



## PUTUSAN

Nomor : 411 / PDT / 2014 / 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 gugatan antara :

1. **A M R A N**, umur 58 tahun (31 Desember 1954), Agama Islam, pekerjaan

Wiraswasta, alamat Jl. Tuamang Gang Mesjid No. 132-D, Kelurahan Sidorejo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, kota Medan ;

2. **T O W I A H**, umur 57 tahun (11 Desember 1955), agama Islam, pekerjaan

Ibu Rumah Tangga, alamat Jl. Tuamang Gang Mesjid No. 132-D, Kelurahan Sidorejo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, kota Medan;

Dalam hal ini diwakili kuasanya : **TENGKU FITRA YUPINA, SH.**, Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor Advokat : **“TENGKU FITRA YUPINA, SH & REKAN”** beralamat di Jalan Cemara Gang Turi No. 29 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Juni 2012, untuk **semula sebagai PARA PELAWAN, sekarang PEMBANDING ;**

----- L A W A N

-----

1. **PT. BANK DANAMON INDONESIA**, Tbk DSP unit Kwala Berkala Medan, berkantor di Jalan: Jamin Ginting No. 80 Medan, **semula sebagai TERLAWAN-I, sekarang TERBANDING-I;**

Hal. 1 dari 16 Hal. Put. No.411/PDT/2014/PT-MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL)

MEDAN, berkantor di Jl. P. Diponegoro No.30-A Medan, semula sebagai TERLAWAN-II, sekarang TERBANDING-II;

### PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor : 339/Pdt.Plw/2012/PN.Mdn.- tanggal 17 Juni 2013 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

### **TENTANG DUDUK PERKARA ;**

Menimbang, bahwa Para Pelawan / Para Pembanding dengan surat Perlawanan bertanggal 14 Juni 2012 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 14 Juni 2012 dalam Register Nomor : 339/Pdt.Plw/2012/PN.Mdn.- telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pelawan adalah pasangan suami isteri yang sah dan pemilik tanah seluas  $\pm$  161 M2 dan rumah yang terletak di Jalan Tuamang Gang Mesjid No. 132-D Kelurahan Sidoreo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, yang menjadi objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terlawan I dan Terlawan-II pada tanggal 26 Juni 2012. Tanah dan rumah tersebut adalah harta bersama satu-satunya milik Para Pelawan;
2. Bahwa Para Pelawan ada meminjam uang kepada Terlawan-I Ic. Bank Danamon Indonesia, Tbk. DSP Unit Kwala Berkala guna keperluan tambahan modal usaha sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dengan bunga 18 % pertahun dengan jangka waktu 3 tahun angsuran perbulannya sebesar Rp.2.352.778,76 (dua juta tiga ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh delapan tujuh puluh enam rupiah);
3. Bahwa oleh karena pembayaran Para Pelawan lancar kepada Terlawan-I maka jumlah kredit Para Pelawan pada tanggal 10 Februari 2011 ditambah lagi oleh Terlawan-I sebesar Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) dengan bunga 16, 9 % pertahun jangka waktu 60 bulan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angsuran perbulan sebesar Rp.2.913.332,30 (dua juta sembilan ratus tiga belas ribu tiga puluh dua tiga puluh rupiah);

4. Bahwa sebagai jaminan pinjaman Para Pelawan kepada Terlawan-I, para Pelawan telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 932 yang terdaftar atas nama Pemegang Hak AMRAN Ic. Para Pelawan terhadap tanah seluas  $\pm$  161 M2 dan rumah yang terletak di Jalan Tuamang Gang Mesjid No. 132-D Kelurahan Sidoreo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan dan terhadap jaminan ini belum dipasang Hak Tanggungan oleh Terlawan-I;
5. Bahwa oleh karena kondisi Para Pelawan sudah tua dan usaha yang Para Pelawan jalani yaitu usaha menjual air minum di atas objek perkara tidak berjalan lancar lagi karena disebabkan banyak saingan maka akibatnya pada bulan Agustus 2011 keuangan Para Pelawan agak sulit, hal ini menyebabkan pembayaran angsuran kredit Para Pelawan kepada Terlawan I tertunggak sampai dengan Gugatan ini dimajukan;
6. Bahwa Para Pelawan telah berusaha semaksimal mungkin untuk membayar cicilan setiap bulannya kepada Terlawan-I akan tetap untuk saat ini Para Pelawan belum mampu;
7. Bahwa kemudian pada tanggal 13 September 2011 Para Pelawan mendapat surat peringatan-II dari Terlawan yang menyatakan Para Pelawan harus mmbayar hutang Pokok atau bunga ditambah denda keterlambatan pertanggal 13 September 2011 sebesar Rp.7.790.333,- (tujuh juta tujuh ratus sembuilan puluh ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah);
8. Bahwa oleh karena Para Pelawan belum mempunyai uang pada saat itu maka Para Pelawan belum melakukan pembayaran kepada Terlawan-I sesuai Surat Peringatan –II;
9. Bahwa terhadap tunggakan Para Pelawan tersebut, Terlawan-I pada tanggal 06 Oktober 2011 menyampaikan Surat Peringatan III kepada Para Pelawan dengan perintah kepada Para Pelawan untuk menyelesaikan seluruh kewajiban Para Pelawan sebesar Rp.87.459.357.- (delapan puluh tujuh juta empat ratus lima puluh

Hal. 3 dari 16 Hal. Put. No.411/PDT/2014/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

sembilan ribu tiga ratus lima puluh tujuh rupiah) total jumlah kewajiban (pokok, bunga, denda termasuk OS lancar);

10. Bahwa terhadap permintaan Terlawan-I tersebut Para Pelawan semakin tidak mampu untuk melakukan pembayaran, dalam hal hutang piutang ini Para Pelawan bukan hendak melepas tanggungjawab atau kewajiban sebagai Debitur Terlawan-I, Para Pelawan telah memohon beberapa kali kepada Terlawan-I untuk diberikan waktu melakukan pelunasan sampai dengan Desember 2012 dengan membayar Hutang pokok saja yaitu sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
11. Bahwa permohonan Para Pemohon tersebut tidak dikabulkan oleh Terlawan-I dengan berbagai alasan yang tidak dimengerti oleh para Pelawan sebagai Debiturnya. Sampai sekarang Para Pelawan masih terus berusaha untuk mengumpulkan uang pelunasan;
12. Bahwa alangkah terkejutnya Para Pelawan pada tanggal 12 Juni 2012 di Harian Tribun Medan halaman 2 ada "Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan" yang mencantumkan akan diselenggarakan hari Selasa tanggal 26 Juni 2012 lelang terhadap Harta milik Para Pelawan berupa tanah seluas  $\pm$  161 M2 dan rumah yang terletak di Jalan Tuamang Gang Mesjid No. 132-D Kelurahan Sidoreo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan. Pelelangan atas objek perkara ini bekerjasama dengan Terlawan-II;
13. Bahwa Para Pelawan sampai Perlawanan (verzet) ini dimajukan masih tetap beritikad baik untuk melakukan pelunasan sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan tetapi Terlawan-I tidak mau menerimanya. Maka oleh karena itu dalam Perkara ini Para Pelawan dapat disebut sebagai Pelawan yang baik;
14. Bahwa berdasarkan adanya itikad baik dari Para Pelawan tersebut maka Terlawan-I dan Terlawan-II tidak dapat melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Harta milik Para Pelawan berupa tanah seluas  $\pm$  161 M2 dan rumah yang terletak di Jalan Tuamang Gang Mesjid No. 132-D Kelurahan Sidoreo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan;



15. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut Para Pelawan tidak pernah mendapat Surat Pemberitahuan, Para Pelawan mengetahui akan dilaksanakan lelang karena diberitahu oleh kerabat Para Pelawan yang membaca Harian Tribun Medan dan yang sangat mengejutkan Para Pelawan adalah Pengumuman Kedua, padahal setahu Para Pelawan Pengumuman Pertamanya tidak pernah dimuat. Oleh karena itu Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut cacat hukum;

16. Bahwa oleh karena Verzet (Perlawanan) dalam perkara ini didasarkan atas bukti Authentik yang memenuhi ketentuan pasal 191 RBg, maka patut dan cukup alasan menurut hukum apabila Putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali (Uit Voerbaar Bij Voorraad);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas. mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk sudi memanggil Para Pihak yang berperkara untuk hadir di persidangan dan menetapkan suatu hari yang khusus ditentukan untuk itu guna pemeriksaan perkara ini dan seraya berkenan mengambil dan menjatuhkan Putusan Hukum amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

- Menangguhkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah  $\pm$  161 M2 dan rumah yang terletak di Jalan Tuamang Gang Mesjid No. 132-D Kelurahan Sidoreo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 932 yang terdaftar atas nama Pemegang Hak AMRAN Ic. Para Pelawan sampai perkara ini berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht);

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan Perlawanan (Verzet) Pelawan untuk seluruhnya;

*Hal. 5 dari 16 Hal. Put. No.411/PDT/2014/PT-MDN.*



2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik;
3. Menyatakan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan-I dan Terlawan-II cacat Hukum;
4. Membatalkan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan-I dan Terlawan-II terhadap objek perkara;
5. Menyatakan hutang piutang Para Pelawan kepada Terlawan-I adalah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) lagi yang telah dikurangi bunga dan denda keterlambatan;
6. Menyatakan sah dan bekekuatan hukum Putusan provisi yang telah diberikan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad);
8. Menghukum Terlawan-I dan Terlawan-II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau :**

Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

**Menimbang**, atas gugatan Perlawanan Para Pelawan tersebut, Terlawan- I / Terbanding I telah mengajukan Jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

**Gugatan Pelawan Tidak Jelas dan Kabur (OBSCUUR LIBEL).**

- Bahwa gugatan para Pelawan sangat kabur/ tidak jelas karena selain mengajukan perlawanan untuk menunda pelaksanaan lelang (sita eksekusi) juga meminta pengurangan hutang kepada Terlawan-I yaitu menjadi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);





- Bahwa suatu gugatan perlawanan tidak ditujukan membatalkan suatu perbuatan hukum lain yang tidak diperiksa dan diadili sebelumnya, dimana Pelawan telah menuntut pembatalan jumlah hutang yang diperhitungkan sesuai perjanjian kredit serta perubahan perjanjian kredit;
- Bahwa pembatalan jumlah hutang juga akan membatalkan perjanjian kredit sehingga dengan demikian gugatan perlawanan a quo mohon dinyatakan tidak dapat diterima “Niet onvankelijke verklaard”;

Berdasarkan hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas maka telah cukup alasan bagi Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim perkara a quo yang mulia berkenan menyatakan gugatan perlawanan para Pelawan tidak dapat diterima “Niet onvankelijke verklaard”;

**DALAM PROVISI:**

- Bahwa yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah tuntutan mengenai hal yang bersifat sangat segera (urgent) dan mendesak selama proses perkara berjalan yang tidak menyangkut pokok perkara dan tuntutan provisi merupakan permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan .....dst (vide : Pasal 191 Rbg; Pasal 1738 KUHPerduta; yurisprudensi tetap MARI dan SEMA No. 4/2001);
- Bahwa tuntutan provisionil dari para Pelawan secara jelas dan nyata tidak berdasarkan hukum dan telah menyangkut pokok perkara yang tidak diperkenankan oleh hukum acara, yurisprudensi tetap MARI dan SEMA tersebut diatas, yaitu meminta penangguhan lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh Terlawan I dan Terlawan II, sehingga beralasan bagi Majelis Hakim yang mulia untuk menolak tuntutan provisionil Pelawan tersebut;

**DALAM POKOK PERKARA :-**

- Bahwa hal-hal yang terurai dalam eksepsi, mohon dianggap secara mutatis mutandis termuat dan diulangi kembali dalam pokok perkara dibawah ini ;

*Hal. 7 dari 16 Hal. Put. No.411/PDT/2014/PT-MDN.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak dan membantah seluruh dalil gugatan para Pelawan baik dalil posita maupun dalil petitanya, terkecuali apa yang diakui secara tegas oleh Terlawan I;

## I. FASILITAS KREDIT YANG DIBERIKAN TELAH DIKATEGORIKAN KREDIT MACET.

- Bahwa tidak benar dalil gugatan Pelawan pada posita ke- 10 yang menyatakan : “bahwa terhadap permintaan Terlawan I tersebut para Pelawan semakin tidak mampu untuk melakukan pembayaran ...dst, para Pelawan telah memohon beberapa kali kepada Terlawan I untuk diberikan waktu pelunasan sampai Desember 2012 dengan membayar hutang pokok saja yaitu sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa para Pelawan tidak memahami hukum perjanjian atau tidak memahami hubungan hukum yang terjadi antara para Pelawan dengan Terlawan I yang merupakan hubungan kontraktual dalam hal pemberian fasilitas kredit berdasarkan akta Perjanjian Kredit No. 002898/PK/2691/0709 tanggal 29 Juli 2009 jo akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 00299/PPPK/2691/0210 tanggal 10 Februari 2010 disertai lampiran akta Syarat & Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit dan Jadwal Angsuran;
- Bahwa fasilitas kredit yang diberikan kepada Penggugat pada awalnya sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dan kemudian pada akta perubahan menjadi Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) dengan bunga sebesar 16,8 % (enam belas koma delapan persen) flat pertahun, setara dengan 27,2195 % efektif pertahun, yang dihitung berdasarkan perhitungan secara efektif dan suku bunga yang dibebankan akan berlaku tetap selama jangka waktu fasilitas kredit (sesuai diuraikan dalam rincian Jadwal angsuran);
- Bahwa penentuan angsuran pada fasilitas kredit adalah berdasarkan suatu kesepakatan dan jika kemudian para Pelawan menyatakan “mengalami kesulitan keuangan dan menuntut pengurangan hutang menjadi Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) padahal

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





sebelumnya telah menikmati fasilitas kredit tersebut, maka hal ini sangatlah berbahaya dalam dunia perbankan, dimana satu sisi memberi keleluasaan Debitur melakukan kesewenangan dan sebaliknya menempatkan Kreditur (bank) sebagai pihak yang tidak berdaya menghadapi kesewenangan Debitur tersebut (vide M. yahya Harahap, "Ruang Lingkup permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", Sinar Grafika, 2009);

- Bahwa selanjutnya sebagai jaminan atas fasilitas kredit maka para Pelawan menyerahkan jaminan berupa : sebidang tanah dan bangunan seluas 161 M2 yang terletak di Jalan Tidorejo, kecamatan Medan Tembung Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sesuai bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 932 atas nama AMRAN;
- Bahwa sebidang tanah dan bangunan diatas telah dilakukan pemasangan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. Sertifikat Hak Tanggungan No. 2098/2010 tanggal 4 Maret 2010 (peringkat ke-II) berdasarkan akta Pemberian Hak Tanggungan No. 312 tanggal 22 Pebruari 2010 yang diperbuat dihadapan DJUITA SIREGAR, SH Notaris/ PPAT di Kota Medan jo. Sertifikat Hak Tanggungan No. 5426/ 2009 tanggal 14 Agustus 2009 (peringkat I) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 286/2009 tanggal 31 Juli 2009, yang diperbuat dihadapan RUDY HAPOSAN SIAHAAN, SH. Notaris/PPAT di Kota Medan;
- Bahwa fasilitas kredit yang diberikan kepada para Pelawan telah macet pembayaran angsuran/ cicilannya sejak bulan Agustus 2011, sehingga dengan demikian dikategorikan sebagai kredit macet dan Terlawan I telah memberikan kesempatan kepada para Pelawan untuk melunasi tunggakan fasilitas kredit, namun sampai saat ini ternyata para Pelawan tidak melakukan pelunasan tunggakan fasilitas kredit difmaksud;
- Bahwa dengan tidak dilakukannya pelunasan tunggakan fasilitas kredit maka berdasarkan Pasal 8 Syarat & Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit, para Pelawan telah cidera janji dan dengan demikian sesuai Pasal 20 ayat (1b) Jo. Pasal 14 ayat (2) UU

*Hal. 9 dari 16 Hal. Put. No.411/PDT/2014/PT-MDN.*



No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka Terlawan I selalu pemegang Hak Tanggungan berhak untuk mohon eksekusi atas obyek hak tanggungan dalam perkara ini;

- Bahwa Terlawan I telah memberitahukan kepada para Pelawan tentang pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan dan selanjutnya Terlawan II melakukan proses lelang sesuai ketentuan/ peraturan lelang, sehingga dengan demikian dalil Penggugat pada posita ke-15 dalam gugatannya tidak berdasarkan hukum dan performa belaka;

## II. SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN SAH DAN SESUAI KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.

- Bahwa Pasal 11 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah mengatur di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
  - a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
  - b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a. dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
  - c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
  - d. Nilai tanggungan;
  - e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan;
  - Bahwa pada halaman 3 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 31/2010 tanggal 22 Pebruari 2010 (peringkat II), telah dinyatakan dengan tegas klausula sebagai berikut :”bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur sejumlah Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah)/ sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan srta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.50.000.000,- dst....” ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan berdasarkan Pasal 14 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah dilakukan dan diterima oleh Terlawan I;
- Bahwa selanjutnya nilai hutang para Pelawan telah diatur secara tegas dalam akta Perjanjian Kredit No. 002898/PK/2692/0709 tanggal 29 Juli 2009 Jo. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 00299/PPPK/2691/0210 tanggal 10 Februari 2010, sehingga dalil-dalil gugatan perlawanan para Pelawan adalah tidak beralasan hukum dan hanya untuk menghalang-halangi proses eksekusi lelang hak tanggungan;

Berdasarkan argumentasi yang telah dikemukakan diatas, telah cukup beralasan apabila Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat kiranya berkenan memberikan putusan yang pada pokoknya berisi :

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi yang diajukan Terlawan I seluruhnya;
- Menyatakan gugatan para Pelawan tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan para Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum para Pelawan untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini;

**Mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono);**

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Terlawan II / Terbanding II mengajukan Jawaban tertanggal 10 Oktober 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi Persona Standi Non Judicio.

Hal. 11 dari 16 Hal. Put. No.411/PDT/2014/PT-MDN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Terlawan II berpendapat perlawanan Para Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan Persoon Terlawan II di dalam surat perlawanan Para Pelawan kurang tepat dan keliru, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah II Medan yang merupakan Instansi atasan dari Terlawan II;
2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasan dari Terlawan II adalah Kementerian Keuangan cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah II Medan cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan. Oleh karena itu Terlawan II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya;
3. Bahwa kekeliruan tersebut terlihat pada halaman 1 (satu) dalam perlawanan Para Pelawan dimana para Pelawan hanya menyebutkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan sebagai Persoon Terlawan II dengan tidak mengaitkan instansi atau unit atasan Terlawan II;
4. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terlawan II di atas, sangatlah jelas bahwa perlawanan Para Pelawan yang langsung ditujukan kepada Terlawan II tanpa mengaitkan Instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara yuridis Terlawan II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/ Instansi atasannya tersebut. Dengan jelas bahwa hal ini mengakibatkan perlawanan Para Pelawan dalam perkara a quo menjadi kurang sempurna. Oleh karena itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 tentang Perlawanan yang harus ditujukan kepada Pemerintah pusat maka perlawanan Para Pelawan

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Pelawan dalam mengajukan perlawanannya adalah pelelangan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan di atasnya yang dilaksanakan oleh Terlawan I dengan perantaraan Terlawan II terhadap sebidang tanah seluas  $\pm 161$  M2 dan rumah yang terletak di Jl. Tuamang Gang Mesjid No. 132 D Kelurahan Sidorejo Hilir, Kecamatan Medan Tembung Kota Medan;
4. Bahwa dengan tegas Terlawan II menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan Terlawan II terhadap perkara a quo tunduk dan didasarkan peraturan lelang, sebagaimana yang tertuang dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor 189 yang bersambung dengan lembaran Negara Tahun 1940 Nomor 56 berikut peraturan-peraturan lainnya;
5. Bahwa pelaksanaan lelang didasarkan atas permintaan lelang oleh Terlawan I berdasarkan Surat Permohonan Lelang Baru dan Pengantar SKPT Nomor B 0912-ALU/Rep-MDN/0512 tanggal 21 Mei 2012 dengan disertai dokumen-dokumen yang diperlukan;
6. Bahwa permohonan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang dimohonkan oleh PT. Bank Danamon telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut sesuai Pasal 12 Peraturan Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Terlawan II tidak berwenang menolak permintaan

Hal. 13 dari 16 Hal. Put. No.411/PDT/2014/PT-MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang . Hal ini berarti Terlawan II harus melaksanakan lelang tersebut;

7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo yang Terlawan II sampaikan di atas, pada angka 3 (tiga) sampai dengan angka 6 (enam) jelas dan terbukti bahwa Terlawan II dalam melaksanakan lelang tunduk dan patuh pada peraturan Perundang-Undangan. Dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila Para Pelawan mendalilkan bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan II adalah cacat hukum;
8. Bahwa perlawanan para Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan in casu Terlawan II, tidak ada satupun dalil yang menyebutkan dalam surat perlawanan para Pelawan tentang perbuatan Terlawan II yang merugikan Para Pelawan. Sedangkan Para Pelawan menuntut untuk membatalkan pelaksanaan lelang a quo;
9. Bahwa Para Pelawan mendalilkan bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut Para Pelawan tidak pernah mendapatkan surat pemberitahuan dan setahu Para Pelawan pengumuman lelang pertama tidak pernah dibuat ;
10. Bahwa sebelum lelang tersebut dilaksanakan Bank Danamon in casu Terlawan I telah mengeluarkan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada debitur in casu para Pelawan yaitu Surat Peringatan I No. 004/SP/2691/08/2011 tanggal 16 Agustus 2001, Surat Peringatan II No. 01/SP/2691/2011 tanggal 13 September 2001 dan Surat Peringatan III No. SP/2691/10/2011 tanggal 19 Oktober 2001;
11. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut juga telah didahului dengan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tempel tanggal 28 mei 2012 dan kemudian dikeluarkan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Surat Kabar Harian "Tribun Medan" yang terbit tanggal 12 Juni 2012, halaman 2, sehingga setiap orang dapat mengetahui akana danya lelang dimaksud (asas publikasi). Hal ini telah sesuai dengan Pasal 44 ayat (1)

#### 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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

12. Bahwa dengan demikian dalil Para Pelawan yang menyatakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh terlawan II cacat hukum adalah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sama sekali kerana telah jelas pelaksanaan lelang tersebut telah didahului peringatan dan telah dikeluarkan pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang kedua;
13. Bahwa terhadap tanah terperkara a quo telah dilaksanakan lelangnya tanggal 26 Juni 2012 sesuai dengan Risalah Lelang No. 527/2012 tanggal 25 Juni 2012, akan tetapi atas pelaksanaan pelelangan yang telah diumumkan tersebut, tanah terperkara a quo tidak laku terjual;
14. Bahwa dengan demikian TIDAK ADA AKIBAT HUKUM yang timbul dari perbuatan Terlawan II yang merugikan para Pelawan karena tanah terpekara masih dalam keadaan semula;
15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Terlawan II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Pelawan, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan para Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

## Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Terlawan II cukup beralasan dan patut diterima;
2. Mnyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak perlawanan para Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan para Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Hal. 15 dari 16 Hal. Put. No.411/PDT/2014/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)



**Menimbang**, atas gugatan perlawanan dari pelawan serta jawaban dari pihak terlawan sebagaimana terurai diatas, Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan tanggal 17 Juni 2013, No.339/Pdt.Plw/2012/PN-Mdn.- yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

- Menolak provisi para Pelawan;

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan para Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak baik;
2. Menolak perlawanan para Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 241.000.- (Dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);

**Menimbang**, bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor : 138/2013.- yang dibuat oleh H. BASTARIAL, SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Medan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 17 Juli 2013, Terlawan I dan II melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 339/Pdt.Plw/2012/PN.Mdn.- tanggal 17 Juni 2013 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 17 Nopember 2014 dan kepada Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 18 Nopember 2014;

**Menimbang**, bahwa Pengadilan Negeri Medan telah memberitahukan kepada para pihak yang berperkara untuk mempelajari berkas perkara dikepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal pemberitahuan dimaksud, masing-masing kepada kuasa Para Pembanding / Para Pelawan tanggal 20 Nopember 2014 dan kepada kuasa Terbanding I / Terlawan I tanggal 17 Nopember 2014 serta kepada Terlawan II / Terbanding II / Terlawan II, tanggal 18 Nopember 2014;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**



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

**Menimbang**, bahwa pihak Pembanding semula Pelawan tidak ada mengajukan Memori Banding, sehingga tidak dapat diketahui apa alasan pihaknya mengajukan upaya hukum terhadap putusan tersebut diatas ;

**Menimbang**, bahwa setelah membaca dan mencermati berkas perkara secara keseluruhan, berita acara acara persidangan, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Juni 2013 Nomor : 339/Pdt.Plw/2013/PN-Mdn.- Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menemukan fakta hukum bahwa alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Hakim tingkat pertama dalam putusannya telah tepat dan benar menurut hukum, oleh karena itu alasan dan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam putusannya, diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara a quo ;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 339/Pdt.Plw/2012/PN-Mdn.- tanggal 17 Juni 2013 harus **dikuatkan**;

**Menimbang**, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Pelawan I dan II berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang serta ketentuan hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I :**

*Hal. 17 dari 16 Hal. Put. No.411/PDT/2014/PT-MDN.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Pelawan I dan II;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 339/Pdt.G/2012/PN-Mdn.- tanggal 13 Nopember 2013 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pelawan I dan II / Para Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari : **SELASA** tanggal : **03 MARET 2015**, oleh kami : **DALIZATULO ZEGA, SH.**, Hakim Tinggi pada Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua, **ROBERT SIMORANGKIR, SH.MH.** dan **AMRIL, SH.M.Hum**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 411/PDT/2014/PT.MDN.- tanggal 23 Desember 2014 putusan tersebut diucapkan pada hari : **K A M I S**, tanggal : **12 MARET 2015** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta **HARSONO, SH.MH**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

**ROBERT SIMORANGKIR, SH.MH.**

**DALIZATULO ZEGA, SH.**

ttd.

**A M R I L , SH.M.Hum.**

PANITERA PENGGANTI,



ttd.

**H A R S O N O, SH.MH.**

Perincian biaya:

1. Materai .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,00
3. Pemberkasan .....	Rp. 139.000,00

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

Hal. 19 dari 16 Hal. Put. No.411/PDT/2014/PT-MDN.