (sebagaimana dapat dilihat dalam Lampiran 2), agenda Jawaban yang seharusnya dilaksanakan hari Kamis, tanggal 2 April 2020 Pukul 11:00 WIB ditunda sampai hari Kamis, tanggal 16 April 2020 pukul 11:00 WIB dengan alasan penundaan tersebut adalah karena Jawaban (dari Tergugat lain) belum siap.
6. Bahwa alasan penundaan yang demikian tidaklah dapat dibenarkan karena telah bertentangan dengan Pasal 22 ayat (4) PERMA 1/2019 yang menyatakan "*Para pihak yang tidak menyampaikan dokumen elektronik sesuai dengan jadwal dan acara persidangan tanpa alasan sah berdasarkan penilaian Hakim/Hakim Ketua, dianggap tidak menggunakan haknya*".
7. Dalam Pasal 159 HIR/186 RBg menyebutkan "*Pengunduran tidak boleh diberi atas permintaan kedua pihak, juga tidak boleh diperintahkan ketua pengadilan negeri karena jabatannya, melainkan dalam hal yang teramat perlu*".
8. Buku IV Tata Laksana Pengawasan Peradilan telah tertulis secara jelas, "*Setiap pengunduran sidang diikuti dengan alasan penundaan sidang, untuk apa sidang tersebut ditunda (bukan karena apa sidang tersebut ditunda)*".
9. Dengan demikian apabila diperlukan, seharusnya pada sidang Jawaban tanggal 2 April 2020 Majelis Hakim menyampaikan penundaan dengan alasan untuk Jawaban dari Tergugat lain, karena pada sidang dimaksud Pembanding/Tergugat II sudah mengajukan Jawabannya dan harus diterima sebagai iktikad baik dari Pembanding/Tergugat II.
10. Namun faktanya dalam Putusan, Pembanding/Tergugat II yang telah mengunggah Jawaban sesuai batas waktu dan ketentuan yang ada

Halaman 29 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



justru tidak dipertimbangkan Jawabannya oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama.

11. Bahwa penundaan sidang Jawaban dimaksud juga telah melanggar asas sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
12. Bahwa dengan demikian, penundaan sidang Jawaban telah dilakukan dengan alasan yang tidak sah dan telah menimbulkan kerugian bagi Pemanding/Tergugat II yang dianggap tidak mengajukan Jawaban.

**KEBERATAN KETIGA**

Pemanding/Tergugat II Keberatan dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang Tidak Mempertimbangkan Jawaban Pemanding/Tergugat II

13. Bahwa oleh karena pengajuan Jawaban dari Pemanding/Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan batas waktu dan ketentuan yang berlaku maka Jawaban dimaksud harus sepatutnya diterima.
14. Bahwa sementara penundaan sidang dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak mempertimbangkan Jawaban dari Pemanding telah nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.
15. Bahwa dengan demikian Pemanding/Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh untuk memeriksa dan mempertimbangkan Jawaban Pemanding/Tergugat II sebagaimana telah disampaikan pada Pengadilan Tingkat Pertama.
16. Bahwa Jawaban Pemanding/Tergugat II terhadap gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaiberikut:

**DALAM EKSEPSI**

Dalil Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

**Terkait Dasar Gugatan**

- a. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya angka 1 halaman 2 menyatakan telah melakukan perjanjian kredit modal kerja dengan Tergugat I sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) namun tidak menyebutkan secara jelas nomor maupun tanggal

Halaman 30 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



perjanjian tersebut dibuat.

- b. Bahwa dengan hal yang demikian dapat menjerumuskan Majelis Hakim dan Para Tergugat dalam menentukan perjanjian kredit mana yang dimaksud oleh Penggugat.

#### Terkait Objek Sengketa

- c. Bahwa objek sengketa sebagaimana dimaksud Penggugat dalam surat gugatannya adalah hanya sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 08/Blang Pauh Dua atas nama Ir. CHAIRIL RAMLI, sedangkan berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I juga ada SHM Nomor 05/Blang Pauh Dua atas nama Insinyur CHAIRIL RAMLI yang dilelang dan sama sekali tidak disebut ataupun dipermasalahkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya.
- d. Bahwa dalam petitumnya, Penggugat meminta agar Risalah Lelang Nomor 152/02/2019 tanggal 21 Maret 2019 dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dengan demikian berarti Penggugat mempermasalahkan kedua objek sengketa.
- e. Bahwa ketidaksesuaian objek sengketa dalam posita dengan petitumnya mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*nietontvankeljkverklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

- a. Bahwa substansi gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II adalah terkait dengan pelaksanaan lelang atas SHM Nomor 08/Blang Pauh Dua atas nama Ir. CHAIRIL RAMLI, sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 152/02/2019 tanggal 21 Maret 2019 yang dianggap Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum.

#### Pelaksanaan Lelang yang Dilakukan oleh Tergugat II Telah Sesuai dengan Ketentuan Hukum dan Peraturan yang Berlaku

- b. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan dan dilaksanakan sesuai ketentuan dan peraturanperundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*VenduReglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana

Halaman 31 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



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

- c. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa merupakan permohonan dari Tergugat I sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor B.672-I-KC/ADK/02/2019 tanggal 6 Februari 2019.
- d. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* dilakukan dengan mekanisme penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta melalui internet secara tertutup (*closed bidding*) sesuai Pasal 64 PMK Lelang, hal tersebut berarti pelaksanaan lelang dilakukan melalui internet tanpa tatap muka dan penawaran yang diberikan oleh setiap peserta lelang dirahasiakan, sehingga masing-masing peserta tidak mengetahui nilai penawaran dari peserta lainnya, bukan berarti pelelangan dilakukan secara diam-diam tanpa ada orang lain yang mengetahui.
- e. Bahwa hal tersebut sekaligus membantah dalil Penggugat angka 3 yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa telah dilakukan pelelangan secara tertutup (*closed bidding*) di kantor Tergugat I.
- f. Bahwa objek lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah diikat hak tanggungan, dengan demikian permohonan lelang yang diajukan Tergugat I merupakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
- g. Bahwa sesuai dengan ketentuan UU Hak Tanggungan tersebut, Tergugat I selaku Kreditur berhak untuk melakukan eksekusi terhadap objek lelang karena Penggugat selaku Debitur telah dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam Surat Nomor 680a-KC-I/ADK/01/2019 tanggal 31 Januari 2019.
- h. Bahwa sebagaimana yang terdapat dalam lampiran permohonan lelang, Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Penggugat melalui surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali. Dengan demikian, Penggugat telah diperingatkan secara patut dan dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah menerima surat peringatan telah nyata-nyata terpatahkan.
- i. Bahwa sebelum melaksanakan lelang, Tergugat I juga telah



melakukan pengumuman lelang (sesuai Pasal 51 ayat (1) PMK Lelang) melalui Selebaran tanggal 19 Februari 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat Kabar Serambi Indonesia tanggal 6 Maret 2019 sebagai pengumuman lelang kedua.

- j. Bahwa selain itu, sebelum pelaksanaan lelang Tergugat I telah melakukan pemberitahuan kepada Penggugat terkait rencana pelelangan dimaksud melalui Surat Nomor B.841-I/ADK/02/2019 tanggal 19 Februari 2019.
- k. Bahwa sebelum melaksanakan pelelangan terhadap objek lelang, Tergugat II telah melakukan konfirmasi dan meminta penerbitan SKPT kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur (sesuai Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang). Dengan demikian, Tergugat II telah menerapkan prinsip kehati-hatian untuk mengetahui kebenaran hak tanggungan yang tercatat telah sesuai dengan yang diajukan penjual.
- l. Bahwa dengan hasil pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan lelang dari Tergugat I telah dinyatakan lengkap dan dengan terpenuhinya legalitas formal subjek dan objek lelang yang diajukan Tergugat I, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang dari Tergugat I tersebut (sesuai Pasal 13 PMK Lelang).
- m. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat angka 8 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I dan II mempersiapkan dan membantu Sdr. Syahrizal (Tergugat III) sebagai Pemenang Lelang dan tidak melakukan penyetoran uang jaminan. Dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan bukti apapun.
- n. Bahwa sesuai fakta yang ada pelaksanaan lelang *a quo* dilakukan secara terbuka untuk umum yang dibuktikan dengan telah dilakukannya pengumuman sebanyak dua kali agar semua orang tahu dan menjangkir peminat/pembeli lebih banyak. Tergugat III juga telah melakukan penyetoran uang jaminan sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana nilai uang jaminan yang ditentukan oleh Penjual.

#### Tanggapan Tergugat II terhadap Nilai Limit dan Harga Jual

- o. Bahwa penetapan harga limit merupakan tanggung jawab Penjual



sesuai dengan ketentuan Pasal 43 PMK Lelang.

- p. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 44 PMK Lelang menyatakan Penjual dalam menetapkan harga limit dapat berdasarkan penilaian dari Penilai atau **penaksiran dari Penaksir**. Penaksir tersebut merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan oleh Penjual.
- q. Bahwa dalam permohonan lelang Tergugat I telah melampirkan Laporan Penilaian Jaminan tanggal 28 Januari 2019 sebagai dasar dalam menetapkan nilai limit terhadap objek lelang.
- r. Bahwa dengan demikian, penetapan harga limit objek lelang sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang sekaligus mematahkan dalil Penggugat angka 7 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan penetapan nilai limit melanggar PMK Lelang.
- s. Bahwa selain itu dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan nilai limit maupun harga jual objek lelang dibawah harga pasar adalah penilaian yang sangat subjektif dan tidak dapat dipertanggung jawabkan metode penilaiannya.

#### Tanggapan Tergugat II terhadap Tuntutan Ganti Rugi yang Diajukan oleh Penggugat

- t. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II berupa kerugian materiil sebesar Rp2.150.000.000,- (dua miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp3.150.000.000,- (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) karena seluruh dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang telah dipatahkan oleh Tergugat II dan sebaliknya Tergugat II telah melakukan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka permohonan ganti rugi tersebut sudah tidak lagi relevan untuk dikabulkan.
- u. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah karena sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



17. Bahwa uraian tersebut merupakan pokok-pokok Jawaban dari Pembanding/Tergugat II, untuk itu Pembanding/Tergugat II sampaikan pula isi Jawaban lengkapnya pada Lampiran 3 dan memohon kepada Majelis Hakim Tinggi untuk dapat memeriksa dan mempertimbangkan Jawaban Pembanding/Tergugat II tersebut.

KEBERATAN KEEMPAT

Pembanding/Tergugat II Keberatan dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Terkait Eksepsi

18. Bahwa Pembanding/Tergugat II keberatan dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memberikan pertimbangan hukum terkait eksepsi (halaman 20 Putusan) yang hanya begitu saja menolak eksepsi-eksepsi dengan menyatakan *"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama surat gugatan penggugat yang diajukan kepersidangan yaitu dari segi bentuk ataupun formulasi gugatan, Majelis Hakim berpendapat telah memenuhi syarat dalam sebuah surat gugatan sehingga eksepsi yang diajukan oleh pihak tergugat I maupun tergugat III tidak beralasan secara hukum dan harus ditolak"*.

19. Bahwa putusan Majelis Hakim yang tidak memberikan dasardan alasan yang disertai dengan ketentuan yang menjadi dasar putusannya tersebut jelas-jelas tidak memenuhi ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan *"Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili"*.

20. Bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mengabaikan alasan-alasan dalam eksepsi yang disampaikan Para Tergugat dalam Jawaban dengan tidak memberikan pertimbangan hukum pada setiap eksepsi yang diajukan.

21. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Idi tanggal 13 Agustus 2020 tersebut dibatalkan.



KEBERATAN KELIMA

Pembanding/Tergugat II Keberatan dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Terkait Pokok Perkara

22. Bahwa Pembanding/Tergugat II keberatan dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memberikan pertimbangan hukum terkait pokokperkara (halaman 26 Putusan) yang menyatakan *“Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa objek atau agunan yang dilelang oleh tergugat I melalui tergugat II yang sekarang menjadi objek dalam perkara ini bernilai lebih dari 1(satu) milyar rupiah (Vide bukti surat P-3 dan P-4), sehingga proses penjualan lelang atas agunan milik penggugat yang dilakukan oleh tergugat I melalui tergugat II yang dimenangkan tergugat III sesuai risalah lelang nomor : 152/02/2019, tanggal 21 Maret 2019, bertentangan dengan peraturan menteri keuangan karena penetapan nilai limit tidak melibatkan tim independen; sehingga lelang tersebut adalah cacat hukum dan harus dibatalkan”*.

23. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut, dapat dimaknai bahwa Majelis Hakim telah melakukan penilaian sendiri (diluar kompetensinya) terhadap harga jual objek lelang dengan hanya melihat bukti surat P-3 yaitu kwitansi jual beli dan bukti surat P-4 yaitu pengumuman lelang tahun 2011.

24. Bahwa hal tersebut telah nyata-nyata bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim itu sendiri yang pada kalimat berikutnya menyatakan penetapan nilai limit tidak melibatkan tim independen (Penilai). Dengan kata lain, seharusnya pertimbangan Majelis Hakim dalam menentukan nilai objek lelang juga harus didasarkan pada bukti penilaian dari Penilai independen, yang mana bukti tersebut sama sekali tidak diajukan dalam persidangan.

25. Bahwa Pembanding/Tergugat II juga berpandangan penentuan nilai suatu benda tidak dapat dilakukan sembarang orang, terlebih hanya berdasarkan opini pribadi semata maupun informasi dari instansi yang tidak memiliki wewenang untuk itu tanpa disertai dengan adanya laporan penilaian/penaksiran yang kredibel.

Halaman 36 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



26. Bahwa terkait dengan hal tersebut, Pembanding/Tergugat II mempunyai referensi pandangan mayoritas Para Hakim mengenai pembeli lelang adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi serta perihal nilai limit sebagaimana yang dikutip dari buku Penelitian Sosio-Legal: Pembeli Beritikad Baik Perlindungan Hukum bagi Pembeli oleh Dr. Widodo DwiPutro, S.H., M.Hum. dkk., diantaranya berisi pendapat Hakim Agung, Takdir Rahmadi:

*"Yang penting adalah lelang itu diumumkan. Jika bisa dibuktikan adat ertulis dikoran, dan harga yang ditetapkan pada waktu itu tidak mendapat respons, maka harga akan diturunkan. Mau dibikin harga tinggi, tapi tidak ada yang maubeli, bisa makin rugi krediturnya (Bank). Prinsipnya, pemenang lelang tidak bisa dikalahkan"*

27. Bahwa masih dikutip dari buku yang sama, Hakim Agung Soltoni Mohdally berpendapat:

*"Adalagi kasus mengenai harga limit. Dulu, harga limit tidak jelas. Ada yang gunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), atau keterangan dari Pemda. Untuk sekarang ini, sudah baik, karena ada appraisal. Jasa penaksir ini juga kan dibayar. Sepanjang penilai menetapkan harga limit: harga rendah, harga sedang, harga tinggi, maka harga lelang menjadi obyektif. Kalau terjadi lelang kedua dan ketiga, itu biasanya di bawah limit. Memang begitu, bukan karena ada permainan. Kalau gagal lelang pertama itu, memang harganya turun. UU Lelang bilang begitu juga. Pembeliannya itu sah. Intinya, jangan ada prosedur yang terlanggar. Kalau ada, pasti riskan. Karena lelang itu sesuai prosedur, harus mengacu pada peraturan menteri keuangan itu. Lelangnya bisa batal. Pembeli lelang juga dituntut mengerti, supaya hal-hal seperti itu tidak merugikan dia. Lelang itu kan dicari orang, karena harganya murah. Prosedur lelang itu, pertama, yakni surat dari pemohon lelang (bank atau panitera misalnya), lalu di cek apakah pihak yang memohonkan lelang itu adalah orang yang berhak, lalu diumumkan kepublik melalui media massa, lalu ditaksir harga obyek, dan lalu lelang"*

28. Bahwa sementara itu, dalam Jawaban Pembanding/Tergugat II juga sudah menjelaskan bahwa penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab Penjual sebagaimana telah dilakukan penaksiran oleh Penaksir



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Pasal 44 karena nilai limit di bawah Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sehingga tidak wajib dilakukan penilaian oleh penilai.

29. Bahwa pada dasarnya penilaian dan penaksiran merupakan istilah yang sama-sama berasal dari kata *appraisal* yang mempunyai pengertian sebagai sebuah opini dalam menentukan estimasi nilai objek/properti berdasarkan hasil analisis atas data-data yang relevan.
30. Bahwa penaksiran yang dilakukan oleh Penaksir dalam praktiknya juga mengikuti prosedur yang digunakan oleh Penilai yaitu berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia (SPI).
31. Bahwa selain itu penggunaan penaksiran oleh Penaksir dalam hal nilai limit objek lelang di bawah Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) pada dasarnya adalah untuk menekan biaya eksekusi agar lebih murah jika dibandingkan dengan menggunakan Penilai, sehingga diharapkan debitur dapat memperoleh sisa pelunasan yang lebih besar.
32. Majelis Hakim Tingkat Pertama juga telah lalai dengan tidak mempertimbangkan bahwa pelelangan *a quo* merupakan "*penjualan paksa*" dalam hal ini merupakan eksekusi hak tanggungan akibat debitur wanprestasi dan dijual dalam waktu pemasaran yang terbatas sehingga penetapan nilai limit diperbolehkan mendekati nilai likuidasi yaitu sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sesuai dengan Pasal 49 PMK Lelang dan masih dalam nilai yang wajar.
33. Bahwa perlu Pembanding/Tergugat II jelaskan pula, antara nilai limit dengan nilai pasar adalah dua hal yang berbeda. Nilai limit merupakan harga minimal barang yang akan dilelang dengan harapan pada saat pelelangan diperoleh hasil yang setinggi-tingginya.
34. Bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan yang menyatakan "*...objek dalam perkara ini bernilai lebih dari 1(satu) milyar rupiah..*" merupakan nilai pasar bukan nilai limit, sehingga tidak tepat jika dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim menyatakan penetapan nilai limit tersebut bertentangan dengan Pasal 45 PMK Lelang karena dalam Pasal *quo* mengatur tentang nilai limit bukan nilai pasar.
35. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya Putusan Pengadilan

Halaman 38 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Idi Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Idi tanggal 13 Agustus 2020 tersebut dibatalkan karena tidak dipertimbangkan secara hukum.

## KEBERATAN KEENAM

Pembanding/Tergugat II Keberatan Dengan Amar Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang Menyatakan Lelang Terhadap Objek Sengketa Adalah Cacat Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Mengikat

36. Bahwa Pembanding/Tergugat II keberatan dengan Amar Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama (angka 3 halaman 26-27) yang menyatakan, "3. *Menyatakan Lelang terhadap Objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019 sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 152/02/2019 tanggal 1 April 2019 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat*".
37. Bahwa hal tersebut telah bertentangan dengan Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia Edisi 2007 tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus pada halaman 100 angka 21 yang menyatakan, "*suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".
38. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah dijelaskan dalam Jawaban Pembanding/Tergugat II serta KEBERATAN KETIGA dalam memori banding ini.
39. Bahwa selain itu Pembanding/Tergugat II juga berpendapat pelelangan *a quo* tidak bisa dibatalkan karena ada objek lelang lainnya yang sama sekali tidak dipermasalahkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi objek lelang tersebut.
40. Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 1/Pdt.G/2020/PN.Idi tanggal 13 Agustus 2020 yang Amar Putusannya menyatakan lelang terhadap objek sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bertentangan

Halaman 39 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



dengan Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia Edisi 2007 tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus sehingga sudah sepatutnya untuk dibatalkan.

## KEBERATAN KETUJUH

Pembanding/Tergugat II Keberatan Dengan Amar Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang Memerintahkan kepada Tergugat III Untuk Tidak Memindah Tangankan (Balik Nama) Objek Sengketa Sebelum Putusan Ini Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap

41. Bahwa Pembanding/Tergugat II keberatan dengan Amar Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama (angka 4 halaman 27) yang menyatakan, “4. *Memerintahkan kepada Tergugat III untuk tidak memindah tangankan (balik nama) terhadap objek sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap*”.
42. Bahwa menurut Pembanding/Tergugat II amar putusan tersebut tidak dapat dibenarkan karena substansinya sama dengan putusan provisi sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBg.
43. Bahwa putusan provisi merupakan salah satu jenis putusan sela, yakni putusan yang mendahului putusan akhir. Selain itu putusan provisi juga harus dimintakan Penggugat dalam tuntutan provisi yang merupakan salah satu asesor dari gugatan pokok dan berisi permintaan agar pengadilan mengeluarkan suatu keputusan sementara sampai gugatan pokoknya memperoleh putusan akhir.
44. Bahwa perlu Pembanding/Tergugat II sampaikan, petitum yang meminta “*Memerintahkan kepada Tergugat III untuk tidak memindah tangankan (baliknama) terhadap objek sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap*” tidak dimintakan dalam putusan provisi.
45. Bahwa selain itu dalam menjalankan tugas dan fungsinya, Tergugat II telah melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga semua pihak yang terkait dalam lelang *a quo* terutama kepada pembeli/pemenang lelang harus dilindungi secara hukum sebagai pembeli yang sah dan beriktikad baik.

Halaman 40 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



46. Bahwa hal tersebut sesuai dengan pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- a. Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- b. Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi.

47. Bahwa dengan demikian, sewajarnya hukum acara yang berlaku, amar putusan dimaksud tidak boleh diterima oleh Majelis Hakim karena tidak dimintakan dan diputus secara provisionil sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan batal demi hukum.

Maka : Berdasarkan alasan-asalan tersebut, cukup beralasan kiranya apabila Pembanding/Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

1. Menerima permohonan banding Pembanding/Tergugat II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 1/Pdt.G/2020/PN. Idi tanggal 13 Agustus 2020, dan mengadili sendiri dengan amar putusan yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkaraini.

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Pembanding III semula Tergugat III pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa adapun amar Putusan Pengadilan Negeri Bireuen Perkara Perdata No. 01/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus berbunyi :

M e n g a d i l i :

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019 sebagaimana tercantum dalam kutipan Risalah Lelang Nomor : 152/02/2019 tanggal 1 April 2019 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk tidak memindahtangankan (balik nama) terhadap objek sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.084.000,- (tiga juta delapan puluh empat ribu rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 *Pembanding/Tergugat III telah Menyatakan Banding berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding pada hari Senin tanggal 31 Agustus 2020*, dimana Akta Pernyataan Permohonan Banding yang disampaikan oleh Pembanding/Tergugat III masih dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang, dengan demikian Judex Factie Pengadilan Tinggi Aceh di Banda Aceh berwenang untuk memeriksa dan mengadili Memori Banding dari Pembanding/Tergugat III seluruhnya ;

Bahwa setelah Pembanding/Tergugat III membaca dan mempelajari isi Putusan Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal

Halaman 42 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



13 Agustus 2020, *Pembanding/Tergugat III sangat keberatan terhadap Putusan a quo yang tidak mencerminkan putusan yang adil bagi pencari keadilan ;*

Adapun keberatan-keberatan Pembading/Tergugat III terhadap Putusan Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 adalah sebagai berikut :

*I. DALAM EKSEPSI*

- Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 *Telah Keliru dalam Pertimbangan hukum Dalam Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Error In Persona dan Gugatan Penggugat Kabur* sehingga menyebabkan Putusan Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 *Batal Demi Hukum ;*
- Bahwa Pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 *telah cacat hukum dengan menyampingkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia yang menjadi Dasar Jawaban Pembanding/Tergugt III, dan hal tersebut telah dengan jelas dan terperinci Pembanding/Tergugat III sampaikan baik dalam Jawaban, Duplik, bukti-bukti surat maupun dalam Kesimpulan ;*
- Bahwa Pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi tidak mempertimbangkan dalam Pertimbangan hukunya tentang Gugatan Penggugat Error In Persona, dimana suatu gugatan harus didasari oleh adanya perselisihan hukum antara para Pihak dalam suatu sengketa atau perselisihan hukum yang timbul sebagai akibat peristiwa hukum atau hubungan diantara para pihak ;
- Bahwa Pembanding/Tergugt III dengan Terbanding/Penggugat tidak ada suatu perbuatan yang terlibat langsung atas suatu perbuatan hukum, dalam perkara a quo Pembanding/Tergugt III hanya berhubungan hukum dengan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding/Tergugat II yang Pembanding/ Tergugt III membeli tanah sengketa melalui perlelangan yang terbuka untuk umum yang dimohonkan oleh Terbanding I/Tergugat I yang dilaksanakan oleh Terbanding II/Tergugat II ;
- Bahwa benar terhadap tanah dan bangunan yang dilakukan pelelangan terbuka untuk umum oleh Tergugat II, kemudian yang Sertifikatnya atas tanah perkara sekarang tercatat atas nama Pembanding/Tergugt III, sehingga dengan demikian *tidak ada perselisihan hukum antara Pembanding/Tergugt III dengan Terbanding/Penggugat ;*

Halaman 43 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



- Bahwa dengan tidak ada perselisihan hukum atau hubungan hukum apa yang terjadi antara Pembanding/Tergugat III dengan Terbanding/Penggugat, maka Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 harus dinyatakan Batal hal tersebut sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958* yang menyatakan “yang menyebutkan syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan antara kedua belah pihak” ;
- Bahwa disamping itu juga Bahwa Pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi tidak mempertimbangkan dalam Pertimbangan hukunya tentang Gugatan Penggugat Kabur yang mana dalam gugatan Pembanding/ Penggugat baik dalam Posita maupun dalam Petitum menuduh Pembanding/Tergugat III sebagai Pembeli yang tidak bertikat baik adalah sudah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia ;
- Bahwa Pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi tidak mempertimbangkan dalam Pertimbangan hukunya tentang suatu gugatan Perbuatan Melawan hukum yang dituntut adalah cacat hukum, bertentangan dengan hukum, dan atau batal demi hukum, dimana *tuntutan Pembeli yang beritikan tidak baik tidak dikenal dalam gugatan dan adanya dalam Bantahan dan atau dalam Perlawanan Pihak Ketiga* ;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas sudah cukup alasan bagi Judex Factie Pengadilan Tinggi Aceh di Banda Aceh untuk membatalkan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020, dengan mengadili sendiri dengan menyatakan Gugatan Pembanding/Penggugat Tidak Dapat Diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 *Telah Keliru dalam Pertimbangan hukum Dalam Pokok Perkara Tentang Perbuatan Pembanding/Tergugat III Melakukan Perbuatan Melawan Hukum* sehingga menyebabkan Putusan Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 Batal Demi Hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 pada halaman 26 alenia 2 disebutkan;  
*Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa objek atau agunan yang dilelang oleh tergugat I melalui tergugat II yang sekarang menjadi objek dalam perkara ini bernilai lebih dari 1(satu) milyar rupiah (Vide bukti surat P-3 dan P-4), sehingga proses penjualan lelang atas agunan milik penggugat yang dilakukan oleh tergugat I melalui tergugat II yang dimenangkan oleh tergugat III sesuai risalah lelang nomor : 152/02/2019, tanggal 21 Maret 2019, bertentangan dengan peraturan materi keuangan karena penetapan harga limit tidak melibatkan tim independen; sehingga lelang tersebut adalah cacat hukum dan harus dibatalkan ;*
3. Bahwa Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 telah salah dalam pertimbangan hukumnya, dimana pertimbangan Judex Factie Pengadilan Idi berpatokan pada Bukti P-3 dan bukti P-4 yang merupakan bukan merupakan bukti yang dapat dipertimbangkan di untuk dapat mengambil suatu putusan ;
4. Bahwa terhadap bukti Terbanding/Penggugat yaitu bukti P-3 adalah tidak berdasarkan kepada pembuktian yang diatur dalam Undang-undang, hal ini terbukti dari bukti P-3 yaitu berupa kwitansi pembayaran Jual beli sebidang lapak ruko seluas 140 M2 tertanggal 15 Juli 2018, *tetapi oleh Terbanding/Penggugat tidak melampirkan bukti pendukung lainnya terhadap bukti P-3 tersebut yaitu berupa bukti Akta Jual Beli terhadap ruko tersebut dan bukti faktur pajak/setoran pajak terhadap Negara atas harga yang ada dalam bukti P-3 tersebut*, sehingga dengan demikian menurut Pembanding/Tergugat III bukti P-3 yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat tersebut adalah berupa bukti rekayasa semata-mata ;
5. Bahwa terhadap bukti P-4 yaitu Pengumuman lelang objek tanggungan yang diterbitkan oleh Terbanding I/Tergugat I untuk lelang Pertama dengan harga limit lelang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) *tidak ada satupun peserta lelang yang mendaftar*, sehingga dalam hal ini Terbanding I/Tergugat I melakukan Pengumuman Pelelangan kedua dengan menurunkan harga limit sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) vide bukti T.III-1, dan hal ini membuktikan bahwa benar harga lelang yang ditetapkan oleh Terbanding I/Tergugat I adalah sesuai dengan harga pelelangan yang terbuka untuk umum untuk lelang ke II ;

Halaman 45 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



6. Bahwa terhadap objek perkara tidak ada harga sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat dalam bukti P-3, sedangkan harga dalam bukti P-4 sendiri tidak ada satupun peserta lelang yang mendaftarkan untuk ikut lelang terhadap pelelangan tanah dan bangunan terperkara, itu artinya harga tanah terperkara yang telah dilelanga oleh Terbanding II/Tergugat II atas permintaan Terbanding I/Tergugat I adalah harga yang normal untuk dilakukan lelang, sehingga dengan demikian pelelangan terhadap tanah terperkara yang sudah dibeli oleh Pemanding/Tergugat III melalui pelelangan yang terbuka untuk umum sudah sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang ;
7. Bahwa disamping itu juga saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat dalam perkara a quo adalah saksi-saksi yang tidak berkonpnten dan bukan saksi ahli yang berhak menilai harga tanah dan bangunan untuk lelang, hal ini terbukti dimana keterangan saksi-saksi tersebut di depan persidangan semua keterangannya diketahui melalui pemberitahuan Terbanding/Penggugat kepada saksi dan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Terbanding/Penggugat adalah bukan saksi yang mengalami langsung terhadap kejadian perkara dan juga bukan sebagai saksi yang ahli dibidangnya sehingga sudah sewajarnya keterangan saksi-saksi tersebut diatas untuk dikesampingkan ;
8. Bahwa dalam persidangan Pemeriksaan Setempat ditelah ditemukan fakta hukum dimana letak objek terperkara telah sesuai objek yang telah dilelang oleh Terbanding II/Tergugat II atas permohonan Terbanding I/Tergugat I yang telah ditetapkan Pemanding/Tergugat III sebagai pemegang lelang ;
9. Bahwa Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak mempertimbangkan kerugian yang diderita oleh Pemanding/Tergugat III selaku Pembeli Yang Beritikat Baik Yang Harus di Lindungi dimana pada saat persidangan Pemeriksaan Setempat juga ditelah ditemukan fakta hukum dimana secara melawah hukum Terbanding/Penggugat masih menguasai tanah terperkara yang sudah secara sah menjadi milik Pemanding/Tergugat III ;
10. Bahwa Pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 yang mengatakan risalah lelang nomor : 152/02/2019, tanggal 21 Maret 2019, bertentangan dengan peraturan materi keuangan karena penetapan harga limit tidak melibatkan tim independen; sehingga lelang tersebut adalah



cacat hukum dan harus dibatalkan adalah Pertimbangan yang bertentangan dengan Undang-Undang, dimana pertimbangan Judex Factie telah salah dalam mengartikan Proses lelang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya tentang limit pelelangan diatas Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan limit pelelangan dibawah Rp. diatas Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga dengan demikian Pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 harus dibatalkan ;

11. Bahwa Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 adalah *merupakan Preseden buruk bagi Terbading I/Tergugat Ibagi Pelelangan, Tergugat II/Terbading II terhadap Hak Tanggungan yang akan di lakukan Pelelangan di depan Umum*, hal ini sangat berpengaruh bagi Pembeli Lelang dan tidak adak ada Pembeli Lelang yang bersedia untuk ikut jadi peserta Lelang yang tidak mempunyai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli yang beritikan baik, dan salah satunya adalah *Pembanding/Tergugat III yang telah mengalami banyak kerugian dari Pembelian Lelang tersebut, faktanya terhadap Lelang Eksekusi yang sudah menjadi milik Pembanding/Tergugat III masih dinyatakan batal demi hukum terhadap Pelelangan a qua, artinya tidak ada kepastian hukum bagi Pembeli Yang Beritikan Baik untuk membeli Lelang Eksekusi atas Hak Tanggungan*, dan kalau ini terjadi maka akan ada *Yurisprudensi dan hal ini mengakibatkan kebangkrutan bagi Negara yang kita cintai ini* ;
12. Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Pembanding/Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Pertimbangan yang tidak berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia yaitu Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan telah bertentangan dengan bukti-bukti dan fakta-fakta di depan persidangan ;
13. Bahwa didepan persidangan Pembanding/Tergugat III telah melampirkan alat bukti tertulis yang sudah dilegalisir sesuai dengan aturan undang-undang dan telah disesuaikan dengan aslinya didepan majelis hakim yaitu :
  - a. Bukti T.III-1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Media Cetak Serambi tanggal 6 Maret 2019 yang

Halaman 47 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



diumumkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Langsa;

- b. Bukti T.III-2 : Foto copy sesuai dengan aslinya setoran uang jaminan sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada Bendahara Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Aceh KPKNL Lhokseumawe pada tanggal 14 Maret 2019 melalui Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk;
  - c. Bukti T.III-3 : Foto copy sesuai dengan foto copy Risalah Lelang Nomor : 152/02/2019 tanggal 21 Maret 2019 yang dikeluarkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Aceh KPKNL Lhokseumawe ;
  - d. Bukti T.III-4 : Foto copy sesuai dengan aslinya Kwitansi Pelunasan Nomor : KW-140/WKN.01/KNL.02/2019, tanggal 28 Maret 2019 yang dikeluarkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Aceh KPKNL Lhokseumawe ;
  - e. Bukti T.III-5 : Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 8 seluas 555 M2 (lima ratus lima puluh lima persegi) yang terletak di Jalan Negara Medan Banda Aceh Desa Blang Pauh Dua Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur Propinsi yang tercatat atas nama SYAHRIZAL ;
14. Bahwa Pembanding/Tergugat III dalam melakukan Pembelian terhadap objek perkara berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan sudah sesuai dengan prosedur lelang sebagaimana yang diamatkan dalam Undang-Undang sesuai dengan bukti T.III-1 yaitu berupa Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Media Cetak Serambi tanggal 6 Maret 2019 yang diumumkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Langsa;
15. Bahwa sebelum Pembanding/Tergugat III dinyatakan sebagai peserta lelang oleh Terbanding II/Tergugat II, terlebih dahulu Pembanding/Tergugat III menyetor uang jaminan sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada Bendahara Terbanding II/Tergugat II pada tanggal 14 Maret



2019 melalui Terbanding I/Tergugat I sesuai dengan bukti T.III-2, sehingga hal ini membuktikan bahwa Pembading/Tergugat III adalah Pembeli yang beritikad baik dan alasan Gugatan Terbanding/Penggugat hanya menebak-nebak saja tanpa bisa dibuktikan kebenarannya ;

16. Bahwa ke ikut sertaan Pembading/Tergugat III sebagai peserta Lelang terhadap tanah sengketa adalah berdasarkan bukti T.III-1 dan kemudian dilanjutkan dengan Bukti T.III-2, dan perbuatan Pembading/Tergugat III adalah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan kemudian Pembading/Tergugat III dinyatakan sebagai Pemenang Lelang oleh Terbanding II/Tergugat II berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 152/02/2019 tanggal 21 Maret 2019 sesuai dengan bukti T.III-3
17. Bahwa setelah Pembading/Tergugat III dinyatakan sebagai Pemenang Lelang oleh Terbanding II/Tergugat II berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 152/02/2019 tanggal 21 Maret 2019 vide bukti T.III-3 dan kemudian Pembading/Tergugat III telah melakukan Pelunasan terhadap pembelian lelang terhadap tanah terperkara berdasarkan bukti T.III-4, sehingga dengan demikian secara hukum Pembading/Tergugat III lah pemilik yang sah terhadap tanah terperkara ;
18. Bahwa setelah Pembading/Tergugat III melakukan Pelunasan terhadap pembelian lelang terhadap tanah terperkara berdasarkan bukti T.III-4, kemudian Pembading/Tergugat III melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 8 terletak di Jalan Negara Medan Banda Aceh Desa Blang Pauh Dua Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur Propinsi Aceh berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8 seluas 555 M2 (lima ratus lima puluh lima persegi) ke atas nama Pembading/Tergugat III (Syahrizal) berdasarkan Bukti T-III -5, **dan hal ini membuktikan** Terbanding/Penggugat bukanlah selaku Pemilik atas objek sengketa ;
19. Bahwa Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Pembading/Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah pertimbangan yang tidak berdasarkan pada fakta-fakta di depan persidangan ;
20. Bahwa dalam Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 tidak ada satu pertimbangan apapun tentang Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Pembading/Tergugat III, dan tentang harga lelang tanah terperkara adalah tidak ada hubungannya dengan Pembading/Tergugat III dimana



- Pembanding/Tergugat III tahu tanah terperkara akan dilakukan pelelangan berdasarkan Bukti T.III-1, hal ini membuktikan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat III dalam perkara a quo ;
21. Bahwa disamping itu Judex Factie Pengadilan Negeri Idi dalam Putusannya dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 tidak mengabulkan gugatan Terbading/Penggugat terhadap petitum nomor 4 “Menyatakan Tergugat III Bukan Selaku Pembeli Yang Bertikat Baik”, hal ini membuktikan bahwa Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi dalam perkara a quo *saling bertentangan antara satu dengan pertimbangan yang lain bagaimana mungkin Pembanding/Tergugat III dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan disisi lain Pembanding/Tergugat III tetap dinyatakan Selaku Pembeli Yang Bertikat Baik yang harus di lindungi oleh Undang-Undang ;*
22. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1230 K/Sip/1980 menyatakan *bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi*, dan oleh karena Pembanding/Tergugat III dalam melakukan Pembelian terhadap objek perkara berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku, maka secara hukum Pembanding/Tergugat III wajib dinyatakan sebagai Pembeli Lelang yang beritikad Baik yang harus di lindungi oleh Undang-Undang ;
23. Bahwa Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi telah mengesampingkan proses pelelang yang telah dilakukan oleh Terbading II/Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019 *adalah lelang Eksekusi atas barang barang jaminan hutang Terbading/Penggugat kepada Terbading I/Tergugat I melalui Perangkat lelang yang disebut dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah berserta bangunan diatas tanah tersebut ;*
24. Bahwa berdasarkan penjelasan mengenai dasar hukum pelaksanaan pelelangan umum, berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 100 dengan tegas menyatakan *“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat di batalkan”*, sehingga tidak ada dasar hukum bagi Judex Factie Pengadilan Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 membatalkan pelelangan terhadap tanah dan bangunan terperkara yang secara hukum telah menjadi milik Pembading/Tergugat III, *sehingga dengan demikian membuktikan putusan*

Halaman 50 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Judex Factie Pengadilan Pengadilan Negeri Idi dalam Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 adalah Batal Demi Hukum ;*

25. Bahwa Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Idi dalam pertimbangan Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 yang menyatakan dilelang Hak Tanggungan jauh dibawah harga sewajarnya adalah alasan yang dicari-cari dan tidak berdasarkan pada ketentuan hukum sama sekali dimana harga yang telah ditetapkan dalam pelelangan oleh Terbanding II/Tergugat II untuk pelelangan yang ke-2 (dua) *vide bukti T.III-1* sudah berdasarkan pada harga lelang yang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, *dan disamping itu Terbanding/Pelawan dalam Pelelangan a quo tidak mengajukan keberatan sama sekali baik terhadap penetapan Harga Limit sebagaimana dimaksud dalam Bukti T.I maupun terhadap Pelelangan a quo, hal ini membuktikan bahwa Terbanding telah mengakui kebenaran dan harga terhadap pelelangan atas tanah terperkara ;* Berdasarkan uraian-uraian yang telah Pembanding/Tergugat III uraikan di atas, maka dengan ini Pembanding/Tergugat III Mohon kepada Judex Factie Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh yang mulia yang menyidangkan perkara ini untuk dapat mengabulkan seluruh Memori Banding dari Pembanding/Tergugat III dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Idi Perkara Perdata No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020, selanjutnya mengambil putusan sebagai berikut :

*Mengadili :\_*

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat III seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Idi No. 1/Pdt.G/2020/PN-Idi, tanggal 13 Agustus 2020 ;

*Mengadili sendiri :*

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Pembanding/Tergugat III untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan Terbanding/Penggugat tidak dapat diteima (N.O)
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Atau :

Halaman 51 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Aceh di Banda Aceh yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (et a quo et bono) ;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

Dengan ini perkenankanlah kami mengajukan Kontra Memori Banding atas Putusan perkara No. 1 / Pdt.G / 2020 / PN.Iditertanggal 13Agustus 2020.

Adapun Kontra Memori Banding ini diajukan atas hal-hal sebagai berikut :

- I. Bahwa Terbanding tersebut diatas dalam perkara No. 1 / Pdt.G / 2020 / PN.iditertanggal 13 Agustus 2020, oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Idi, telah memberikan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian
  2. MenyatakanTergugat I, Tergugat II danTergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum
  3. Menyatakan Lelang terhadap Obyek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019 sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 152/02/2019 tanggal 1 April 2019 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
  4. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk tidak memindah tangankan (baliknama) terhadap obyek sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap
  5. Menghukum tergugat I, Tergugat II danTergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.724.900,- (Dua Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Empat Ribu Sembilan Ratus Rupiah).
- II. Bahwa terhadap putusan tersebut telah dinyatakan Banding olehPara Pembandingmelalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Idi;
  - III. Bahwa Terbanding sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judec Facyt*Pengadilan Negeri Idi yang termuat dalam Putusannya terhadap Perkara No. 1 / Pdt.G / 2020 / PN.Idi tertanggal 13Agustus 2020

Halaman 52 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



dan Para Pembanding telah keliru dan tidak cermat dalam memahami substansi pertimbangan hukum *Judex Facty* dalam perkara ini;

- IV. Bahwa terhadap semua dalih dalih yang disampaikan oleh Para Pembanding dalam Memori Bandingnya, Terbanding pada prinsipnya tidak sependapat dan sangat keberatan, hal ini dikarenakan secara keseluruhan *Judex Facty* dalam Putusannya terhadap Perkara No. 1 / Pdt.G / 2020 / PN.Idi tertanggal 13 Agustus 2020 telah memberikan pertimbangan-pertimbangan yang didasarkan penilaiannya pada fakta hukum yang terungkap dalam persidangan perkara ini serta telah pula mencerminkan rasa keadilan dan telah menerapkan suatu peraturan hukum sebagaimana mestinya;
- V. Bahwa Terbanding sangat keberatan terhadap dalih Para Pembanding yang menyatakan bahwa *Judex Facty* Pengadilan Negeri Ididalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah salah dan keliru dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo*, hal ini dikarenakan *Judex Facty* Pengadilan Negeri Ididalam putusannya tersebut berdasarkan pada dasar hukum serta pertimbangan hukum yang benar, karena itu dalih dalih Para Pembanding tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya haruslah dikesampingkan;

VI. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI PARA PEMBANDING TENTANG GUGATAN PENGGUGAT/TERBANDING KABUR;

- Bahwa dalil eksepsi Para Pembanding yang menyatakan Gugatan Penggugat dalam perkarainisebagai Terbanding adalah kabur adalah tidak tepat. Bahwa pernyataan demikian menunjukkan bahwa Para Pembanding tidak memahami Gugatanyang didalihkan oleh Terbanding dalam Surat Gugatannya;
- Bahwa perlu rasanya Terbanding tegaskan dasar yuridis pengajuan gugatan didasarkan pada kaidah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Pembanding dalam proses pelelangan terhadap obyek sengketa yang tidak memenuhi standar aturan yang berlaku dan cenderung melanggar nilai-nilai etika dan asas-asas proses lelang yang baik khususnya asas kepatutan, keadilan, ketelitian serta sikap hati-hati terhadap harta benda orang lain, oleh karenanya Para Pembandingseharusnya menilai secara utuh dengan memperhatikan pokok permasalahan



yang dikemukakan oleh Penggugat (*posita-fundamentum petendi*) maupun tuntutan (*petitum*) dalam Surat Gugatana quo;

- Bahwa selain itu eksepsi yang diajukan Para Pembanding menunjukkan Para Pembanding bersikap *formalistic legal thinking secara sempit dan ekstrem*. Patut untuk diketahui bahwa asas hukum perdata di Indonesia adalah sederhana, cepat dan biaya ringan, disamping itu sesungguhnya pokok utama (problem yang mesti diselesaikan) adalah apakah benar tindakan Para Pembanding terhadap diri Terbanding dalam proses pelelangan terhadap obyek sengketa dilakukan adalah suatu perbuatan melawan hukum dan ataukah sebaliknya tindakan Para Pembanding tersebut sudah tepat dan sesuai dengan berjalannya hukum, keadilan dan kebenaran;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, eksepsi Para Pembanding yang menyatakan gugatan Terbanding kabur dipandang tidak beralasan menurut hukum, oleh karenanya tepat dan benar apabila Mejlis Hakim menolak eksepsi Para Pembanding;

B. EKSEPSI PARA PEMBANDING TENTANG GUGATAN PENGGUGAT/TERBANDING *ERROR IN PERSONA*;

- Bahwa dalil eksepsi Para Pembanding yang menyatakan menyatakan Gugatan Terbanding adalah *error in persona* dikarenakan tidak didasari oleh adanya perselisihan hukum antara para pihak adalah tidak tepat. Bahwa pernyataan demikian menunjukkan bahwa Para Pembanding tidak memahami Gugatan yang didalilkan oleh Terbanding;
- Bahwa dalam hal ini Terbanding tegaskan kembali bahwa prinsip siapa Tergugat adalah orang yang dipandang telah merugikan kepentingan Penggugat, oleh karena itu prinsip siapa yang digugat ditentukan oleh Penggugat dan sesungguhnya dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum terdapat suatu *option* (pilihan) bagi Penggugat untuk mengajukan suatu gugatan kepada pihak yang dirasakan telah merugikannya;
- Bahwa dengan demikian Penggugat bebas untuk menentukan kepada siapa sajakah gugatan tersebut harus ditujukannya, sehingga manakala dalam eksepsi Para Pembanding

Halaman 54 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



mempermasalahkan seharusnya ia tidak bisa diajukan sebagai pihak dalam perkara ini, tentunya tidak perlu ditafsirkan secara sempit dan ekstrem bahwa gugatan Penggugat/Terbanding menjadi *error in persona* atau gugatan Penggugat/Terbanding menjadi cacat formal, yang berakibat tidak dapat diterima, hal ini mengingat dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, sesungguhnya siapa yang akan digugat diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat/Terbanding. Artinya, Penggugat bebas untuk memilih dan menentukan siapa sajakah yang harus digugatnya karena dirasakannya telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikannya oleh karenanya harus digugatnya;

- Bahwa hal tersebut diatas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 yang mempertimbangkan "*jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan dimana Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya*", sehingga dengan demikian dalil eksepsi Para Pembanding dalam perkara ini tidak beralasan menurut hukum, oleh karenanya tepat dan benar apabila Majelis Hakim menolak eksepsi Para Pembanding.

VII. DALAM POKOK PERKARA DIHUBUNGKAN DENGAN FAKTA-FAKTA PERSIDANGAN

1. Bahwa Terbanding sangat keberatan terhadap dalih Para Pembanding yang menyatakan bahwa *Judec Facy* Pengadilan Negeri Ididalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah **salah dan keliru** dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo*, hal ini dikarenakan *Judec Facy* Pengadilan Negeri Idi dalam putusannya tersebut berdasarkan pada penilaian terhadap fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan berdasarkan pertimbangan hukum yang benar, karena itu dalih dalih Para Pembanding tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya haruslah dikesampingkan;
2. Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah apakah proses penjualan lelang yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat II atas permohonan Pembanding/Tergugat I terhadap obyek lelang yang juga merupakan obyek sengketa dalam perkara ini, berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 555 M2 berikut bangunan ruko yang ada di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 8 terakhir atas nama Ir.CHAIRIL RAMLI

Halaman 55 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



yang terletak di Jalan Medan-Banda Aceh, Desa Balang Pauh Dua, Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur, Provinsi Aceh, telah memenuhi standar aturan yang ada dan sesuai nilai-nilai serta etika proses pelelangan?;

3. Bahwa oleh karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai prosedur atau proses lelang terhadap sebuah barang yang menjadi jaminan hutang, oleh karenanya dipandang perlu untuk memahami pengertian lelang itu sendiri, serta prinsip-prinsip yang ada dalam lelang dan juga ketentuan yuridis yang menjadi pedoman dari pelaksanaan lelang;
4. Bahwa Pengertian lelang menurut Vendu Reglement (Stbl.Tahun 1908 No,189 diubah dengan Stbl. 1940 No.56). Penjualan Umum adalah : Pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup;
5. Bahwa sedangkan menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengertian 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;
6. Bahwa dari kedua pengertian lelang tersebut di atas, terdapat beberapa unsur dalam lelang :
  - a. Penjualan barang kepada umum yang dilakukan di muka umum;
  - b. Di dahului dengan pengumuman lelang/mengumpulkan peminat/peserta lelang;
  - c. Dilaksanakan oleh dan atau dihadapan Pejabat Lelang dan olehnya dibuatkan Risalah Lelang;
  - d. Dilakukan dengan penawaran atau pembentukan harga yang khas dan bersifat kompetitif.
7. Bahwa disisi lain apabila diikuti pendapat dari para doktriner didapatkan pengertian bahwa menurut Rochmat Soemitro, yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah: pelelangan dan penjualan barang yang

Halaman 56 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



dilakukan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan : menawar harga, menyetujui harga, sedangkan menurut Yahya Harahap yang dimaksud dengan penjualan di muka umum atau yang biasanya disebut dengan lelang adalah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan ;

8. Bahwa ketentuan yang menjadi dasar bagi suatu pelaksanaan lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan juga Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ;
9. Bahwa berdasarkan pengertian dari rumusan undang-undang dan pendapat para doktriner tersebut maka di bidang lelang tersebut dapat ditemukan adanya asas-asas lelang yaitu :
  - a. "Asas Keterbukaan" yang menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang- Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN). Bahwa Implementasi dari asas ini dapat dilihat pada Pasal 41 Permenkeu No. 93 tahun 2010, yang pada prinsipnya penjualan secara lelang harus didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual;
  - b. "Asas Keadilan" mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta



- lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi;
- c. “Asas Kepastian Hukum” menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akte otentik. Risalah Lelang digunakan penjual/pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya. Asas ini dapat ditemukan pada Pasal 24 Permenkeu No. 93 tahun 2010 yang pada intinya mengatur lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau putusan dari lembaga peradilan umum;
- d. “Asas Efisiensi” akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga. Asas ini dituangkan dalam Pasal 67 & Pasal 71 Permenkeu No. 93 tahun 2010;
- e. “Asas Akuntabilitas” menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dapat dipertanggung-jawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang. Setelah lelang dilaksanakan harus dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang dan Pejabat Lelang harus impartial, yaitu tidak boleh memihak. Bahwa Kewenangan Pejabat Lelang untuk mengeluarkan grosse Risalah Lelang yang merupakan bukti autentik yang berkekuatan sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut yang menegaskan pelaksanaan akuntabilitas tersebut. Asas ini dapat ditemukan pada Pasal 2 & Pasal 77 Permenkeu No. 93 tahun 2010 ;
10. Bahwa setiap lelang pada dasarnya haruslah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan juga Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 2 / KN / 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang kesemuanya didasarkan pada asas-asas lelang;

Halaman 58 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



11. Bahwa dalam dalil gugatannya Terbanding/Penggugat pada pokoknya mendalilkan proses lelang tidak memenuhi standar aturan yang ada dan sesuai nilai-nilai serta etika proses pelelangan dikarenakan Harga limit lelang yang ditetapkan hanya sejumlah Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah ) terpaut jauh dari harga pasaran Obyek Sengketa yang dilelang;
12. Bahwa selanjutnya mengenai harga limit lelang yang hanya sejumlah Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dimana terpaut jauh dari harga pasaran obyek sengketa yang dilelang. Bahwa dalam jawabannya ParaPembanding telah mengakui bahwa nilai limit yang dipakai yakni sebesar Rp.600.000.000, adalah merupakan harga yang ditaksir sendiri oleh Pembanding/Tergugat I (vide Bukti T II . 5 Penentuan nilai limit didasarkan pada hasil penilaian oleh Penaksir internal Tergugat I);
13. Bahwa di persidangan Terbanding/Penggugat mengajukan Bukti P . 3 berupa Kwitansi Pembayaran Jual Beli sebesar Rp.535.000.000,- (lima ratus tiga puluh lima juta rupiah) terhadap sebidang lapak ruko seluas 140 M2 (seratus empat puluh) meter persegi tertanggal 15 Juli 2018. Bahwa dari bukti tersebut terdapat fakta bahwa harga pasaran umum tanah setempat obyek sengketa adalah lebih dari Rp.3.800.000,- (tigajutadelapanratusribu rupiah) per meternya, sehingga jika kita hitung maka nilai obyek sengketa berupa tanah seluas 555 M2 dan bangunan permanet yang ada di atasnya adalah lebih besar dari Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
14. Bahwa dalam persidangan pula Terbanding/Penggugat telah pula mengajukan Bukti P . 4 berupa Brosur pengumuman lelang Objek Hak tanggungan yang diterbitkan oleh Pembanding/Tergugat I tahun 2011 terhadap obyek sengketa SHM No 8. Bahwa dari bukti tersebut terdapat fakta pada tahun 2011 pihak Pembanding/Tergugat I melalui Pembanding/Tergugat II pernah melakukan pelelangan terhadap Obyek sengketa perkaraini dengan harga limit Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
15. Bahwa dipersidangan pula, Terbanding/Penggugat telah menghadirkan 2 orang saksi yaitu saksi YUSNADI dan saksi JAMALUDDIN BEN M HANAPIAH yang keterangan saling bersesuaian dan mendukung bukti surat yang telah Penggugat ajukan dalam persidangan dan memberikan fakta bahwa jika menurut harga taksiran tanah pasaran di daerah



- setempat maka obyek sengketa keseluruhannya dapat dijual dengan harga jauh lebih besar dari Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
16. Bahwa selanjutnya dipersidangan pula Pembanding/Tergugat II mengajukan bukti Bukti T II . 5 berupa Fotocopi Laporan Penilai Jaminan tanggal 28 Januari 2019. Bahwa dari bukti tersebut terdapat fakta bahwa Penentuan nilai limit didasarkan pada hasil penilaian oleh Penaksir internal yaitu Pembanding/Tergugat I sendiri dan bukan penilaian dari penilai independen, lebih dari itu hasil dari penilaian penaksir tersebut bahwa nilai yang wajar terhadap obyek sengketa adalah sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) padahal sebelumnya pada tahun 2011 terhadap obyek sengketa dalam proses pelelangannya ditetapkan nilai limit sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
  17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan *"Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal : b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)"*. Dalam hal ini pada tahun 2011 terhadap obyek sengketa telah pernah dilelang dengan nilai limit Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), maka menjadi kewajiban Pembanding/Tergugat I selaku penjual dalam hal penentuan nilai limit harus ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari penilai yang berkompentendanindependen, sedangkan mengenai siapa yang dimaksud sebagai penilai, maka ketentuan Pasal 44 ayat (2) disebutkan bahwa penilai adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
  18. Bahwa lebih lanjut hal mengenai nilai limit ini juga telah diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : 2/ KN / 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dimana pada Pasal 20 ayat (2) menyebutkan *"Dalam hal lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Eksekusi Fidusia dan Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai"*;
  19. Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat II berdasarkan permohonan Pembanding/Tergugat I pada tanggal 21 Maret 2019, nilai limitnya



ditentukan sendiri oleh pihak penjual barang dalam hal ini Pemanding/Tergugat I, oleh karenanya telah terjadi pelanggaran prosedur lelang yang dilakukan oleh Pemanding/Tergugat I sebagaimana ketentuan Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana seharusnya jika nilai obyek sengketa bernilai paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), maka nilai limit harus ditetapkan oleh Pemanding/Tergugat I berdasarkan hasil penilaian dari penilai independen yang bukan berasal dari instansinya atau perusahaan Pemanding/Tergugat I selaku penjual lelang, selain itu Pemanding/Tergugat I telah pula melakukan pelanggaran prosedur lelang sebagaimana ketentuan Pasal 47 huruf a Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, yang menyebutkan *"Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan :*

- a. *Menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai"* , hal ini semata-mata untuk menghindari adanya penentuan nilai limit yang tidak obyektif yang dilakukan oleh Kreditor yang nantinya akan merugikan Debitor sebagai pemilik barang, sehingga harga lelang maksimal tidak akan dapat dicapai ;

20. Bahwa lebih dari itu perbuatan Pemanding/Tergugat I tersebut, telah melanggar asas-asas yang diharuskan dalam lelang yakni "Asas Keadilan" dimana dalam setiap proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan, hal ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual, sehingga khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi ;
21. Bahwa oleh karena Pemanding/Tergugat I telah terbukti melakukan pelanggaran prosedur lelang sebagaimana ketentuan Pasal 44 ayat (1) huruf a dan ayat (2) serta Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta asas-asas yang diwajibkan dalam lelang, dimana lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 21 Maret 2019, sebagaimana dimohon oleh Pemanding/Tergugat I selaku Pemohon Lelang, maka



Pembanding/Tergugat II selaku KPKNL Lhokseumaweyang mempunyai kewajiban untuk meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang, ternyata telah melakukan suatu perbuatan tanpa ketelitian dan kehati-hatian sebagaimana yang diwajibkan, maka Terbanding berpendapat bahwa Pembanding/Tergugat II juga harus ikut bertanggung jawab terhadap terlaksananya lelang yang tidak sesuai dengan prosedur yang benar ;

22. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019, terdapat pelanggaran prosedur lelang yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat I sebagaimana ketentuan Pasal 44 ayat (1) huruf a dan ayat (2) serta Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Maret 2019, sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor : 152 / 02 / 2019 tertanggal 1 April 2019, dimana yang menjadi Pemenang Lelangnya adalah Pembanding/Tergugat III, adalah cacat hukum sehingga haruslah dinyatakan bahwa hasil lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
23. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Maret 2019, sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor : 152 / 02 / 2019 tertanggal 1 April 2019 adalah cacat hukum sehingga haruslah dinyatakan bahwa hasil lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka status barang lelang yang juga menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, yakni : 1 (satu) bidang tanah seluas 555 M2 berikut bangunan ruko yang ada di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 8 terakhir atas nama Ir.CHAIRIL RAMLI yang terletak di Jalan Medan-Banda Aceh, Desa Balang Pauh Dua, Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur, Provinsi Aceh, haruslah dikembalikan pada status semula sebelum adanya pelaksanaan lelang yakni menjadi agunan dari Pembanding/Tergugat I, yang selanjutnya apabila nantinya akan diadakan lelang kembali maka haruslah mengikuti prosedur sesuai dengan ketentuan yang berlaku khususnya mengenai penentuan nilai limit yang harus ditentukan oleh penilai yang independen;
24. Bahwa hal ini sesuai berdasarkan penjelasan mengenai dasar hukum pelaksanaan pelelangan umum pada Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung angka 22 halaman 100 dengan tegas menyatakan "dalam hal

Halaman 62 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



*terdapat kekurangan atau pelelangan telah dilaksanakan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri”;*

25. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang Terbanding uraikan diatas, tepat dan benar pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facy* Pengadilan Negeri Idi dalam putusannya pada halaman 26 yang menyatakan bahwa *“menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa objek sengketa atau agunan yang dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II yang sekarang menjadi objek dalam perkara ini bernilai lebih dari 1 (satu) milyar rupiah (vide buktisurat P-3 dan P-4), sehingga proses penjualan lelang atas agunan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat III sesuai risalah lelang Nomor : 152/02/2019 tanggal 1 April 2019, bertentangan dengan peraturan menteri keuangan karena penetapan harga limit tidak melibatkan tim independen, sehingga lelang tersebut adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;”*, oleh karenanya Putusan *Judex Facy* Pengadilan Negeri Idi dalam perkara ini telah berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan merupakan penilaian terhadap fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan oleh karenanya dalih dalih Para Pembanding dalam memori bandingnya haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya haruslah dikesampingkan;
26. Bahwa terhadap dalih-dalih Para Pembanding lainnya dalam memori bandingnya, Terbanding pada prinsipnya tidak sependapat dan sangat keberatan. Hal ini karena Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan-pertimbangan dalam putusannya terhadap perkara ini telah benar dan tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka dalih-dalih Para Pembanding dalam Memori Bandingnya haruslah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya haruslah dikesampingkan.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dan mengingat ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka dengan ini Terbanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Aceh Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Terbanding untuk seluruhnya;

Halaman 63 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor : 1 / Pdt.G / 2020 / PN.Idi tertanggal 13 Agustus 2020 tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

Demikian Kontra memori Banding ini kami sampaikan atas perhatian dan perkenan Yth. Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Aceh untuk mengabulkannya, kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding akan memeriksa dan mengadili perkara ini tidak hanya berdasarkan memori banding maupun kontra memori banding tersebut, namun sebagai pengadilan ulangan, maka Pengadilan Tinggi akan mengadili perkara ini berdasarkan seluruh fakta-fakta dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan saksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, termasuk salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Idi, tanggal 13 Agustus 2020, memori banding dari Pembanding-I semula Tergugat-I, Pembanding-II semula Tergugat-II, dan Pembanding-III semula Tergugat-III serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan sebagai berikut

Menimbang, bahwa didalam jawabannya, selain menjawab tentang materi pokok perkara, Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III juga telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kabur, dengan alasan;
  - a. Perjanjian kredit yang mendasari hutang Penggugat;
  - b. Tidak disebutkannya kedudukan pihak – pihak dalam kepala/ bagian awal surat gugatan;
  - c. Perbuatan mana dari Tergugat-I yang merupakan perbuatan melawan hukum;
  - d. Objek sengketa sebagaimana dimaksud Penggugat dalam surat gugatannya adalah hanya sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 08/Blang Pauh Dua atas nama Ir. CHAIRIL RAMLI, sedangkan berdasarkan permohonan

Halaman 64 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang dari Tergugat I juga ada SHM Nomor 05/Blang Pauh Dua atas nama Insinyur CHAIRIL RAMLI yang dilelang dan sama sekali tidak disebut ataupun dipermasalahkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya.

- e. Penggugat  
telah menuduh Tergugat-III sebagai pembeli beritikad tidak baik;
2. Gugatan Penggugat  
kurang pihak, karena Notaris pembuat Akta Perjanjian Kredit dan pembuat APHT tidak ikut digugat;
3. Gugatan Penggugat  
*error in persona* ;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya eksepsi tersebut, maka sebelum mempertimbangkan dan memutus tentang materi pokok perkara nya, terlebih dahulu harus lah dipertimbangkan tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III tersebut;

Menimbang, bahwa kendatipun terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III sebagaimana tersebut diatas telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi berpendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan hukum secara sempurna/tidak memberikan dasar pertimbangan hukum yang cukup (*on voldoendo gemotiveerd*) dalam mempertimbangkan tentang eksepsi-eksepsi tersebut, sehingga pertimbangan hukum tersebut perlu disempurnakan dengan pertimbangan hukum, sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan perjanjian kredit yang mendasari hutang Penggugat tersebut dapatlah dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan telah melakukan Perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Tergugat I sebesar Rp600.000.000,- (Enam ratus Juta Rupiah) untuk usaha Penggilingan Padi dan Hasil Bumi dengan anggungan sebidang tanah seluas lebih kurang 555 M2 (Lima Ratus lima puluh lima meter persegi) berikut bangunan Ruko yang ada diatasnya seluas 112 M2 (Seratus Dua Belas Meter Persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor: 8, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur (TURUT TERGUGAT) Tertanggal 08 Juni 2006, terakhir tertulis atas nama Ir. CHAIRIL RAMLI, yang terletak di jl. Medan-Banda Aceh, Desa Blang Pauh Dua, Kecamatan Julok, kabupaten Aceh Timur, Provinsi Aceh dan obyek sengketa

Halaman 65 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diatas oleh Tergugat I telah dilakukan pelelangan secara tertutup (*closed Bidding*) di kantor Tergugat I dan dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019;

Menimbang, dalam jawabannya Tergugat-I mengakui bahwa Penggugat merupakan debitur dari Tergugat I yang telah memperoleh fasilitas kredit mula - mula sebesar Rp75.000.000,- sesuai Akta Perjanjian Kredit No.120 tanggal 21 Mei 2004 sebagaimana telah diubah dengan perubahan sesuai Akta Persetujuan Addendum dan Tambahan Kredit menjadi sebesar Rp115.000.000,- sesuai akta Perjanjian Kredit No.78 Tanggal 11 Agustus 2005, diubah dengan perubahan sesuai Akta Persetujuan Addendum dan Tambahan Kredit menjadi sebesar Rp200.000.000,- sesuai akta Perjanjian Kredit No.30 Tanggal 04 Mei 2006, diubah dengan perubahan sesuai Akta Persetujuan Addendum dan Tambahan Kredit menjadi sebesar Rp300.000.000,- sesuai akta Perjanjian Kredit No.358 Tanggal 30 Mei 2007, diubah dengan perubahan sesuai Akta Persetujuan Addendum dan Tambahan Kredit menjadi sebesar Rp600.000.000,- sesuai akta Perjanjian Kredit No.83 Tanggal 08 Mei 2008, dan Akta Restrukturisasi Kredit sesuai akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.225 Tanggal 20 Oktober 2009, dengan demikian maka jelas yang dimaksud adalah Perjanjian Kredit Modal Kerja dengan Tergugat I sebesar Rp600.000.000,- (Enam ratus Juta Rupiah) untuk usaha Penggilingan Padi dan Hasil Bumi dengan anggungan sebidang tanah seluas lebih kurang 555 M2 (Lima Ratus lima puluh lima meter persegi) berikut bangunan Ruko yang ada diatasnya seluas 112 M2 (Seratus Dua Belas Meter Persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor: 8, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur (TURUT TERGUGAT) Tertanggal 08 Juni 2006, terakhir tertulis atas nama Ir. CHAIRIL RAMLI, yang terletak di jl. Medan-Banda Aceh, Desa Blang Pauh Dua, Kecamatan Julok, kabupaten Aceh Timur, Provinsi Aceh;

Menimbang, atas eksepsi Tergugat-I yang menyatakan tidak disebutkannya kedudukan pihak – pihak ( siapa sebagai Tergugat-I,Tergugat-II dan Tergugat-III) dalam kepala/ bagian awal surat gugatan menjadikan gugatan Penggugat kabur, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat eksepsi tersebut tidak beralasan hukum, dengan pertimbangan, bahwa setelah memperhatikan dengan seksama gugatan Penggugat tanggal 3 Januari 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Idi pada tanggal 6 Januari 2020 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Idi, telah disebutkan Penggugat Ir. CHAIRIL RAMLI, Tempat dan tgl lahir : Kuta Binjei, 27 Desember

Halaman 66 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1965, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Bertempat tinggal di Dusun Teladan, Desa Blang Pauh Dua, Kecamatan Julok, yang hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama 1. Chairul Azmi S.H, 2. Zakaria, S.H, 3. Irfansyah, S.H, kesemuanya adalah Advokat pada LAW OFFICE "CHAIRUL AZMI, SH & PATNERS", yang beralamatkan di Komplek BTN ABRI Blok D No. 20 Desa Geudubang Aceh, Kecamatan langsa Baro, Kota Langsa, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Desember 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Idi **dengan ini mengajukan gugatan terhadap** ,1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk. JAKARTA Cq. PT.BANK RAKYAT (Persero) Tbk INDONESIA WILAYAH ACEH Cq. PT.BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk CABANG LANGSA beralamat di Jl. Darussalam No.1, Gampong Jawa, Langsa Kota, Kota Langsa, Aceh selanjutnya disebut sebagai Tergugat-I, **2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANWIL DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA WILAYAH ACEH Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) LHOKEUMAWE** beralamat di Jln. T Hamzah Bendanara, Kuta Blang Lhokseumawe, Kota Lhokseumawe selanjutnya disebut sebagai Tergugat-II, **3. SYAHRIZAL**, Umur 46 Tahun, Pekerjaan Pedagang, beralamat di Dusun T. Raja Itam, Desa Ulee Ateung, Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur selanjutnya disebut sebagai Tergugat-III, dan **4. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI ACEH Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ACEH TIMUR**, beralamat di Seunebok Teungoh, Idi rayeuk, Aceh Timur, Provinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat, sehingga demikian sudah cukup jelas kedudukan pihak-pihak yang dimaksud oleh Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan perbuatan mana dari Tergugat-I yang merupakan perbuatan melawan hukum dan Penggugat telah menuduh Tergugat-III sebagai pembeli beritikad tidak baik adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara karena untuk menentukan perbuatan mana dari Tergugat-I yang merupakan perbuatan melawan hukum dan Penggugat telah menuduh Tergugat-III sebagai pembeli beritikad tidak baik, sangatlah tergantung pada hasil pembuktian dalam persidangan yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini ;

Halaman 67 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.

#### Disclaimer

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



Menimbang, atas eksepsi Tergugat-II yang menyatakan objek sengketa sebagaimana dimaksud Penggugat dalam surat gugatannya adalah hanya sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 08/Blang Pauh Dua atas nama Ir. CHAIRIL RAMLI, sedangkan berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat-I juga ada SHM Nomor 05/Blang Pauh Dua atas nama Insinyur CHAIRIL RAMLI yang dilelang dan sama sekali tidak disebut ataupun dipermasalahkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, Majelis Pengadilan Tinggi mempertimbangkan bahwa dalam point ke-3 petitum gugatannya Penggugat mohon agar menyatakan lelang terhadap **obyek sengketa** yang dilaksanakan oleh Tergugat-II pada tanggal 21 Maret 2019 sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 152/ 02 / 2019 tanggal 1 April 2019 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan demikian jelas yang dimaksud oleh Penggugat adalah lelang terhadap **obyek sengketa dalam perkara a quo**;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak dengan alasan Notaris sebagai pembuat Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak diikut sertakan sebagai pihak dapat lah dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada dasarnya untuk menentukan siapa saja/subyek hukum yang akan digugat oleh Penggugat dalam gugatannya adalah merupakan hak penuh dari Penggugat, dan tidak di ikut sertakannya Notaris sebagai pembuat Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai pihak oleh Penggugat menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, tidak jelas, tidak sempurna, dengan alasan Notaris tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan pokok gugatan, dimana Notaris dalam hal ini hanya menjalankan tugas sebagai syarat formal dalam membuat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat-I , yaitu membuat pembuat Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;

Menimbang; bahwa tentang keabsahan lelang terhadap obyek sengketa yang dilaksanakan oleh Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019 sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 152/ 02 / 2019 tanggal 1 April 2019 akan ditentukan dari hasil pembuktian di persidangan, sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pihak Notaris tidak perlu dijadikan pihak dalam perkara ini ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, terhadap eksepsi Tergugat-III yang menyatakan Tergugat-III dengan Penggugat tidak ada suatu perbuatan yang terlibat langsung atas suatu perbuatan hukum, dalam perkara *a quo* Tergugat-III hanya berhubungan hukum dengan Tergugat-I dan Tergugat-II, dan Tergugat-III membeli tanah sengketa melalui pelelangan yang terbuka untuk umum yang dimohonkan oleh Tergugat-I yang dilaksanakan oleh Tergugat-II, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan bahwa Tergugat-III telah ditetapkan sebagai pemenang lelang yang dimohonkan oleh Tergugat-I dan dilaksanakan oleh Tergugat-II atas obyek sengketa atas nama Ir. Chairil Ramli (Penggugat) yang telah diagunkan oleh Penggugat sebagai jaminan atas pelunasan hutangnya kepada Tergugat-I, dan dalam perkara *a quo* Penggugat merasa keberatan dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat-II atas permohonan Tergugat-I tersebut, sehingga dengan demikian untuk membuat lebih jelas dan terang permasalahan bagaimana hubungan hukum Tergugat-III dengan Penggugat serta agar penyelesaian perkara ini menjadi tuntas, maka dengan mengikut sertakan Tergugat-III sebagai pihak dalam perkara ini tidak menjadikan gugatan Penggugat *error in persona* ;

Menimbang; bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka eksepsi dari Tergugat-I, Tergugat-II, dan Tergugat-III tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap dipersidangan, hubungan hukum yang terjadi antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding I semula Tergugat I didasarkan kepada Akta Perjanjian Kredit Nomor 120, tanggal 21 Mei 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Riza Oktariana, Sarjana Hukum, Notaris di Langsa, Akta Perjanjian Kredit Persetujuan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 143, tanggal 20 Mei 2005, Akta Perjanjian Kredit Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 78, tanggal 11 Agustus 2005, Akta Perjanjian Kredit Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 30, tanggal 04 Mei 2006, Akta Perjanjian Kredit Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 358, tanggal 30 Mei 2007, Akta Perjanjian Kredit Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 83, tanggal 08 Mei 2008, Akta Perjanjian Kredit Persetujuan Restrukturisasi Kredit Nomor 225, tanggal 20 Oktober 2009;

Halaman 69 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada prinsipnya dalil pokok gugatan Terbanding semula Penggugat sehubungan dengan proses atau prosedur pelelangan terhadap sebidang tanah dan bangunan dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8, yang terletak di Jl. Negara dari Banda Aceh ke Langsa, Desa Blang Pauh Dua, Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur, Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, Surat Ukur Nomor : 01/2006, tanggal 08 Juni 2006 seluas 555 M<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh lima meter persegi) berikut bangunan Ruko yang ada di atasnya atas nama Ir. Chairil Ramli in casu Terbanding semula Penggugat (bukti P.1/T.I-8), yang dilaksanakan oleh Pembanding II semula Tergugat II atas permohonan Pembanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor : 152/02/2019, tanggal 21 Maret 2019, Syahrizal in casu Pembanding III semula Tergugat III sebagai peserta lelang telah disahkan sebagai Pembeli terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 555 M<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh lima meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 8 atas nama Ir. Chairil Ramli (Terbanding semula Penggugat), yang terletak di Jl. Negara dari Banda Aceh ke Langsa, Desa Blang Pauh Dua, Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur, Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, Surat Ukur Nomor : 01/2006, tanggal 08 Juni 2006; Bahwa pelelangan tersebut dilakukan oleh Muhammad Nagif, S.E, selaku Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Lhokseumawe (Pembanding II semula Tergugat II), atas permohonan yang diajukan Pembanding I semula Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas harta jaminan milik Terbanding semula Penggugat; Bahwa ditetapkannya Pembanding III semula Tergugat III Syahrizal sebagai pemenang lelang, karena dalam pelaksanaan lelang tersebut, Pembanding III semula Tergugat III Syahrizal merupakan penawar tertinggi terakhir dengan harga penawaran Rp 603.750.250,00 (enam ratus tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu dua ratus lima puluh rupiah); Harga penawaran Pembanding III semula Tergugat III Syahrizal tersebut dianggap telah mencapai/melampaui harga limit yang telah ditetapkan oleh Penjual (Pembanding semula Tergugat I);

Menimbang, bahwa lelang tersebut dilakukan oleh Pembanding I semula Tergugat I, karena Terbanding semula Penggugat selaku penerima kredit sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor 120, tanggal 21 Mei 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Riza Oktariana, Sarjana Hukum, Notaris di Langsa, Akta Perjanjian Kredit Persetujuan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 143, tanggal 20 Mei 2005, Akta Perjanjian Kredit Persetujuan Tambahan (Suplesi)

Halaman 70 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 78, tanggal 11 Agustus 2005, Akta Perjanjian Kredit Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 30, tanggal 04 Mei 2006, Akta Perjanjian Kredit Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 358, tanggal 30 Mei 2007, Akta Perjanjian Kredit Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 83, tanggal 08 Mei 2008, Akta Perjanjian Kredit Persetujuan Restrukturisasi Kredit Nomor 225, tanggal 20 Oktober 2009 antara Ir. Chairil Ramli dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk di Langsa, ternyata tidak memenuhi kewajibannya mengembalikan dan melunasi kredit sesuai perjanjian, yang berakibat kredit Terbanding semula Penggugat yang diperolehnya dari Pembanding I semula Tergugat I menjadi bermasalah (macet), sehingga Pembanding I semula Tergugat I melakukan peneguran terhadap Terbanding semula Penggugat, agar melakukan pembayaran tunggakan angsuran kreditnya tersebut sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditetapkan; Untuk itu kepada Terbanding semula Penggugat telah diberi peringatan melalui Surat Peringatan I Nomor B 4656 I/KC/ADK/12/2010, tanggal 08/12/2010, Surat Peringatan II Nomor B 178-I/KC/ADK/05/2011, tanggal 15/05/2011, dan Surat Peringatan III Nomor B 258-I/KC/ADK/06/2011 Tanggal 20/06/2011;

Menimbang, bahwa eksekusi hak tanggungan atau pelelangan terhadap objek hak tanggungan tersebut, dilaksanakan oleh Pembanding II semula Tergugat II, atas kekuatan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 696/2008, tanggal 26 September 2008 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 590.4/357/2008, tanggal 18 September 2008, dan Sertifikat Hak Tanggungan Pertama, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 590.4/357/2008, tanggal 18 September 2008, dan Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor : 43/2004, tanggal 07 Juni 2004, Sertifikat Hak Tanggungan Kedua Nomor : 323/2006, tanggal 08 Juni 2006, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 590.4/02/2006, tanggal 2 Juni 2008, Sertifikat Hak Tanggungan Ketiga Nomor : 686/2007, tanggal 13 Agustus 2007, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 590.4/06/2007, tanggal 3 Agustus 2007; Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur, Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas; Bahwa pelelangan tersebut dilaksanakan berdasarkan permohonan Pembanding I semula Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui kreditor yang piutangnya dijamin dengan Hak Tanggungan, maka apabila piutangnya macet dapat langsung melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan melalui pelelangan umum, karena sertifikat hak tanggungan tersebut memakai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"; Bahwa penjualan terhadap objek lelang tersebut berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dimana debitor in casu Terbanding semula Penggugat telah cidera janji untuk melunasi utangnya atau dengan kata lain Terbanding semula Penggugat sebagai debitor Pembanding semula Tergugat I telah dikategorikan sebagai kredit macet, dan karena debitor tetap tidak melunasi utangnya yang total kewajibannya sejumlah Rp 738.074.999,- (tujuh ratus tiga puluh delapan juta tujuh puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) per tanggal 20 Juni 2011 (vide bukti T.I-23);

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui, pemberian Hak Tanggungan, pasti didahului oleh perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya, yang berarti Hak Tanggungan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian utang piutang yang telah dibuat sebelumnya; Oleh karena Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu in casu Ir. Chairil Ramli ic Terbanding semula Penggugat, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu (Pembanding I semula Tergugat I) terhadap kreditor-kreditor lain; Dengan demikian berarti, jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan tersebut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T.I-1 s/d T.I-13, terbukti Terbanding semula Penggugat telah mengikatkan dirinya dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Terbuka), Tbk (Pembanding I semula Tergugat I) untuk mendapatkan fasilitas kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.8/Desa Blang Pauh Dua, Surat Ukur No. 01/2006, tanggal 08 Juni 2006, seluas 555 M2, atas nama Ir. Chairil Ramli, yang terletak di Desa Blang Pauh Dua, Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur, Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam, sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 696/2008, tanggal 26 September 2008 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No : 590/357/2008, tanggal 18 September 2008 sejumlah Rp300.000.000,-; Selanjutnya dijamin juga Sertifikat Hak Milik No.5/Desa Blang Pauh Dua, Surat Ukur No. 02/1999, tanggal 13 Juli 1999, seluas 3.896 M2, atas nama Ir.

Halaman 72 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Chairil Ramli, yang terletak di Desa Blang Pauh Dua, Kecamatan Julok, Kabupaten Aceh Timur, Propinsi Daerah Istimewa Aceh, sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 216/2004, tanggal 14 Juni 2004 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No : 43/2004, tanggal 07 Juni 2004 sejumlah Rp120.000.000,-,8, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) Nomor : 323/2006, tanggal 08 Juni 2006 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No : 590.4//02/2006, tanggal 2 Juni 2006 sebesar Rp90.000.000,-,, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) Nomor : 686/2007, tanggal 13 Agustus 2007 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No : 590.4//06/2007, tanggal 3 Agustus 2007 sejumlah Rp100.000.000,-;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti yang yang diajukan dalam perkara ini, pemberian Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan dan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Aceh Timur; Bahwa dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah untuk membebankan Hak Tanggungan guna pelunasan utang Ir. Chairil Ramli in casu Terbanding semula Penggugat, selaku Debitor sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 120, tanggal 21 Mei 2004, Perjanjian Kredit Persetujuan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 143, tanggal 20 Mei 2005, Perjanjian Kredit Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 78, tanggal 11 Agustus 2005, Perjanjian Kredit Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 30, tanggal 04 Mei 2006, Perjanjian Kredit Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 358, tanggal 30 Mei 2007, Perjanjian Kredit Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Perpanjangan Waktu Kredit Nomor 83, tanggal 08 Mei 2008, Perjanjian Kredit Persetujuan Restrukturisasi Kredit Nomor 225, tanggal 20 Oktober 2009 antara Ir. Chairil Ramli in casu Terbanding semula Penggugat dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk di Langsa, sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 20 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan, bahwa piutang kreditor yang dibayarkan dari hasil lelang objek Hak Tanggungan, setinggi-tingginya adalah sebesar nilai yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut; Dengan kata lain Utang yang harus dibayar dari hasil uang lelang objek Hak Tanggungan setinggi-tingginya atau maksimal sebesar nilai tanggungan yang disebut dalam Sertifikat Hak tanggungan itu; Bahwa selanjutnya dalam ayat (2) ditegaskan bahwa atas kesepakatan pemberi in casu Terbanding semula Penggugat dan pemegang hak tanggungan in casu Pembanding I semula

Halaman 73 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak; Namun dalam perkara ini kesepakatan tersebut tidak terjadi karena Terbanding semula Penggugat tidak pernah menghadap Pembanding I semula Tergugat I, walaupun telah diberi peringatan dan pemberitahuan menyangkut utangnya tersebut;

Menimbang, bahwa sehubungan keberatan Terbanding semula Penggugat menyangkut limit harga yang ditetapkan terpaut jauh dari harga pasaran objek sengketa yang dilelang dan merupakan hasil penilaian penaksir internal yaitu Pembanding semula Tergugat I sendiri dan bukan penilaian dari penilai independen, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidaklah bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan, karena berdasarkan ketentuan Pasal 44 dan 45 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, nilai likuidasi dari asset yang dilelang nilainya hanya Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) yang berarti tidak melebihi dari Rp.1.000.000.000,-(satu milliar rupiah) sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum pelaksanaan lelang tersebut dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat II, untuk memenuhi asas publisitas agar dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, maka pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan atau pelelangan tersebut telah diumumkan melalui selebaran/tempelan Pengumuman Lelang tanggal 19 Pebruari 2019, yang merupakan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan surat kabar Surat Kabar Harian "Serambi Indonesia", edisi Rabu, tanggal 6 Maret 2019 yang merupakan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (bukti T.I-27), yang berarti pengumuman lelang tersebut dilakukan setelah lewat waktu yang telah ditentukan sebelum pelaksanaannya (vide Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dapat dipastikan bahwa pelelangan terhadap kedua objek perkara telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku in casu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ;

Halaman 74 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Idi Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Idi, tanggal 13 Agustus 2020 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Perama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, dan sesuai ketentuan Pasal 192 R.Bg harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 199 R.Bg – Pasal 205 R.Bg jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding-I, Pembanding-II dan Pembanding-III semula Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat III tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Idi tanggal 13 Agustus 2020 Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Idi, yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Senin, tanggal 23 November 2020 oleh kami ERIS SUDJARWANTO, S.H., M. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banda Aceh selaku Hakim Ketua Majelis, H. FUAD MUHAMMADY, S.H., M.H dan INDRA CAHYA, S.H., M.H para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan

Halaman 75 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Banda Aceh Nomor 87/PDT/2020/PT BNA, dan putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 30 November 2020, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta RAJUDDIN, S.H, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banda Aceh, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. FUAD MUHAMMADY, S.H., M.H

ERIS SUDJARWANTO, S.H., M.H

INDRA CAHYA, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

RAJUDDIN, S.H

## Perincian biaya:

1. Materai .....Rp. 6.000,00
2. Redaksi .....Rp. 10.000,00
3. Biaya proses .....Rp.134.000,00

Jumlah .....Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 76 dari 76 Putusan Nomor 87/PDT/2020/PT BNA.

### Disclaimer

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