



PUTUSAN

Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Tuan BUDI LAWIN, Umur 45 tahun, Lahir di Medan, pada Tanggal 03 Oktober 1972, Laki-Laki, Warganegara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271010310720007, Bertempat tinggal di Jalan Palangkaraya No. 59/86 Medan, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **JUN CAI SH M.Hum Dkk** para Advokat/Konsultan Hukum yang bergabung pada Kantor Hukum "**JUN CAI & PARTNERS**", berkantor di Medan, Jalan Brigadir Jenderal Katamso, Komplek Istana Prima II, Blok F nomor 4 – 6, Kelurahan Sei Mati, Kecamatan Medan Maimun, Telp. (+6261)-4574609, (+6261)-4526733, Fax. (+6261)-4526811 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Juni 2018 sebagai **PEMBANDING**, dahulu **PELAWAN**;

L a w a n

1. **PT. BANK HSBC INDONESIA**, dahulu dikenal dengan nama **PT. BANK EKONOMI RAHARJA (Bank Ekonomi)**, berkantor pusat di World Trade Center 1 Lantai 8-9, Jl. Jendral Sudirman Kav. 29-31, Jakarta – 12920 Indonesia, sebagai **TERBANDING I** dahulu **TERLAWAN I**;
2. **PT. Balai Lelang Mandiri Prasarana**, yang dikenal dengan sebutan **Baleman** atau **Balai Lelang Mandiri**, Berkedudukan di Medan, Beralamat di Jalan Setia Luhur, Komplek Griya Millenium Blok B No. 7, Kelurahan Dwi Kora, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, sebagai **TERBANDING II** semula **TERLAWAN II** ;
3. **Pemerintah Republik Indonesia di Jakarta Cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia di Jakarta Cq. Direktorat Jenderal**

Halaman 1 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



**Kekayaan Negara Kantor Wilayah II Medan di Medan Cq.
Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang
(KPKNL) Medan**, beralamat di Jalan Diponegoro No. 30-A
Medan, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Ir. Ali Azcham
Noveansyah, M.M, Tagor Sitanggang, S.E., Tambok Gultom,
S.H., Robert Bonar M.P, S.H., Christina Natalia Pakpahan, Vina
Imelda br. Silaeen, S.H., Putra Sugiharto, S.H., Mariani
Panjaitan, S.H., Melvin Maringgian Siburian, dan Elizabeth
Kurniasih Christina Dkk para Pegawai/Staf pada kantor tersebut
di atas sesuai dengan surat kuasa khusus tertanggal 15
Agustus 2018 disebut **TERBANDING III/ TERLAWAN-III** ;

Setelah membaca, Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Medan
Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN tanggal 15 Nopember 2019 tentang Penunjukan
Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat
banding;

Setelah membaca, Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi
Medan Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN tanggal 15 Nopember 2019 tentang
Penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi Majelis untuk memeriksa
dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;

Setelah membaca, Berkas perkara dan surat-surat lain yang
berhubungan dengan perkara ini ;

Setelah membaca, Penetapan Majelis Hakim Tinggi Nomor
550/Pdt/2019/PT MDN, tanggal 18 Nopember 2019 tentang Penetapan hari
Persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Setelah membaca dan memeriksa, duduk perkara yang dimuat di dalam
salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 380/Pdt G/2018/PN
Mdn tanggal 8 Mei 2019 , yang gugatan tertanggal 29 Juni 2018 berbunyi
sebagai berikut :

- 1 Bahwa Pelawan selaku Debitor ada memperoleh fasilitas kredit dari
Terlawan I selaku Kreditur sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar
rupiah) sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Penyediaan Fasilitas
Perbankan No. 132 tanggal 15 Oktober 2012 jo. Perjanjian Fasilitas
Perbankan (Kredit Modal Kerja) No. 133 tanggal 15 Oktober 2012 yang
dibuat dihadapan Notaris Rosmidar, SH., Notaris di Medan, yangmana
fasilitas kredit tersebut telah diperpanjang dengan Surat Konfirmasi

Halaman 2 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perpanjangan Jangka Fasilitas No. 800-131625/10/13 tanggal 03 Oktober 2013 yang dibuat di bawah tangan.

2. Bahwa selanjutnya Terlawan I selaku Kreditur memberikan penambahan fasilitas kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar) kepada Pelawan sebagai Debitur sebagaimana terdapat dalam Perubahan Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 148/X/14-KMK tanggal 14 Oktober 2014, sehingga total fasilitas Kredit yang diterima oleh Pelawan adalah sebesar Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dengan jangka waktu 1(satu) tahun yaitu sejak 14 Oktober 2014 sampai dengan 15 Oktober 2015.
3. Bahwa sebagai jaminan pelunasan hutang tersebut, atas permintaan dan aturan yang ditetapkan oleh Terlawan I, Pelawan ada menyerahkan jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang telah diikat Hak Tanggungan yaitu berupa:
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1068 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan.
4. Bahwa Terlawan II adalah perseroan yang berkedudukan di Indonesia yang merupakan Badan Pelelangan Swasta yang ditunjuk oleh Terlawan I sebagaimana termuat dalam Surat Perintah Kerja No. 075/KRD/LMU/05-18, tanggal 04 Mei 2018 untuk melaksanakan atau menyelenggarakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan (2 (dua) bidang tanah dan bangunan) milik Pelawan sebagaimana termuat dalam Suratnya Nomor : 221/BLM-SUMUT/V/2018, tanggal 16 Mei 2018, Perihal : Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.;
5. Bahwa Terlawan III adalah Badan Pelelangan Negara yang bertugas melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis dibidang Lelang yang akan melaksanakan Lelang atas Objek Jaminan Pelawan yang akan diselenggarakan oleh Terlawan II;
6. Bahwa Pelawan ini diajukan Pelawan didasarkan pada ketentuan Pasal 207 HIR atau Pasal 225 Rbg, sehingga harusnya diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.;

Halaman 3 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



7. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Yurisprudensi atas Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Agustus 1977 No. 697K/Sip/1974 yang mana pada intinya memuat tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan, sehingga cukup alasan bagi Pelawan untuk mengajukan Perlawanan ini dan cukup pula beralasan bagi Majelis Hakim perkara a quo untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 207 (3) HIR atau Pasal 227 RBg, Perlawanan ini harus ditanggguhkan, apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, paling tidak sampai dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri atau secara sewajarnya jika telah adanya putusan dalam perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR atau Pasal 142 RBg cukup alasan bagi Pelawan untuk mengajukan Perlawanan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan mengingat adanya Hak Opsi bagi Perlawanan untuk mengajukan Perlawanan disalah-satu alamat atau domilisi dari Para Terlawan (*Actor Sequitur Forum Rei dengan hak opsi*) serta mengingat objek sengketa atau eksekusi hak tanggungan juga berada di Kota Medan (*Forum Rei Sitae*).;
10. Bahwa Perlawanan ini diajukan Perlawanan dikarenakan Perlawanan merasa keberatan atas tindakan dari Terlawan I dan Terlawan II yang bermula pada bulan Mei 2018, Perlawanan ada menerima dari Surat dari Terlawan II yang pada intinya menyebutkan bahwa Terlawan II memberitahukan rencananya untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap barang jaminan milik Perlawan;
11. Bahwa atas tindakan Terlawan II tersebut, Perlawan pada mulanya bermaksud beritkad baik untuk mencoba menghubungi pihak Terlawan I dan Terlawan II agar membicarakan dan menyelesaikan permasalahan yang ada dengan cara musyawarah mufakat terkait pelaksanaan perjanjian kredit yang telah buat antara Perlawan dengan Terlawan I dikarenakan sebelumnya antara Perlawan dan Terlawan I telah berkomunikasi dengan baik terkait dengan rencana penyelesaian permasalahan terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut.
12. Bahwa adapun upaya yang telah dilakukan Perlawan terhadap penyelesaikan atas pelaksanaan Perjanjian Kredit antara Perlawan dengan Terlawan I yakni dimana Perlawan bermaksud untuk menjual

Halaman 4 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



Asset-Asset Objek Jaminan dan Lainnya milik Perlawan, yang mana pembayaran atas jual-beli asset-asset milik Perlawan tersebut akan dijadikan Perlawan sebagai pembayaran atau pemenuhan atas pelaksanaan Perjanjian Kredit antara Perlawan dengan Terlawan Bahwa pada dasarnya atas itikat baik yang diupayakan Perlawan merupakan tindakan yang telah mendapat dukungan atau izin serta diketahui oleh Pihak Terlawan I, sehingga pada akhir 2017 Perlawan telah mengumumkan asset-asset objek jaminan dan asset-asset lainnya untuk dijual melalui Surat Kabar (Koran) Analisa dan Perlawan juga telah menyampaikan pengumuman Koran atas penjualan asset-asset tersebut kepada pihak Terlawan I melalui email kepada Bapak Wendy selaku Relationship Manager di Terlawan I.

13. Bahwa sejak pengumuman Surat Kabar (Koran) hingga saat ini, Perlawan sudah ada bertemu dan berkomunikasi dengan beberapa orang peminat atau calon pembeli yang telah menawar harga terhadap asset objek jaminan seharga Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).
14. Bahwa belum sempat objek tersebut dialihkan Perlawan kepada Pembeli yang beritikad baik, dikarenakan Perlawan masih memiliki kesibukan yang belum bisa ditinggalkan dan adanya libur panjang atas perayaan Hari Raya Idul Fitri serta Perlawan sewajarnya harus meminta persetujuan dari pihak Terlawan I dan bermaksud untuk mengkomunikasikan hal tersebut pula kepada Terlawan I setelah masa libur berakhir dan aktivitas pekerjaan mulai aktif kembali seperti biasanya, namun pada tanggal 28 Juni 2018, tanpa adanya peringatan apapun, Perlawan justru ada menerima Surat Pemberitahuan Lelang dari Terlawan I sebagaimana yang termuat dalam Surat Ref No. 132/KRD/LMU/06-18, tertanggal 22 Juni 2018 yang pada intinya mengatakan "bahwa lelang atas barang jaminan Perlawan akan dilaksanakan oleh Terlawan III dan akan diselenggarakan pada hari : Jum'at, tanggal 29 Juni 2018, pada Pukul 14.00 Wib, bertempat di kantor Terlawan II.
15. Sehubungan dengan hal tersebut, Perlawan keberatan atas tindakan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III yang bermaksud untuk melaksanakan Lelang Eksekusi atas Hak Tanggungan terhadap barang jaminan Perlawan dan tindakan yang dilakukan Para Terlawan merupakan tindakan yang bertikad tidak baik.
16. Selain hal tersebut diatas, Perlawan juga keberatan terhadap tindakan-tindakan lainnya dari Para Terlawan yakni sebagai berikut :

Halaman 5 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



- I) Bahwa Perlawanan hingga saat ini tidak pernah menerima dari Terlawan I atau Perlawan II berupa iklan dan/atau koran tentang pengumuman lelang atas barang jaminan milik Perlawan, sehingga tindakan tersebut merupakan tindakan yang bertentangan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 200 ayat (9) HIR Jo. Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tertanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- II) Bahwa Perlawanan hingga saat ini tidak mengetahui harga limit lelang atas penjualan barang jaminan milik Perlawan sehingga dalam pembuktian nantinya apabila Harga Limit Lelang atau harga jual objek Jaminan milik Perlawan, ditentukan oleh Terlawan I sangat murah atau dibawah harga yang telah ditawarkan calon pembeli kepada Perlawan, walaupun mungkin didalam penentuan limit tersebut telah ditunjuk juru taksir (appraisal), namun Perlawan mengkategorikan perbuatan tersebut merupakan sebagai perbuatan yang beritikad tidak baik atau patut diduga adanya itikad buruk terhadap idenpendensi dari pihak juru taksir (appraisal) dalam menjalankan tugasnya dan adanya intervensi dari pihak lainnya, sehingga sangat beralasan jika Majelis Hakim yang memutus dan memeriksa perkara a quo mengabulkan Perlawanan ini.

17. Bahwa untuk menjamin agar Perlawanan ini tidak hampa (*illusoir*) kelak, maka berdasarkan kewenangan yang ada pada Pengadilan Negeri Medan agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap dua (2) bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) :

- 1) Nomor 1068 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan;
- 2) Nomor 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan.

Dengan batas-batas sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik tersebut.

18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan kepada bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan perkara ini telah memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan dengan SERTA-MERTA (*Witvoerbaar Bij Voerraad*), walau ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali ;

19. Bahwa selanjutnya agar putusan dalam perkara ini nantinya dapat dipatuhi/dilaksanakan oleh Para Terlawan, maka Pelawan memohon agar Para Terlawan juga dihukum untuk membayar Uang Paksa (*Dwang Som*) kepada Pelawan sebesar Rp. 2.000.000.00 (dua juta rupiah)/hari, setiap kali Para Terlawan lalai dalam mematuhi putusan perkara ini ;
20. Bahwa mengingat Lelang Eksekusi Hak Tanggungan akan dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan pada hari Jum'at, tanggal 29 Juni 2018 sebagaimana termuat dalam Surat Pemberitahuan Lelang yang disampaikan Terlawan I kepada Pelawan Ref No. 132/KRD/LMU/06-18, tertanggal 22 Juni 2018, Perihal : Pemberitahuan Lelang atas barang jaminan milik Pelawan yakni dua (2) bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) :
 - I) Nomor 1068 atas nama Budi Lawin, beralamat di Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan;
 - II) Nomor 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jalan Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan.

Yang mana jika dilaksanakan akan berkakibat tidak baik bagi Pelawan dan terhadap hal tersebut sewaktu-waktu dapat dibeli atau terjual kepada pihak lain, maka oleh karena itu Pelawan melalui Kuasanya bermohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Yang Mulia kiranya dapat menentukan suatu hari persidangan, memanggil Pelawan dan Para Terlawan ke Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim Yang Mulia guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya Penggugat mohon putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menangguhkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik :

- I) Nomor 1068 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jalan Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan;
- II) Nomor 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jalan Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 7 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Menerima dan mengabulkan Perlawanan dari Pelawan untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik.
- c. Menyatakan bahwa Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III adalah Para Terlawan yang tidak beritikad baik.
- d. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III, untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.
- e. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini, Sah dan Berharga ;
- f. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan Serta-Merta (*Witvoerbaar Bij Voerraad*), walau ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali ;
- g. Menyatakan Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1068 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan adalah tidak berkekuatan hukum dan tidak mempunyai eksekutorial.
- h. Menyatakan upaya-upaya pelelangan eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II atas jaminan berupa Hak Milik (SHM) Nomor 1068 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.
- i. Menghukum Para Terlawan untuk membayar Uang Paksa (*Dwang Som*) kepada Pelawan sebesar Rp. 2.000.000.00 (dua juta rupiah)/ hari setiap kali Para Terlawan lalai dalam mematuhi putusan perkara ini;
- j. Menghukum Para Terlawan tanggung-menanggung atau tanggung-renteng untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Subsida

Halaman 8 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam peradilan yang baik dan benar, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Membaca Jawaban Terlawan I menjelaskan dasar argumen dan bantahan terhadap Pelawan, Terlawan I dengan ini bermaksud untuk menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Terlawan I dengan ini menolak seluruh dalil, argumen, dan pernyataan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan I di dalam Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara ini;
2. Pengajuan seluruh pembelaan ini diajukan untuk melindungi kepentingan hukum Terlawan I yang dirugikan akibat Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan;
3. Apabila ada pernyataan-pernyataan yang seolah-olah bertentangan, atau dibuat sedemikian rupa agar terlihat bertentangan, misalnya dengan cara mengkanibalisasi atau memotong-motong pernyataan Terlawan I secara sekehendak hati dan mencoba menyatukannya seolah-olah terlihat utuh, maka hal tersebut haruslah dianggap ditolak oleh Terlawan I, kecuali dinyatakan sebaliknya.

Berikut *Terlawan I* sampaikan uraian argumentasi hukum dibawah ini.

A. Kronologis Perkara a quo.

1. Majelis Hakim Yang Terhormat, sebelum masuk pada Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara, Terlawan I mohon izin untuk menyampaikan Kronologis fakta dan peristiwa hukum perkara a quo agar mempermudah Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menilai kebenaran fakta dan peristiwa hukum perkara a quo. Kronologis yang akan disampaikan merupakan satu kesatuan dengan Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara Terlawan I;
2. Hubungan hukum antara Pelawan selaku Debitor dan Terlawan I selaku Kreditor timbul akibat Akta Perjanjian Penyediaan Fasilitas Perbankan No. 132 tanggal 15 Oktober 2012 dan Akta Perjanjian Penyediaan Fasilitas Perbankan No. 133 tanggal 15 Oktober 2012 dengan total Pinjaman sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar Rupiah) dan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 15 Oktober 2012 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2013;
3. Berdasarkan Permohonan Perpanjangan Waktu Pengembalian Kredit dari Pelawan kepada Terlawan No. 800-131625/10/2013 tanggal 3 Oktober 2013, Terlawan I berbaik hati untuk menyetujui perpanjangan

Halaman 9 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



waktu pengembalian fasilitas kredit selama 12 (dua belas) bulan tahun yaitu sejak tanggal 15 Oktober 2013 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2014;

4. Bahkan, berdasarkan Perubahan Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 148/X/14-KMK tanggal 14 Oktober 2014, Terlawan I memberikan penambahan pinjaman kepada Pelawan sebanyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar Rupiah) dan jangka waktu selama 12 (dua belas bulan) dimulai sejak tanggal 14 Oktober 2014 sekaligus diperpanjang sejak tanggal 15 Oktober 2014 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2015, sehingga total jumlah kredit adalah Rp4.000.000.000,00 (empat miliar Rupiah);
5. Berdasarkan Permohonan Perpanjangan Waktu Pengembalian Kredit dari Pelawan kepada Terlawan No. 800131625/September/2015 tanggal 9 September 2015, Terlawan I kembali berbaik hati untuk menyetujui perpanjangan waktu pengembalian fasilitas kredit selama 12 (dua belas) bulan tahun yaitu sejak tanggal 15 Oktober 2015 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2016;
6. Pelawan ternyata masih tidak mampu membayar utangnya kepada Terlawan I, sehingga Permohonan Restrukturisasi yang diajukan oleh Pelawan melalui Surat tanggal 11 Oktober 2016 kembali disetujui oleh Terlawan I dengan Surat No. Ref. 707/WEN/SAM/10-16 tanggal 31 Oktober 2016 perihal Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Pinjaman dan dituangkan dalam Akta Perubahan Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 14 tanggal 6 Desember 2016;
7. Restrukturisasi total utang Pelawan mencapai sebesar *Rp4.206.634.499,00 (empat miliar dua ratus enam juta enam ratus tiga puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh sembilan Rupiah);
*nilai pada saat Akta Perubahan Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 14 tanggal 6 Desember 2016 dibuat. Nilai tersebut terbagi dalam beberapa fasilitas menjadi sebagai berikut:

Nama Fasilitas	Jumlah	Jangka Waktu
Term Loan 1	Rp420.000.000,00	12 bulanWajib dilunasi tanggal6 Desember 2017
Term Loan 2	Rp420.000.000,00	24 bulan Wajib dilunasi tanggal 6 Desember 2018



Nama Fasilitas	Jumlah	Jangka Waktu
Term Loan 3	Rp720.000.000,00	36 bulan Wajib dilunasi tanggal 6 Desember 2019
Term Loan 4	Rp1.080.000.000,00	46 bulan Wajib dilunasi tanggal 6 Desember 2020
Term Loan 5	Rp1.270.966.831,00	60 bulan Wajib dilunasi tanggal 6 Desember 2021
Term Loan 6	Rp295.667.668	66 bulan Wajib Dilunasi tanggal 6 Desember 2022

8. Sangat disayangkan, ternyata kebaikan dari Terlawan I yang memberikan perpanjangan demi perpanjangan dan bahkan restrukturisasi utang Pelawan tersebut tidak berbuah manis. Pelawan masih saja mangkir dari kewajiban pembayaran utangnya, sehingga dengan berat hati Terlawan I melayangkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu sebagai berikut:
- a. Surat Peringatan I (Pertama) No. Ref. 078/WEN/SAM/03-17 tanggal 13 Maret 2017;
 - b. Surat Peringatan II (Kedua) No. Ref. 211/WEN/LMU/05-17 tanggal 18 Mei 2017;
 - c. Surat Peringatan III (Ketiga) No. Ref. 350/WEN/LMU/05-17 tanggal 22 Agustus 2017;
9. Tenggat waktu yang diberikan kepada Pelawan untuk melakukan pembayaran dalam Surat Peringatan III, yaitu selambat-lambatnya tanggal 31 Agustus 2017, ternyata diacuhkan oleh Pelawan dengan tidak melakukan pembayaran sepeser pun. Sehingga Terlawan I yang habis kesabarannya, menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo dan Rekan untuk melakukan penilaian terhadap objek jaminan Pelawan yang memberikan Laporan Penilaian kepada Terlawan I No. 002/LP.L/HU-MDN/X/2017 tanggal 13 Oktober 2017;
10. Terlawan I berdasarkan Hak Tanggungan yang dimilikinya terhadap objek jaminan Pelawan dan gagalnya Pelawan dalam memenuhi kewajiban pembayarannya sesuai perjanjian kredit di atas, Terlawan I telah melakukan lelang pada tanggal 29 Juni 2018 dengan memberitahukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pelawan terlebih dahulu melalui Surat Ref. No. 132/KRD/LMU/06-18 tanggal 22 Juni 2018 namun berakhir dengan status Tidak Ada Pembeli (TAP). Terkait hal tersebut, Terlawan I juga telah melakukan Pengumuman pada Surat Kabar Harian Daerah/Nasional dan telah dilaksanakan pemasangan spanduk pada lokasi objek lelang;

11. Perlawanan *a quo* diajukan pada tanggal 29 Juni 2018 bertepatan dengan hari lelang, namun Pelawan masih saja mencoba mengulur waktu dengan mengajukan permohonan pelunasan dan keringanan bunga dengan cara menjual sendiri aset jaminan atau aset diluar jaminan milik Pelawan melalui Surat Permohonan dari Pelawan kepada Terlawan I tanggal 11 Juli 2018 tanpa mencantumkan jangka waktu atau dengan kata lain hanya menyampaikan sampai terjualnya aset. Terlawan I walaupun telah habis kesabarannya masih mencoba bersabar dengan memberikan waktu kepada Pelawan untuk menjual aset jaminan dan aset diluar jaminan miliknya sampai dengan tanggal 30 November 2018 melalui Surat No. Ref. 216/KRD/LMU/08-18 tanggal 20 Agustus 2018;
12. Belum habis waktu, Pelawan kembali mengirimkan Surat Permohonan dari Pelawan kepada Terlawan I tanggal 24 September 2018 yang pada intinya memohon kepada pihak Terlawan I untuk melakukan penghapusan denda dan bunga keterlambatan. Surat Permohonan tersebut telah dibalas oleh Terlawan I melalui Surat No. Ref. 500/KRD/LMU/09-18 tanggal 26 September 2018 yang pada intinya menyatakan posisi utang serta Pelawan yang telah diberikan jangka waktu yang cukup lama, namun tidak melakukan pembayaran sepeser pun;
13. Perlu diketahui oleh Majelis Hakim Yang Mulia, total utang Pelawan sampai dengan tanggal 26 September 2018 adalah Rp4.538.855.349,00 (empat miliar lima ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh lima ribu tiga ratus empat puluh sembilan Rupiah) yang sampai dengan Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara *a quo* diajukan masih tetap tidak dibayar kewajiban pembayaran tersebut oleh Pelawan;
 - I. DALAM EKSEPSI
 - B. Pelawan Tidak Memiliki Alas Hak (Legal Standing) Untuk Mengajukan Perlawanan *a quo*
14. Mohon perhatian Majelis Hakim Yang Mulia, telah terdapat pengakuan dalam persidangan yang dilakukan oleh Pelawan dalam Perlawanannya.

Halaman 12 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini tersebut dan tercantum dalam Halaman 3 poin 7 Perlawanan yang dikutip sebagai berikut:

“ 7. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Yurisprudensi atas Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974 yang mana pada intinya memuat tentang formalitas pengajuan perlawanan ini dan cukup pula beralasan bagi Majelis Hakim Perkara a quo untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.”

15. Pelawan mengutip Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 697/K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 untuk membuktikan formalitas suatu perlawanan keberatan terhadap pelelangan harus diajukan sebelum pelelangan dilakukan, berikut kutipan dari putusan tersebut:

“Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan.”

16. Perlu diketahui oleh Majelis Hakim Yang Terhormat, bahwa telah dilakukan pelelangan terhadap objek jaminan Pelawan dalam perkara a quo pada hari Jumat tanggal 29 Juni 2018 dan dapat dibuktikan melalui Surat Pemberitahuan Lelang Ref. No. 132/KRD/LMU/06-18 tanggal 22 Juni 2018;

17. Menariknya adalah, Pelawan juga telah mengetahui bahwa telah dilakukan pelelangan objek jaminan Pelawan pada tanggal 29 Juni 2018 dan dapat dibuktikan dalam halaman 5 poin 15 Perlawanan Pelawan yang dikutip sebagai berikut:

“15. Bahwa belum sempat objek tersebut dialihkan Pelawan kepada Pembeli yang beritikad baik, dikarenakan Pelawan masih memiliki kesibukan yang belum bisa ditinggalkannya dan adanya libur panjang atas perayaan Hari Raya Idul Fitri serta Pelawan sewajarnya harus meminta persetujuan dari Terlawan I dan bermaksud untuk mengkomunikasikan hal tersebut pula kepada Terlawan I setelah masa libur berakhir dan aktivitas pekerjaan mulai aktif kembali seperti biasanya, namun pada tanggal 28 Juni 2018, tanpa adanya peringatan apapun, Pelawan justru menerima Surat Pemberitahuan Lelang dari Terlawan I sebagaimana yang termuat dalam Surat Ref No. 132.KRD/LMU/06-18, tertanggal 22 Juni 2018 yang pada intinya mengatakan “bahwa lelang atas barang jaminan Pelawan akan dilaksanakan oleh Terlawan III dan akan diselenggarakan pada hari:

Halaman 13 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jum'at, tanggal 29 Juni 2018, pada Pukul 14.00 Wib, bertempat di kantor Terlawan II."

18. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Pelawan tidak memiliki alas hak untuk mengajukan Perlawanan *a quo* karena batas waktu yang ditentukan oleh Hukum Acara Perdata Indonesia yang dikutip serta diakui oleh Pelawan sendiri telah habis jangka waktunya (kadaluarsa) sehingga Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia pemeriksa perkara *a quo* untuk tidak menerima Perlawanan *a quo* (*Obscuur Libel*);

C. Perlawanan Yang Diajukan Oleh Pelawan Kurang Pihak Karena Tidak Mengikutsertakan Jasa Penilai Publik (KJPP) Hari Utomo Dan Rekan Selaku Penilai Dalam Perkara Aquo (Plurium Litis Consortium).

19. Majelis Hakim Yang Terhormat, sebagaimana tersebut dan tercantum dalam halaman 5 dan 6 Perlawanan Pelawan keberatan terhadap tidak diberitahukannya harga limit lelang atas penjualan objek jaminan milik Pelawan, bahkan Pelawan telah meragukan independensi penilai atau juru taksir (dalam hal ini KJPP Hari Utomo dan Rekan) dalam menjalankan tugasnya serta menuduh penilai dengan mengatakan adanya intervensi dalam menjalankan tugasnya.

20. Terlawan I tidak mempunyai kapasitas dan kualitas sebagai pihak yang dapat menjawab keraguan serta tuduhan yang Pelawan ajukan tersebut. Pihak yang berhak, memiliki kapasitas dan kualitas hanyalah KJPP Hari Utomo dan Rekan selaku penilai atau juru taksir objek jaminan yang diberikan oleh Pelawan, namun tidak dimasukkan sebagai pihak oleh Pelawan;

21. Sangat disayangkan, sebagai pihak yang berhak dan bebas untuk menentukan siapa yang digugat dan dilawan, Pelawan terbukti telah gagal memenuhi syarat formil dalam sebuah gugatan, yaitu suatu gugatan harus mengikutsertakan seluruh pihak yang terkait dan berkepentingan, baik perannya dalam sengketa tersebut adalah sedikit atau banyak guna mencerahkan dan membuktikan kepada Majelis Hakim Yang Mulia bahwa gugatannya sempurna sehingga menciptakan perkara *a quo* jelas dan tanpa cacat sedikitpun;

22. Peran KJPP Hari Utomo dan Rekan selaku penilai dalam perkara *a quo* tidak dapat dianggap remeh, karena terbukti sangat signifikan terutama untuk menjelaskan sekaligus membuktikan dalam hal independensinya maupun prosedur tata kerja untuk membuktikan apakah ada intervensi atau tidak sebagaimana dituduhkan oleh Pelawan

Halaman 14 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



23. Ahli Hukum Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 112 dan 113 menyatakan:

“3. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/PDT/1984 menyatakan judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bermana Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.”

24. Hal tersebut juga didukung penuh oleh Majelis Hakim melalui putusan-putusannya sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975:
“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985:
“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat”
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985:
“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak”
- d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 200.K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990. Majelis: M. Yahya Adiwinarta, S.H. (Ketua), Djazuli Bchar, S.H., dan Ny. Dora Sasongko Kartono, S.H., yang pada intinya menyatakan:



“Dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini, oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima”

- e. Putusan MA No. 2752 K/Pdt/1983 tertanggal 12 Desember 1948, yang pada intinya menyatakan:

“Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh tergugat. Tergugat memperoleh tanah sah berdasar Surat Penyerahan Tanah (SPT) No. SHPT 554/12/58, tanggal 16-12-1959 yang dikeluarkan Penguasa Perang Daswati I SUMUT atas persil No. 585; Semula yang memperoleh dari penguasa perang adalah J. B dan mengalihkan kepada B.S., kemudian tergugat memperolehnya dari B.S. dengan membayar ganti rugi berdasarkan Surat Ganti Rugi 10-3-1972. Memperhatikan fakta-fakta tersebut MA berpendapat, supaya gugatan tidak mengandung cacat Plurium Litis Consortium, Penggugat harus menarik J.B dan B.S sebagai tergugat.”

25. Berdasarkan argumentasi, opini dari Ahli Hukum serta didukung oleh yurisprudensi di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan Perlawanan a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijc Verklaard);

- I. Posita Dan Petitum Dalam Perlawanan Yang Diajukan Oleh Pelawan Saling Bertentangan (Obscuur Libel).

26. Majelis Hakim Yang Terhormat, Pelawan dalam Perlawanannya mempermasalahkan mengenai Lelang yang dilaksanakan oleh *Terlawan I*, namun dalam petitumnya Pelawan malah meminta kepada Majelis Hakim untuk:

“Menyatakan Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1068 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.”

27. Berdasarkan Pendapat Ahli M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hlm 66:



“Petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscur libel). Kejadian yang seperti ini, ditegaskan dalam salah satu putusan (Putusan MA No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975), antara lain menyatakan: Petitum tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

28. Berdasarkan penjelasan Pasal 207 ayat (3) HIR, perlawanan diajukan oleh Pelawan bertujuan untuk melakukan penangguhan atau menghentikan eksekusi atas barang bergerak dan/atau tidak bergerak sebagaimana tercermin dalam positanya, sedangkan yang diminta oleh Pelawan dalam petitumnya adalah meminta agar Hak Tanggungan yang diberikan terhadap objek jaminan menjadi tidak berkekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, seakan-akan menjadi gugatan biasa yang tidak terdapat penjelasan positanya terkait hal tersebut, sehingga posita dan petitum Perlawanan Pelawan adalah bertentangan.
29. Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah *obscur libel* dan dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOKPERKARA

30. Majelis Hakim Yang Terhormat, tidak dapat dipungkiri suatu fakta hukum bahwa telah terjadi pembicaraan antara Pelawan dengan Terlawan I terkait status utang dari Terlawan I dan diskusi terkait cara pembayarannya sebagaimana tercantum dalam kronologis di atas, namun segala daya dan upaya yang dilakukan oleh Pelawan tidak membuahkan hasil sebagaimana janjinya yang menyebutkan akan menjual objek jaminan dan objek di luar jaminan milik Pelawan, entah sampai kapan Terlawan I harus menunggu Pelawan berhasil menjual dan mendapatkan hak nya kembali atas kewajiban pembayaran dari Pelawan;
31. Sebagaimana poin 13 halaman 4, Pelawan mengatakan sejak akhir 2017 telah diberikan waktu oleh Terlawan I dan telah ada peminat terhadap objek jaminan seharga Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar Rupiah), namun dengan alasan kesibukan pribadi dan libur panjang atas perayaan Hari Raya Idul Fitri sampai dengan Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara a quo diajukan (kurang lebih 1 tahun), tidak ada perkembangan sama sekali dari Pelawan dengan ketidakberhasilannya menjual objek jaminan



serta tidak mengembalikan seluruh hak Terlawan I yang merupakan kewajiban pembayaran dari Pelawan;

32. Terkait dengan Pelawan yang tidak pernah menerima dari Terlawan I berupa iklan dan/atau koran tentang pengumuman lelang dan dalil Pelawan yang mengatakan bahwa tindakan Terlawan I bertentangan dengan ketentuan Pasal 200 HIR ayat 9 yang pada intinya menyatakan bahwa suatu pelelangan umum harus diumumkan melalui surat kabar. Argumentasi Pelawan tersebut tidak dapat dibenarkan karena koran seharusnya dibeli oleh Pelawan untuk mengetahui informasi tersebut serta bukan merupakan kewajiban Terlawan I untuk mengirimkan koran berisi pengumuman pelelangan objek jaminan pada Pelawan. Pelawan telah jelas-jelas memasang iklan dalam surat kabar, Karena Pelawan tidak cermat sehingga informasi tersebut lewat begitu saja tanpa diketahui oleh Pelawan sehingga tidak bertentangan dengan Pasal 200 HIR ayat 9;

33. Dalil Pelawan yang mengatakan bahwa tindakan Terlawan I bertentangan dengan ketentuan Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.07/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah tidak jelas, bahkan Pelawan saja salah menyebutkan bahwa PMK tersebut tertanggal 23 April 2010 sedangkan yang benar adalah ditetapkan pada tanggal 19 Februari 2016 dan diundangkan tanggal 22 Februari 2016. Pasal-Pasal tersebut di atas juga tidak dijelaskan dan tidak ada penjelasan mengenai tindakan apa dari Terlawan I;

II. Pelawan Adalah Debitur Yang Cidera Janji (Wanprestasi) Sehingga Terlawan I Memiliki Hak Untuk Melakukan Pelelangan Eksekusi Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Milik Pelawan.

34. Teguran kepada Pelawan melalui Surat telah dilakukan oleh Terlawan sebanyak 3 (tiga) kali, hal ini membuktikan bahwa Pelawan telah cidera janji (wanprestasi) atau telah dinyatakan lalai atas kewajibannya kepada Terlawan I sebagaimana terdapat pada Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”



35. Berdasarkan pendapat Ahli Hukum J. Satrio dalam bukunya yang berjudul "Perikatan Pada Umumnya" halaman 106 menyebutkan:
- "Atas surat (somasi) itu, undang-undang memberikan akibat bahwa tidak dipenuhinya teguran itu akan membawa akibat Debitor dalam keadaan lalai (wanprestasi) dan ini membawa konsekuensi lebih lanjut seperti yang disebut seperti dalam undang-undang."
36. Berdasarkan Surat-Surat Teguran yang dikirimkan oleh Terlawan I, Pelawan memiliki ketidakmampuan untuk mengembalikan kewajiban pembayaran tersebut, hal ini merupakan suatu kondisi cidera janji (wanprestasi) yang telah menimbulkan hak bagi Terlawan luntuk melakukan penagihan secara seketika dan sekaligus kepada Pelawan atas seluruh kewajiban yang masih tertunggak;
37. Perlu diketahui bahwa objek jaminan dalam perkara *a quo* telah dibebankan Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga dapat dilakukan eksekusi langsung karena terdapat titel eksekutorial. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UUHT") mengatur:
- "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
38. Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan *parate eksekusi*, artinya bukan saja pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji;
39. Terhadap Fasilitas Perbankan yang diterima oleh Pelawan, Pelawan telah menjaminkan asetnya kepada Terlawan I berupa:
- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I No. 1250/2012 tanggal 19 Oktober 2012 dibuat dihadapan Roosmidar, S.H., Notaris di Medan ("APHT No. 1250/2012") yang telah didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 14289/2012 tanggal 20 Nopember 2012 terhadap SHM No. 774 dan SHM No. 1068 atas nama Budi Lawin/Pelawan ("SHT No. 14289/2012");



- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat II No. 80/2014 tanggal 14 Oktober 2014 dibuat dihadapan San Smith, S.H., Notaris di Medan ("APHT No. 80/2014") yang telah didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 11674/2014 tanggal 17 Nopember 2014 terhadap SHM No. 774 dan SHM No. 1068 atas nama Budi Lawin/Pelawan ("SHT No. 11674/2014").

40. Terhadap hal tersebut di atas dan merujuk kepada fakta bahwa Pelawan tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk membayarkan seluruh utangnya yang masih tertunggak kepada Terlawan I padahal telah diberikan waktu perpanjangan berkali-kali, maka Terlawan I selaku pemegang APHT No. 1250/2012 jo. SHT No. 14289/2012 dan APHT No. 80/2014 jo. SHT No. 11674/2014 memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi atas Objek Lelang berdasarkan ketentuan Pasal 6UU Hak Tanggungan;

41. Sebagai pemegang SHT No. 14289/2012 dan SHT No. 11674/2014 Terlawan I memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi tanpa penetapan pengadilan, hal ini diatur berdasarkan Pasal 14 ayat (1) UU Hak Tanggungan:

- 1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan:

- 1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau



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

42. Eksekusi Hak Tanggungan tanpa melalui penetapan pengadilan, terlebih dahulu diatur Pasal 224 HIR:

“Surat asli dari pada surat hipotek dan surat hutang yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “Atas nama Undang-undang” berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilaksanakan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini..”

43. Menurut pendapat ahli Prof. Dr. Suran Remy Sjahdeini, S.H. dalam bukunya berjudul Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan halaman 46 menjelaskan:

“Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

44. Berdasarkan penjelasan di atas, sebagai pemegang Hak Tanggungan, Terlawan I memiliki hak untuk melakukan Lelang Eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan milik Pelawan berdasarkan SHT No. 14289/2012 dan SHT No. 11674/2014, dimana Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat titel eksekutorial dan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap demikian ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan



tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitor cidera janji;

45. Berdasarkan uraian dan fakta-fakta yang Terlawan I jelaskan di atas, maka tindakan Terlawan I melakukan lelang eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan yang diberikan oleh Pelawan adalah beralasan dan berlandaskan hukum yang jelas, karena Pelawan jelas-jelas telah terbukti secara sah telah cidera janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Kredit tersebut di atas yang dibuat antara Pelawan dan Terlawan I;

III. Perlawanan Yang Diajukan Oleh Pelawan Tidak Benar Dan Tidak Beralasan Sehingga Tidak Dapat Dijadikan Dasar Untuk Menangguhkan Eksekusi.

46. Majelis Hakim Yang Terhormat, sebagaimana berdasarkan uraian di atas, Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak sesuai dengan fakta sehingga tidak benar dan tidak memiliki alasan yang berdasarkan hukum;
47. Sangat disayangkan bahwa ternyata dalil-dalil yang diuraikan Pelawan tersebut sama sekali tidak didukung dengan dasar hukum serta ketentuan hukum yang tepat dan benar. Adapun hal tersebut dikarenakan ketentuan hukum yang berlaku justru menyatakan bahwa Perlawanan tereksekusi (partij verzet) terhadap lelang eksekusi tidak serta merta dapat menghentikan lelang eksekusi itu sendiri;
48. Dasar hukum Perlawanan tereksekusi terhadap eksekusi adalah Pasal 207 Het Herziene Indonesisch Reglement/Reglemen Indonesia yang Diperbarui ("HIR") yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 207 HIR:

- (1) Perlawanan debitor terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang takbergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada pasal 195 ayat(6); jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya.
- (2) Kemudian perkara itu oleh ketua pada persidangan yang pertama sesudah itu, supaya diputuskan sesudah kedua belah pihak diperiksa atau dipanggil dengan sah.
- (3) Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai pengadilan negeri mengambil keputusan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49. Ketentuan Pasal 207 ayat 3 HIR telah mengatur secara tegas bahwa Perlawanan itu tidak dapat menahan orang untuk memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan, kecuali jika Ketua Pengadilan memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai pengadilan negerimengambil keputusan.
50. Pasal 207 ayat (3) HIR tersebut di atas, Mahkamah Agung RI telah menjelaskan dengan baik mengenai ketentuan ini di dalam "Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II" halaman 144-145, dengan penjelasan sebagai berikut:
- Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak diatur dalam pasal 207 HIR atau pasal 225 Rbg.
 - Perlawanan ini pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi. Pasal 207 (3) HIR atau 227 RBg. Namun, eksekusi harus ditangguhkan, apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, paling tidak sampai dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri.
 - Terhadap putusan dalam perkara ini, permohonan banding diperkenankan.
51. Melalui uraian tersebut di atas, jelas diketahui bahwa lelang eksekusi dapat ditangguhkan jika segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan. Lantas apakah Perlawanan yang diajukan Pelawan termasuk dalam kategori perlawanan benar dan beralasan? Apabila melihat kembali pada uraian Terlawan I dalam butir 3 halaman 4 s.d halaman 10 terbukti dengan sangat jelas dan terang bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak termasuk ke dalam perlawanan yang benar dan beralasan. Bahkan Pelawan dalam mengajukan Perlawanan pun tidak didasarkan pada hukum dan peristiwa hukum yang jelas;
52. Hal ini dimaksudkan agar pada saat Pelawan mendaftarkan Perlawanannya, Pelawan telah memiliki landasan atau dasar hukum yang kuat dan tidak menyebabkan Perlawanannya menjadi alat atau fasilitas bagi Pelawan untuk menunda-nunda proses pelaksanaan lelang;
53. Pada azasnya perlawanan tidak menangguhkan eksekusi, M. Yahya Harahap, S.H. berpendapat pada bukunya yang berjudul "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta:1995, halaman 397 menyatakan:

Halaman 23 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



“Penerapan penundaan eksekusi berdasar perlawanan pihak tereksekusi disesuaikan dengan “asas kasuistik” dan “asas eksepsional”. Oleh karena itu, dilarang menerapkan alasan perlawanan eksekusi secara “generalisasi”. Tidak setiap perlawanan tereksekusi terhadap eksekusi menunda eksekusi. Namun, kebolehan mempergunakan alasan perlawanan tereksekusi menunda eksekusi hanya dapat diterapkan secara kasuistik. Apabila secara faktual terdapat alasan perlawanan yang sangat mendasar, tentu Ketua Pengadilan Negeri dapat mengabulkan penundaan eksekusi sampai putusan perlawanan memperoleh kekuatan hukum yang tetap.”

54. Berdasarkan uraian fakta dan peristiwa hukum di atas dan dikombinasikan dengan dasar hukum serta opini dari Ahli Hukum, maka Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan bukan merupakan perlawanan yang benar dan beralasan serta tidak dapat menanggukkan eksekusi karena tidak memenuhi alasan perlawanan yang kasuistik dan asas eksepsional serta tidak terdapat alasan faktual yang sangat mendasar;
55. Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan karena Pelawan tidak memenuhi unsur-unsur tersebut serta tidak dapat membuktikan eksistensi unsur-unsur tersebut;
- IV. Permohonan Sita Jaminan Putusan Serta Merta Dan Uang Paksa Yang Dimohonkan Oleh Pelawan Tidak Mempunyai Dasar Hukum Untuk Dikabulkan.
56. Pelawan dalam Perlawanannya halaman 6 poin 18 mengajukan sita jaminan terhadap objek jaminan miliknya yang sudah dibebankan Hak Tanggungan kepada Terlawan I. Intisari perlawanan adalah untuk menanggukkan atau menghentikan sita, namun Pelawan mengajukan sita seakan-akan sedang mengajukan gugatan biasa tanpa dasar, sebagaimana telah dijelaskan di atas, mohon Majelis Hakim memperhatikan hal ini karena Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan sudah kabur dan tidak jelas, apakah jenis Perlawanan *a quo* tergolong sebagai gugatan biasa atau perlawanan sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata Indonesia;
57. Pelawan menyebutkan pada halaman 6 poin 20 Perlawanan memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan terlebih dahulu atau putusan serta merta seakan-akan perlawanan ini adalah gugatan biasa;

58. Perlu diketahui, sehubungan dengan putusan serta merta, berdasarkan butir ketujuh Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 ("**SEMA No. 3/2000**"), Pelawan wajib memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek yang akan dieksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, dalam hal ini Terlawan I, apabila ternyata di kemudian hari Putusan Serta Merta tersebut dibatalkan oleh pengadilan pada tingkat yang lebih tinggi, yaitu Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung;
59. Butir ketujuh SEMA No. 3/2000 tersebut kemudian oleh Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 ("**SEMA No. 4/2001**") dijadikan sebagai syarat mutlak untuk dapat dijatuhkannya sebuah Putusan Serta Merta. Pada halaman 2 SEMA No. 4/2001 dinyatakan dengan jelas dan tegas bahwa:

"Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan:

Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan pertama.

Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta."

60. Karena dalam perkara a quo, Pelawan tidak pernah memberikan jaminan apapun sebagaimana diwajibkan oleh kedua SEMA yang dikemukakan di atas, maka Majelis Hakim sudah seharusnya menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Pelawan;
61. Senada dengan kedua SEMA tersebut diatas, dalam menyikapi permasalahan Putusan Serta Merta, Prof. Bagir Manan yang ketika itu menjabat sebagai Ketua Mahkamah Agung dalam Artikel yang berjudul "Seputar Gagasan Menghapus Putusan Serta Merta" tanggal 9 April 2007 menyatakan:

"Ketua MA Bagir Manan meminta para hakim untuk tidak gegabah membuat keputusan serta merta karena putusan serta merta lebih banyak membawa masalah daripada manfaat."

Halaman 25 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



62. Mengenai Dwangsom atau Uang Paksa, Pelawan tidak menjabarkan dasar hukum serta alasan pemenuhan dasar hukum uang paksa tersebut, sehingga Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolaknya karena tidak beralasan;
63. Berdasarkan uraian di atas, kami mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara a quo untuk menolak permohonan putusan serta merta serta uang paksa (Dwangsom) yang diajukan oleh Pelawan serta menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
- V. Perlawanan Yang Tidak Berdasarkan Dan Tidak Beralasan Membuktikan Bahwa Pelawan Merupakan Pelawan Yang Beriktikad Tidak Baik.
64. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Pelawan telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit yang dibuat antara Pelawan dan Terlawan I. Ketidakmampuan Pelawan untuk mengembalikan pinjaman tersebut merupakan suatu kondisi wanprestasi yang telah menimbulkan hak bagi Terlawan I untuk melakukan eksekusi ke terhadap Objek Hak Tanggungan karena Pelawan (sebagai debitor) telah cedera janji;
65. Terhadap kewajiban untuk melakukan penyelesaian kredit, Pelawan selalu mengajukan permohonan kepada Terlawan I dengan berbagai alasan diantaranya memohon perpanjangan jangka waktu pengembalian, melakukan restrukturisasi kredit, memohon untuk melakukan penjualan di bawah tangan terhadap aset-aset milik Pelawan yang dijadikan jaminan atau aset di luar jaminan untuk melunasi kewajiban Pelawan terhadap Terlawan I dan Terlawan I selalu memberikan tenggang waktu yang pantas serta memberikan kesempatan bagi Pelawan untuk melaksanakan kewajibannya, namun Pelawan tidak pernah melaksanakan kewajibannya;
66. Ketika Pelawan mengajukan Perlawanan kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan dalam perkara a quo, terlebih lagi Perlawanan yang diajukan Pelawan tidak didasarkan pada dalil yang benar dan tepat. Adapun dalil-dalil yang Pelawan sampaikan dalam Perlawanan Pelawan terkesan sangat dipaksakan sehingga jelas menunjukkan bahwa Pelawan tidak mempunyai iktikad baik dalam menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Terlawan I, malah Pelawan terkesan mencoba untuk menghambat atau mengulur-ulur waktu pelunasan pembayarannya kepada Terlawan I;



67. Pelawan seharusnya menyadari bahwa lelang eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan I merupakan langkah hukum yang harus dilakukan oleh Terlawan I dalam memperoleh pelunasan atas seluruh utang-utang yang dimiliki oleh Pelawan terhadap Terlawan I. Selain itu, perlu Pelawan pahami secara seksama bahwa Terlawan I tidak akan mendapatkan keuntungan komersil apapun mengingat apa yang akan diperoleh Terlawan I terbatas pada seluruh nilai total kewajiban yang dimiliki oleh Pelawan terhadap Terlawan I dan apabila terdapat nilai lebih maka akan dikembalikan kepada Pelawan;
68. Berdasarkan uraian, penjelasan serta fakta-fakta sebagaimana tersebut di atas, kami mohon kebijaksanaan dari Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat menolak seluruh Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk seluruhnya dikarenakan Pelawan merupakan Pelawan yang beriktikad tidak baik (kwaad opposant).

VI. PENUTUP

Berdasarkan uraian mengenai argumentasi hukum, opini Ahli Hukum dan Yurisprudensi sebagaimana dikemukakan di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara ini untuk menolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima Perlawanan PELAWAN dengan mengeluarkan putusan yang menyatakan:

I. PETITUM

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Terlawan I untuk keseluruhan;
2. Menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Provisi

- Menolak Permohonan Provisi Pelawan untuk Keseluruhan.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Pelawan untuk keseluruhan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak beriktikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga pelaksanaan lelang terhadap:
 - a. Nomor 1068 atas nama Budi Lawin beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan;
 - b. Nomor 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan Terlawan II dan Terlawan III untuk melanjutkan pelaksanaan lelang terhadap:

- a. Nomor 1068 atas nama Budi Lawin beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan;
- b. Nomor 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan.

5. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara.

atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Membaca Repliknya Pelawan pada tanggal 13 Maret 2018 yang pada pokoknya tetap pada gugatan perlawanannya, sedangkan Terlawan I juga sudah mengajukan Dupliknya tertanggal 20 Maret 2018 yang pada pokoknya tetap pada jawabannya semula yang selengkapnya kesemuanya tercantum dalam berita acara persidangan;

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 8 Mei 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Pelawan untuk seluruhnya;

II. Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

III. Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan beriktikad tidak baik;
- Menolak Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar ongkis yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 1.220.500. (satu juta duaratus duapuluh ribu lima ratus rupiah)

Membaca Akta Pernyataan Banding dari Kuasa Pelawan sekarang Pembanding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan ,bahwa pada tanggal 9 Juli 2019 Kuasa Pelawan sekarang Pembanding telah mengajukan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn, tanggal 8 Mei 2019. Permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I ,tanggal 9 Agustus 2019 sesuai dengan relaas

Halaman 28 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn, kepada Terbanding II, tanggal 26 Juni 2019 sesuai dengan relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn, kepada Terbanding III, tanggal 24 Juli 2019 sesuai dengan relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn,

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding / Pelawan tanggal 29 Juli 2019 yang diterima diKepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 29 Juli 2019, sebagaimana akte Tanda Terima Memori Banding Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn, Memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding I / Terlawan I dengan relaas Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn pada tanggal 13 Agustus 2019, untuk Terbanding II/Terlawan II tanggal 12 Agustus 2019, dan untuk Terbanding III/Terlawan III tanggal 12 Agustus 2019, dengan alasan-alasan memori sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Bahwa Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya halaman 37 (tiga puluh tujuh) menyebutkan :

“Menimbang bahwa melihat tuntutan provisi yang diajukan oleh Pelawan dimana majelis melihat bahwa tuntutan tersebut sejalan serta sama nilainya dst, sehingga tidak ada alasan yang mendesak agar dijatuhkan putusan provisi dalam perkara aquo, maka tuntutan provisi yang diajukan sudah tidak relevan lagi karena sudah sama dengan tuntutan dalam pokok perkara berupa membatalkan atau menanggukkan lelang eksekusi nantinya.”

“Menimbang juga bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan ternyata juga lelang eksekusi sudah dilaksanakan oleh Terlawan II dan III akan tetapi hasilnya bahwa pembeli tidak ada yang menawar sehingga lelang untuk saat ini dapat dinyatakan gagal, hanya saja untuk lelang ulang yang saat ini belum ada bukti yang mendukungnya maka tuntutan provisi yang diajukan oleh Pelawan tersebut sudah tidak relevan lagi untuk itu sehingga tuntutan provisi tersebut haruslah ditolak.”

Bahwa tidak tepat pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Medan terhadap tuntutan Provisi yang diajukan oleh Pembanding/Pelawan, seharusnya judex factie tingkat pertama mempertimbangkan kekhawatiran Pembanding/Pelawan terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dengan

Halaman 29 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 1068 atas nama Budi Lawin dan Sertifikat Hak Milik No. 774 atas nama Budi Lawin akan dialihkan oleh para Terbanding /para Terlawan ; Bahwa kekhawatiran Pembanding/Pelawan tentu saja beralasan hukum dikarenakan Pembanding/Pelawan menerima Surat Pemberitahuan Lelang dari Terbanding I/Terlawan I sebagaimana Surat No. 307/KRD/LMU/05-19 tanggal 27 May 2019 Hal Pemberitahuan Lelang, sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum (inkracht) dari Pengadilan (terlampir) dalam tambahan Pengantar Alat Bukti Tambahan.

Bahwa seharusnya sudah sangat beralasan bagi Pembanding/Pelawan meminta judex factie untuk mengabulkan permohonan provisi dari Pembanding/Pelawan, maka oleh karena itu Pembanding/Pelawan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk dapat mengabulkan permohonan provisi Pembanding/Pelawan.

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa sudah sangat tepat pertimbangan hukum Judex factie menolak eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I/Pelawan I, dimana Terbanding I/Terlawan I mengajukan eksepsi yakni Pelawan tidak memiliki alas hak (legal standing) untuk mengajukan perlawanan aquo.

Pertimbangan putusan judex factie tingkat pertama aquo atas eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I/Terlawan I sudah tepat dan benar, hal tersebut sebagaimana di maksud dalam SEMA No. 4 tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung dimana disebutkan dalam hal eksekusi pengosongan belum selesai maka upaya hukum yang diajukan oleh pihak Terlelang adalah Perlawanan, sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai maka upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan.

2. Bahwa sudah sangat tepat pertimbangan hukum judex factie Pengadilan Negeri Medan menolak eksepsi yang diajukan Terbanding I/Terlawan I, eksepsi tentang “perlawanan yang diajukan oleh pelawan kurang pihak karena tidak mengikutsertakan jasa penilai public (KJPP) Hari Utomo dan rekan selaku penilai dalam perkara aquo (plurium litis consortium)”.

Pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Medan dalam mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I/Terlawan I sudah tepat dan benar, hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 jo Putusan No. 3909 K/Pdt/1994 tanggal 7 Mei 1997 yang menyatakan bahwa

Halaman 30 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



“Siapa saja yang akan ditarik dalam suatu perkara sebagai Tergugat/Turut Tergugat adalah hak sepenuhnya dari Penggugat”.

3. Bahwa sudah sangat tepat pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Medan menolak eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I/Terlawan I, tentang eksepsi “Posita dan petitum perlawanan yang diajukan oleh pelawan bertentangan (obscur libel)”.

Pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Medan dalam mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I/Terlawan I sudah tepat dan benar, hal tersebut sebagaimana dimaksud dan telah sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1971 tanggal 15 Maret 1972 terkait syarat suatu gugatan/perlawanan perdata

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Medan dalam pertimbangan hukumnya halaman 34 point 2 ada menyebutkan bahwa :

“bahwa Terlawan I berdasarkan Hak Tanggungan yang dimilikinya terhadap objek jaminan Pelawan dan gagalnya Pelawan Dst . Terkait hal tersebut, Terlawan I juga telah melakukan Pengumuman pada Surat Kabar Harian Daerah/Nasional dan telah dilaksanakan pemasangan spanduk pada lokasi lelang.”

Bahwa pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Medan telah keliru/tidak tepat, karena berdasarkan berita acara persidangan tidak ada satu buktipun yang menunjukkan bahwasanya Terbanding I/Terlawan I ada membuktikan pemasangan spanduk pada lokasi objek lelang. Hal tersebut dapat dibuktikan pada bukti yang diajukan oleh Terbanding I/Terlawan I yang bertanda T-I-15 yang hanya mengajukan Fotocopy Pengumuman Lelang Objek Jaminan Pelawan pada Surat Kabar Harian Daerah Tribun Medan tanggal 8 Juni 2018.

Bahwa selanjutnya dalam Duplik yang diajukan oleh Terbanding I/Terlawan I juga jelas disampaikan bahwa Terbanding I/Terlawan I hanya melakukan pengumuman melalui Surat Kabar Harian Daerah Tribun Medan tanggal 8 Juni 2018.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas sudah sangat jelas kekeliruan judex factie Pengadilan Negeri Medan dalam memeriksa dan mempelajari berkas perkara, sehingga pada hakikatnya merugikan Pemanding/Pelawan.

2. Bahwa judex factie Pengadilan Negeri Medan dalam pertimbangan hukumnya halaman 35 alinea kedua yang pada intinya menyebutkan



“bahwasanya proses lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan yang sudah dilaksanakan oleh Terlawan II dan III sama sekali tidak ada alasan yang signifikan untuk membatalkan proses lelang yang sudah dilaksanakan dalam perkara aquo, dimana prosedur dan tata cara proses pelaksanaan lelang telah dilakukan dengan berpedoman kepada peraturan lelang yang ada”.

3. Bahwa *judex factie* Pengadilan Negeri Medan telah salah/tidak tepat dalam mempertimbangkan perkara aquo, hal tersebut dapat Pembanding/Pelawan sampaikan karena berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 pasal 54 ayat (1) menyebutkan : Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Pengumuman dilakukan 2(dua) kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar.
 - b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian, dan
 - c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 pasal 54 ayat (1) tersebut diatas, pengumuman lelang wajib dan harus dilakukan sebanyak 2(dua) kali pengumuman, namun pada faktanya Terbanding I/Terlawan I melakukan pengumuman lelang pada media surat kabar sebanyak 1 (satu) kali yaitu Surat Kabar Harian Daerah Tribun Medan tanggal 8 Juni 2018. Hal tersebut juga sebagaimana terdapat pada bukti yang diajukan oleh Terbanding I/Terlawan I yang bertanda T-I-15.
5. Bahwa perbuatan Terbanding I/Terlawan I yang tidak melaksanakan tata cara pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan kementerian keuangan yang telah diamanatkan dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tersebut jelas sudah melanggar ketentuan perundang-undangan yang dapat diasumsikan bahwasanya Terbanding I/Terlawan I merupakan penjual yang tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beritikad baik sehingga pada akhirnya mengakibatkan kerugian bagi Pembanding/Pelawan.

6. Bahwa laainya Terbanding I/Terlawan I memenuhi ketentuan PMK No. 27/PMK.06/2016 terkhususnya Pasal 54 ayat (1) maka lelang yang dilakukan oleh Terbanding I/Terlawan I haruslah dibatalkan, hal tersebut sebagaimana terdapat dalam Pasal 30 point G yang menyatakan bahwa: Pengumuman lelang yang dilaksanakan penjual tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan maka dapat dibatalkan.”

Bahwa sudah sangat jelas isi dari PMK No. 27/PMK.06/2016 pasal 30 point G tersebut, sehingga sangat patut dan wajar Pembanding/Pelawan meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Mengabulkan permohonan/tuntutan Provisi yang diajukan oleh Pelawan/Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Terlawan I/Terbanding I untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menerima Permohonan Pembanding/Pelawan untuk seluruhnya ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 380/Pdt.G/2018/PN.Mdn tanggal 8 Mei 2019 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Pelawan/Pembanding adalah Pelawan yang baik dan benar;
- Menyatakan Terbanding I/ Terlawan I merupakan penjual yang tidak beritikad baik ;
- Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum lelang hak tanggungan yang dibebankan pada Sertipikat Hak Milik No. 1068 atas nama Budi Lawin beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh KantorPertanahan Kota Medan ;

Halaman 33 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan upaya-upaya pelelangan eksekusi yang dilakukan oleh Terbanding I/Terlawan I dan Terbanding II/Terlawan II atas jaminan berupa Hak Milik (SHM) Nomor 1068 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;
- Menghukum Terbanding I/TERLAWAN I, Terbanding II/TERLAWAN II dan Terbanding III/TERLAWAN III, untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;
- Menghukum PARA TERLAWAN/PARA TERBANDING tanggung-menanggung atau tanggung-renteng untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*) menurut hukum, keadilan dan kebenaran yang tepat (*redelijk/naar geode/justitie recthdoen*).

Membaca Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding II/ Terlawan I tanggal 20 Agustus 2019 yang diterima diKepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 20 Agustus 2019 ,sebagaimana akte Tanda Terima kontra Memori Banding Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn ,Kontra Memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Pembanding / Pelawan tanggal 4 September 2019 ,kepada Terbanding II/terlawan II tanggal 3 September 2019 dan untuk Terbanding III/Terlawan III tanggal 3 september 2019 dengan relaas Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn, dengan alasan-alasan memori sebagai berikut :

- a. Dokumen Eksepsi dan Jawaban TERBANDING I tertanggal 6 Maret 2019;
- b. Dokumen Duplik TERBANDING I tertanggal 20 Maret 2019;
- c. Dokumen Akta Bukti TERBANDING I tertanggal 27 Maret 2019;
- d. Dokumen Kesimpulan TERBANDING I tertanggal 10 April 2019;
- e. Segala catatan, keterangan dan informasi yang seluruhnya tercantum dalam Berita Acara Persidangan atas perkara a quo, selama dalam pemeriksaan di muka sidang tingkat pertama.

Halaman 34 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan berdasarkan pada dokumen-dokumen tersebut, berikut kami sampaikan KONTRA MEMORI BANDING terhadap MEMORI BANDING yang diajukan oleh PEMBANDING.

Untuk mempermudah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memahami duduk perkara a quo, berikut kami sampaikan:

KRONOLOGIS PERKARA

Hubungan hukum antara PEMBANDING selaku Debitor dan TERBANDING I selaku Kreditor timbul berdasarkan Akta Perjanjian Penyediaan Fasilitas Perbankan No. 132 tanggal 15 Oktober 2012 (Vide Bukti T I – 1) dan Akta Perjanjian Penyediaan Fasilitas Perbankan No. 133 tanggal 15 Oktober 2012 (Vide Bukti T I – 2) dengan total Pinjaman sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar Rupiah) dan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 15 Oktober 2012 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2013.

Berdasarkan Permohonan Perpanjangan Waktu Pengembalian Kredit dari PEMBANDING (Vide Bukti T I – 3), TERBANDING I melalui No. 800-131625/10/2013 tanggal 3 Oktober 2013 (Vide Bukti T I – 4) telah berbaik hati untuk menyetujui perpanjangan waktu pengembalian fasilitas kredit selama 12 (dua belas) bulan tahun yaitu sejak tanggal 15 Oktober 2013 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2014.

Bahkan, berdasarkan Perubahan Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 148/X/14-KMK tanggal 14 Oktober 2014 (Vide Bukti T I – 5), TERBANDING I memberikan penambahan pinjaman kepada PEMBANDING sebanyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar Rupiah) dan jangka waktu selama 12 (dua belas bulan) dimulai sejak tanggal 14 Oktober 2014 sekaligus diperpanjang sejak tanggal 15 Oktober 2014 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2015, sehingga total jumlah kredit adalah Rp4.000.000.000,00 (empat miliar Rupiah).

Berdasarkan Permohonan Perpanjangan Waktu Pengembalian Kredit dari PEMBANDING kepada TERBANDING I (Vide Bukti T I – 6), melalui Surat No. 800131625/September/2015 tanggal 9 September 2015 (Vide Bukti T I – 7), TERBANDING I kembali berbaik hati untuk menyetujui perpanjangan waktu pengembalian fasilitas kredit selama 12 (dua belas) bulan tahun yaitu sejak tanggal 15 Oktober 2015 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2016.

PEMBANDING ternyata masih tidak mampu membayar utangnya kepada TERBANDING I, namun Permohonan Restrukturisasi yang diajukan oleh

Halaman 35 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMBANDING melalui Surat tanggal 11 Oktober 2016 (Vide Bukti T I – 8) tetap disetujui oleh TERBANDING I dengan Surat No. Ref. 707/WEN/SAM/10-16 tanggal 31 Oktober 2016 perihal Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Pinjaman (Vide Bukti T I – 9) dan dituangkan dalam Akta Perubahan Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 14 tanggal 6 Desember 2016 (Vide Bukti T I – 10);

Restrukturisasi total utang PEMBANDING mencapai sebesar *Rp4.206.634.499,00 (empat miliar dua ratus enam juta enam ratus tiga puluh empat ribu empat ratus sembilan puluh sembilan Rupiah);

*nilai pada saat Akta Perubahan Perjanjian Fasilitas Perbankan No. 14 tanggal 6 Desember 2016 dibuat. Nilai tersebut terbagi dalam beberapa fasilitas menjadi sebagai berikut:

Nama Fasilitas	Jumlah	Jangka Waktu
Term Loan 1	Rp420.000.000,00	12 bulan Wajib dilunasi tanggal: 6 Desember 2017
Term Loan 2	Rp420.000.000,00	24 bulan Wajib dilunasi tanggal: 6 Desember 2018
Term Loan 3	Rp720.000.000,00	36 bulan Wajib dilunasi tanggal: 6 Desember 2019
Term Loan 4	Rp1.080.000.000,00	46 bulan Wajib dilunasi tanggal: 6 Desember 2020
Term Loan 5	Rp1.270.966.831,00	60 bulan Wajib dilunasi tanggal: 6 Desember 2021
Term Loan 6	Rp295.667.668	66 bulan Wajib Dilunasi tanggal:

Halaman 36 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



Nama Fasilitas	Jumlah	Jangka Waktu
		6 Desember 2022

Sangat disayangkan, ternyata kebaikan dari TERBANDING I yang memberikan perpanjangan demi perpanjangan dan bahkan restrukturisasi utang PEMBANDING tersebut tidak berbuah manis. PEMBANDING masih saja mangkir dari kewajiban pembayaran utangnya, sehingga dengan berat hati TERBANDING I melayangkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu sebagai berikut:

- Surat Peringatan I (Pertama) No. Ref. 078/WEN/SAM/03-17 tanggal 13 Maret 2017; (Vide Bukti T I – 11)
- Surat Peringatan II (Kedua) No. Ref. 211/WEN/LMU/05-17 tanggal 18 Mei 2017; (Vide Bukti T I – 12)
- Surat Peringatan III (Ketiga) No. Ref. 350/WEN/LMU/05-17 tanggal 22 Agustus 2017. (Vide Bukti T I – 13)

Tenggat waktu yang diberikan kepada PEMBANDING untuk melakukan pembayaran dalam Surat Peringatan III, yaitu selambat-lambatnya tanggal 31 Agustus 2017, ternyata diacuhkan oleh PEMBANDING dengan tidak melakukan pembayaran sepeser pun. Sehingga TERBANDING I yang habis kesabarannya, menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo dan Rekan untuk melakukan penilaian terhadap objek jaminan PEMBANDING yang memberikan Laporan Penilaian kepada TERBANDING I No. 002/LP.L/HU-MDN/X/2017 tanggal 13 Oktober 2017 (Vide Bukti T I – 16).

TERBANDING I berdasarkan Hak Tanggungan yang dimilikinya terhadap objek jaminan PEMBANDING dan gagalnya PEMBANDING dalam memenuhi kewajiban pembayarannya sesuai perjanjian kredit di atas, TERBANDING I telah melakukan lelang pada tanggal 29 Juni 2018 dengan memberitahukan kepada PEMBANDING terlebih dahulu melalui Surat Ref. No. 132/KRD/LMU/06-18 tanggal 22 Juni 2018 (Vide Bukti T I – 14) namun berakhir dengan status Tidak Ada Pembeli (TAP). Terkait hal tersebut, TERBANDING I juga telah melakukan Pengumuman pada Surat Kabar Tribun Medan tanggal 8 Juni 2018 (Vide Bukti T I – 15).

Perlawanan a quo diajukan pada tanggal 29 Juni 2018 bertepatan dengan hari lelang, namun PEMBANDING masih saja mencoba mengulur waktu dengan mengajukan permohonan pelunasan dan keringanan bunga dengan cara menjual sendiri aset jaminan atau aset di luar jaminan milik PEMBANDING



melalui Surat Permohonan dari PEMBANDING kepada TERBANDING I tanggal 11 Juli 2018 tanpa mencantumkan jangka waktu atau dengan kata lain hanya menyampaikan sampai terjualnya aset (Vide Bukti T I – 18). TERBANDING I walaupun telah habis kesabarannya masih mencoba bersabar dengan memberikan waktu kepada PEMBANDING untuk menjual aset jaminan dan aset diluar jaminan miliknya sampai dengan tanggal 30 November 2018 melalui Surat No. Ref. 216/KRD/LMU/08-18 tanggal 20 Agustus 2018 (Vide Bukti T I – 19).

Belum habis waktu, PEMBANDING kembali mengirimkan Surat Permohonan dari PEMBANDING kepada TERBANDING I tanggal 24 September 2018 yang pada intinya memohon kepada pihak TERBANDING I untuk melakukan penghapusan denda dan bunga keterlambatan (Vide Bukti T I – 20). Surat Permohonan tersebut telah dibalas oleh TERBANDING I melalui Surat No. Ref. 500/KRD/LMU/09-18 tanggal 26 September 2018 yang pada intinya menyatakan posisi utang serta PEMBANDING yang telah diberikan jangka waktu yang cukup lama, namun tidak melakukan pembayaran sepeser pun (Vide Bukti T I – 21).

Perlu diketahui oleh Majelis Hakim Tingkat Banding Yang Mulia, total utang PEMBANDING sampai dengan tanggal 26 September 2018 adalah Rp4.538.855.349,00 (empat miliar lima ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus lima puluh lima ribu tiga ratus empat puluh sembilan Rupiah) yang sampai dengan Kontra Memori Banding a quo diajukan masih tetap belum dibayar oleh PEMBANDING.

Berikut kami sampaikan uraian Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING:

A.

**PERMOHONAN BANDING TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN FORMAL,
OLEH KARENA ITU SEHARUSNYA TIDAK DAPAT DITERIMA OLEH
PENGADILAN TINGGI MEDAN**

1. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Banding yang kami hormati, Perkara Perdata No. 380/Pdt.G/2018/PN.Mdn. a quo telah diputus dan dibacakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 8 Mei 2019 dan PEMBANDING mengajukan Permohonan Banding pada hari Selasa tanggal 9 Juli 2019 atau 62 (enam puluh dua) hari setelah dibacakan;

Halaman 38 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Namun, entah kenapa Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING tersebut diterima dan diakui oleh Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Medan. Padahal, telah lebih dari jangka waktu 14 (empat belas) hari atau lebih dari jangka waktu yang diperkenankan dalam Peraturan Perundang-undangan. Sebagaimana tertera dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan yang berbunyi:
"Permintaan untuk pemeriksaan ulangan harus disampaikan dengan surat atau dengan lisan oleh peminta atau wakilnya, yang sengaja dikuasakan untuk memajukan permintaan itu, kepada Panitera Pengadilan Negeri, yang menjatuhkan putusan, dalam empat belas hari, terhitung mulai hari berikutnya hari pengumuman putusan kepada yang berkepentingan."
3. Alangkah terkejutnya TERBANDING I menerima Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding pada tanggal 9 Agustus 2019 (Bukti T I – 31), yang pada intinya menyatakan bahwa telah ada upaya hukum Banding yang diajukan oleh PEMBANDING atas perkara a quo. Padahal sudah sangat jelas melewati waktu 14 (empat belas) hari sehingga menyalahi hukum acara perdata yang berlaku;
4. Bahkan hal ini juga diakui secara tegas oleh PEMBANDING dalam halaman 2 Memori Banding PEMBANDING yang menyatakan:
"Bahwa Pembanding/Pelawan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 380/Pdt.G/2019/PN-Mdn tanggal 08 Mei 2019 aquo, Pembanding/Pelawan telah mengajukan Permohonan banding melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa, 09 Juli 2019 sebagaimana Akte Banding No. 121/2019."
5. Konsekuensi hukum yang terjadi apabila pengajuan permohonan banding melewati batas tenggang waktu selama 14 hari tersebut adalah tidak dapat diterima, hal ini tidak boleh dilanggar dan dikesampingkan.
6. Hal ini sesuai dengan pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya "Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding", Penerbit Sinar Grafika: 2008, halaman 49 (Bukti T I – 32) yang menjelaskan:
"3. Akibat Hukum atas Pelampauan Tenggang Waktu
Seperti yang dijelaskan, batas tenggang waktu pengajuan permohonan banding yang digariskan Pasal 7 ayat (1) UU No. 20

Halaman 39 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1947 dan Pasal 199 ayat (1) RBG adalah syarat formil yang bersifat imperatif. Tidak boleh dilanggar dan dikesampingkan. Hal itu ditegaskan dalam Pasal 7 ayat (4) UU No. 20 Tahun 1947, Pasal 199 ayat (4) RBG:

- Apabila pengajuan permintaan banding melewati atau melampaui batas tenggang waktu 14 hari, permintaan itu tidak dapat diterima;
- Oleh karena itu, PT dalam tingkat banding harus menjatuhkan putusan dengan amar: menyatakan permohonan banding tidak dapat diterima”

7. Uraian tersebut di atas juga didukung oleh Putusan Mahkamah Agung mengenai batas jangka waktu pengajuan permohonan banding sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 391 K/Sip/1969, tanggal 25 Oktober 1969 sebagaimana dikutip R. Soeparmono dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi”, Penerbit Mandar Maju: 2000, halaman 165 (Bukti T I – 33) yang menerangkan:

“Permohonan banding yang diajukan dengan melampaui tenggang waktu menurut Undang-Undang tidak dapat menerima dan surat-surat yang diajukan untuk pembuktian dalam pemeriksaan banding tidak dapat dipertimbangkan”

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2766 K/Pdt/1983, sebagaimana dikutip M. Yahya Harahap dalam bukunya “Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding”, Penerbit Sinar Grafika: 2008, halaman 43 (Bukti T I – 34):

“dengan demikian, permohonan banding yang telah melampaui tenggang waktu 14 hari yang ditentukan Pasal 199 ayat (1) RBG, oleh karena itu permohonan tersebut bertentangan dengan undang-undang dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

8. Maka, sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menyatakan Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING tidak dapat diterima karena telah melewati batas waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hukum acara perdata.

B.

Halaman 40 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



**KONTRA MEMORI BANDING TELAH MEMENUHI PERSYARATAN FORMAL
SEHINGGA WAJIB DITERIMA DAN DIPERTIMBANGKAN OLEH
PENGADILAN TINGGI MEDAN**

9. Majelis Hakim Tingkat Banding Yang Terhormat, berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan mengatur bahwa:

“Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu.”

10. Hal ini juga ditegaskan oleh Ahli Hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya “Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding”, Penerbit Sinar Grafika: 2008, halaman 79 (Bukti T I – 35) menjelaskan.

“Mengenai hal ini sudah disinggung Pasal 11 ayat (3) UU No. 20 Tahun 1947 maupun Pasal 202 ayat (2) RBG, yang menegaskan:

- Secara timbal balik, kepada pemohon pemohon diberi hak mengajukan memori banding dan kepada terbanding diberi hak mengajukan kontra memori banding;
- Kontra memori banding memuat bantahan atau balasan atas isi memori banding.

Adanya kontra memori banding yang diajukan terbanding diberitahu kepada pembanding dan salinannya diserahkan bersamaan dengan pemberitahuan itu. Namun, sekiranya terjadi panitera lalai memberitahukannya kepada pembanding, kontra memori tersebut tetap sah dan harus dinilai oleh PT. Selanjutnya, agar kontra memori itu dapat dikirimkan bersama-sama dengan berkas perkara, harus segera disampaikan terbanding kepada panitera.”

11. Mengingat bahwa Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING diterima oleh Pengadilan Negeri Medan dan diterima oleh TERBANDING I pada tanggal 13 Agustus 2019. Maka sudah seharusnya Kontra Memori Banding TERBANDING I diterima untuk selanjutnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding Pemeriksa Perkara a quo.



C.

**PUTUSAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA PEMERIKSA PERKARA A
QUO TERKAIT PROVISI SUDAH SESUAI DENGAN PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

- 12.** Majelis Hakim Tingkat Banding Yang Terhormat, menunjuk halaman 3 Memori Banding PEMBANDING yang menyatakan:
- “Bahwa tidak tepat pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Medan terhadap tuntutan Provisi yang diajukan oleh Pembanding/Pelawan, seharusnya judex factie tingkat pertama mempertimbangkan kekhawatiran Pembanding/Pelawan terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1068 atas nama Budi Lawin dan Sertifikat Hak Milik No. 774 atas nama Budi Lawin akan dialihkan oleh para Terbanding/para Terlawan;”
- 13.** Pertimbangan Majelis Hakim Perkara Tingkat Pertama sudah benar, karena tidaklah beralasan bagi Majelis Hakim pada tingkat manapun untuk memeriksa, mempertimbangkan dan mengadili berdasarkan kekhawatiran semata tanpa data dan fakta persidangan serta tanpa bukti apapun yang diajukan oleh PEMBANDING untuk mendukung dalilnya;
- 14.** Mengingat pendapat hukum dari Ahli Hukum Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” Penerbit Sinar Grafika, halaman 885 (Bukti T I – 36) yang menyebutkan bahwa:
- “Agar gugatan provisi memenuhi syarat formil:
- a) Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya,
 - b) Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan,
 - c) Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara.”
- 15.** PEMBANDING tidak pernah memenuhi syarat-syarat formil gugatan provisi baik dalam tingkat pertama (Pengadilan Negeri) maupun dalam Memori Bandingnya dalam tingkat kedua (Pengadilan Tinggi);
- 16.** Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah benar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama Yang Terhormat sehingga sudah sepatutnya diperkuat oleh Majelis Hakim Tingkat Banding Yang Terhormat.

Halaman 42 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



D.

PUTUSAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA PEMERIKSA PERKARA A
QUO TERKAIT LELANG SUDAH SESUAI DENGAN PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, KARENA LELANG YANG
DILAKUKAN OLEH TERBANDING I TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN
SYARAT-SYARAT YANG DITENTUKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-
UNDANGAN TERKAIT LELANG

TERBANDING I TELAH MELAKUKAN PENGUMUMAN LELANG SESUAI
DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

17. PEMBANDING dalam Memori Bandingnya halaman 6 poin 3 dan poin 4 menyatakan, bahwa TERBANDING I hanya melakukan 1 (satu) kali pengumuman, sehingga bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 22 Februari 2016 ("PMK No. 27/2016") Pasal 54 ayat (1) yang mewajibkan pengumuman dilakukan sebanyak 2 (dua) kali. Berikut kutipan PMK tersebut:

"Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang"

18. Majelis Yang Terhormat, perlu ditegaskan kembali oleh TERBANDING I, bahwa TERBANDING I telah melakukan lelang sesuai dengan PMK No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27/2016 Pasal 54 ayat (1) tersebut di atas, dengan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. TERBANDING I telah melakukan 2 (dua) kali pengumuman lelang, dengan rincian sebagai berikut:
 - i. Pengumuman Pertama dilakukan pada tanggal 24 Mei 2018 melalui selebaran dan/atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum (Bukti T I – 37);
 - ii. Pengumuman Kedua dilakukan pada tanggal 8 Juni 2018 melalui Surat Kabar Harian Daerah Tribun Medan (Vide Bukti T I – 15).
 - b. Pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari;
 - c. Jangka waktu lelang dari Pengumuman kedua melebihi 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, karena lelang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 29 Juni 2018 atau hari ke 21 (dua puluh satu).
19. Berdasarkan uraian di atas, TERBANDING I telah memenuhi ketentuan lelang sesuai dengan PMK No. 27/2016 sehingga dalil PEMBANDING tidak terbukti dan telah terbantahkan sempurna;
20. Bahkan, Majelis Hakim Tingkat Pertama pun mendukung dalil TERBANDING I sebagaimana tertera dalam Putusan Negeri Medan No. 380/Pdt.G/2018/PN.Mdn. halaman 35 alinea 2 yang menyebutkan:
- “Menimbang bahwa Pelawan mengajukan perlawanan pada pokoknya adalah untuk tujuan menghentikan lelang eksekusi yang sedang dilaksanakan oleh Terlawan III dan II atas permintaan Terlawan I, yang ternyata apabila tujuan perlawanan pelawan tersebut dihubungkan dengan bukti yang diajukan oleh Pelawan mulai dari bukti P – 1 sampai dengan 7 ternyata tidak ada bukti yang mendukung kalau Terlawan I yang memohon lelang atas dasar Sertipikat Hak Tanggungan tersebut baik secara formil dan materil ada melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 127/PMK-6/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang prosedur pelaksanaan lelang, demikian juga sesuai bukti T-I – 1 sampai dengan dengan 21 dimana majelis menilai bahwa proses lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan yang sudah dilaksanakan oleh Terlawan II dan III sama sekali tidak ada alasan yang signifikan untuk membatalkan proses

Halaman 44 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



lelang yang sudah dilaksanakan dalam perkara aquo, dimana proses dan tatacara proses pelaksanaan lelang telah dilakukan dengan berpedoman kepada peraturan lelang yang ada.”

21. Dengan demikian, TERBANDING I telah membuktikan bahwa lelang yang dilakukan telah sesuai dengan PMK No. 27/2016 dan juga didukung oleh Putusan yang telah diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga terbukti dengan sempurna bahwa dalil PEMBANDING tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Banding Yang Terhormat.

E.

**PETITUM DALAM PERLAWANAN PEMBANDING BERBEDA DENGAN
PETITUM DALAM MEMORI BANDING SEHINGGA PERLAWANAN DAN/ATAU
MEMORI BANDING PEMBANDING KABUR ATAU TIDAK JELAS
OBSCUUR LIBEL**

22. Majelis Hakim Tingkat Banding Yang Terhormat, PEMBANDING telah jelas-jelas mencoba menyesatkan atau memanipulasi Majelis Hakim Tingkat Banding mengubah Petitum dalam Memori Bandingnya yang nyata-nyata berbeda dengan Petitum sebagaimana tertera dalam Gugatannya. Berikut TERBANDING I uraikan Petitum yang berbeda tersebut:

PETITUM GUGATAN Halaman 8 poin 7	PETITUM MEMORI BANDING Halaman 8 poin 5
“Menyatakan Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1068 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan	“Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum lelang hak tanggungan yang dibebankan pada Sertipikat Hak Milik No. 1068 atas nama Budi Lawin beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 774 atas nama Budi Lawin, beralamat di Jl. Palangkaraya Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan



Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Medan adalah tidak berkekuatan hukum dan tidak mempunyai eksekutorial.”	Medan Kota, Kota Medan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan;”
--	---

23. PEMBANDING tidak dapat seenaknya mengubah tuntutan dalam Petitum Memori Banding, walaupun tingkat pengadilan yang memeriksa dan mengadili adalah tingkat yang berbeda, namun sejatinya Pengadilan Tinggi adalah peradilan ulangan, karena itulah tidak seharusnya petitum dalam suatu perlawanan berbeda dengan suatu memori banding karena bertentangan dengan tertib hukum acara perdata yang berlaku;
24. Sebagaimana tertera dalam Pasal 127 Rv yang menyebutkan bahwa:
- “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.”
25. Perubahan Petitum dalam Perlawanan dan dalam Memori Banding PEMBANDING dapat dikategorikan sebagai perubahan gugatan yang melanggar tertib acara sebagaimana tertera dalam Pasal 127 Rv tersebut di atas, di mana PEMBANDING telah nyata-nyata melakukan:
- Mengubah tuntutan setelah perkara diputus; dan
 - Mengubah dan/atau mengurangi dan/atau menambah pokok gugatannya.
26. Keberlakuan Pasal 127 Rv tidak dapat dipungkiri, karena hal ini didukung keberadaannya dengan Putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 546 K/Sip/1970, tanggal 28 Oktober 1970 sebagaimana dikutip M. Ali Boediarso dalam bukunya “Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad”, Penerbit Swara Justitia: 2005, halaman 24 (Bukti T I – 38) yang menyatakan:
“merupakan suatu penyimpangan atau pelanggaran terhadap ketentuan Hukum Acara Perdata, bilamana Judex Facti – Hakim Pertama menerima dan memperkenankan “perubahan gugatan” pada proses akhir persidangan yang sudah hampir selesai dan menjelang hari akan dijatuhkannya putusan Hakim terhadap



gugatan tersebut. Fakta diketahui dari Berita Acara Persidangan perkara tersebut.

- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 209 K/Sip/1970, tanggal 6 Maret 1971 sebagaimana dikutip M. Ali Boediarto dalam bukunya “Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad”, Penerbit Swara Justitia: 2005, halaman 25 (Bukti T I – 39) yang menyatakan:

“Perubahan Surat Gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan Asas Hukum Acara Perdata yaitu sepanjang tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian materiil yang diuraikan dalam Surat Gugatan Penggugat tersebut.”

27. Tidak adanya konsistensi antara Petitum dalam Perlawanan dengan Petitum dalam Memori Banding PEMBANDING, menyebabkan permohonan banding PEMBANDING haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini ditegaskan oleh Ahli Hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya “Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding”, Penerbit Sinar Grafika: 2008, halaman 139(Bukti T I – 40) menerangkan:

“Fungsi surat gugatan dalam pemeriksaan tingkat banding menjadi dasar landasan pemeriksaan tuntutan penggugat. Pemeriksaan tentang ini merujuk pada petitum gugatan. Jadi, jika PT dalam tingkat banding hendak mengetahui dengan pasti apa yang dituntut penggugat dalam perkara tersebut:

- Diperiksa dan diteliti dari petitum gugatan;
- Dalam pemeriksaan itu sekaligus dikaitkan apakah petitum tersebut sinkron dengan dalil gugatan atau tidak, serta apakah petitum itu melampaui batas dalil gugatan atau tidak.

Apabila petitum tidak sejalan dengan dalil gugatan, dapat dikualifikasi: obscur libel dan dinyatakan: tidak dapat diterima. Sedangkan jika apa yang dituntut melampaui dalil gugatan, bisa jadi alasan untuk menyatakan gugatan obscur libel.”

28. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka telah terbukti dengan nyata bahwa PEMBANDING telah melanggar tertib hukum dalam beracara, dengan mengubah tuntutan setelah perkara diputus dan mengubah dan/atau mengurangi dan/atau menambah pokok gugatannya, sehingga



sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima karena perlawanannya tidak jelas atau kabur (obscuur libel).

F.

PEMBANDING TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN DALIL-DALIL GUGATAN PERLAWANANNYA SEHINGGA SUDAH BENAR APABILA MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA MENYATAKAN BAHWA PEMBANDING ADALAH PELAWAN YANG TIDAK BENAR DAN TIDAK BERIKTIKAD BAIK

- 29.** Majelis Hakim Tingkat Banding Yang Terhormat, berdasarkan hukum acara perdata Indonesia yang berlaku sebagaimana tertera dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata, beban pembuktian berada pada PELAWAN/PEMBANDING;

Pasal 163 HIR

“Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”

Pasal 1865 KUHPerdata

“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”

- 30.** Namun, ternyata PELAWAN/PEMBANDING sama sekali tidak dapat membuktikan seluruh dalil-dalilnya, terlebih lagi seluruh bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan hanya berupa fotokopi yang tidak memiliki kekuatan pembuktian berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdata;

Pasal 1888 KUHPerdata

“Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan”

- 31.** Mahkamah Agung melalui putusan-putusannya juga menganggap surat bukti yang hanya berupa fotokopi tidaklah sah sehingga harus dikesampingkan:

- a.** Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998:

Halaman 48 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



"Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)"

- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987:

"Surat bukti yang hanya berupa fotocopy dan tidak pernah ada surat aslinya oleh karena mana surat bukti tersebut harus dikesampingkan"

- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 7011 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976:

"Putusan yang didasarkan pada surat bukti fotocopy, tidaklah sah"

32. Beban pembuktian yang dibebankan kepada PELAWAN/PEMBANDING ternyata disalahgunakan oleh PELAWAN/PEMBANDING dengan memberikan alat bukti surat berupa salinan atau fotokopi sehingga dianggap tidak memiliki kekuatan pembuktian dan harus dikesampingkan. Hal inipun diakui oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Medan dalam Putusannya No. 380/Pdt.G/2018/PN.Mdn. tanggal 8 Mei 2019:

"Menimbang bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas dimana majelis hakim menilai bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan Perlawanannya sementara Terlawan I dapat membuktikan dalil-dalil sangkalan, sehingga Pelawan harus dinilai selaku Pelawan yang tidak benar dan beriktikad buruk sehingga tanpa lebih lanjut mempertimbangkan satu persatu lagi petitum dari pada gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan maka majelis dapat menyimpulkan bahwa gugatan Perlawanan Pelawan haruslah ditolak untuk seluruhnya"

33. Berdasarkan uraian tersebut di atas, Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah benar sehingga TERBANDING I mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menguatkan Putusan tersebut di atas.

G.
PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta tersebut di atas, TERBANDING I mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding Yang Terhormat untuk menguatkan Putusan No. 380/Pdt.G/2018/PN.Mdn. tanggal 8 Mei 2019 atau



setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat menerima (niet ontvankelijke verklaard) dengan amarnya yang menyatakan:

1. Menolak Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING;
2. Menolak Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING untuk seluruhnya;
3. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding dari TERBANDING I untuk seluruhnya.

Atau

Apabila Majelis Hakim tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. ex aequo et bono

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) sesuai dengan relaas Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 12 Agustus 2019 kepada Kuasa Pembanding/Pelawan, dan kepada Kuasa Terbanding I / Terlawan I tanggal 9 Agustus 2019 dan kepada Terbanding II / Terlawan II tanggal 26 Juli 2019 dan kepada Terbanding III / Terlawan III tanggal 24 Juli 2019 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pelawan sekarang Pembanding, ternyata diajukan pada tanggal 9 Juli 2019, sedangkan putusan diucapkan pada tanggal 8 Mei 2019, dan Putusan diberitahukan kepada Kuasa Pelawan hari Rabu tanggal 3 Juli 2019 kepada Terlawan II dan Terlawan III tanggal 20 Juni 2019 dengan demikian pernyataan banding tersebut masih dalam tenggang waktu dan telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara yuridis formal dapat diterima

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan memeriksa turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan dan berkas Perkara Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn, tanggal 8 Mei 2019 serta memori banding dan kontra memori banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan sesuatu fakta yuridis yang dapat dijadikan alasan untuk merubah Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan demikian putusannya sudah tepat dan benar, maka pertimbangannya diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini sehingga Putusan Pengadilan

Halaman 50 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Medan Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn tanggal 8 Mei 2019 dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Hakim Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding/ Pelawan diwajibkan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang mana untuk tingkat banding akan ditentukan dalam amar di bawah ini ;

Memperhatikan ketentuan dan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Pelawan ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 380/Pdt.G/2018/PN Mdn, tanggal 8 Mei 2019;
- Menghukum Pembanding/Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding ditentukan sebesar Rp 150.000.-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 18 Desember 2019 oleh Sahman Girsang, SH.M.Hum selaku Hakim Ketua Majelis, Ronius,SH dan Osmar Simanjuntak, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota majelis. Putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota pada hari Senin tanggal 6 Januari 2020 dengan dibantu oleh Salomo Simanjorang SH.MH, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut dan tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota

t.t.d.

Ronius,SH..

t.t.d.

Osmar Simanjuntak, SH.MH.

Hakim Ketua Majelis

t.t.d.

Sahman Girsang, SH.M.Hum

Panitera Pengganti

t.t.d.

Halaman 51 dari 51 halaman Putusan Perdata Nomor 550/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Rincian Biaya Perkara:

- Materai : Rp 6.000,-
- Redaksi : Rp 10.000,-
- Pemberkasan : Rp 134.000,-
- Jumlah : Rp 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)