



**PUTUSAN**

**Nomor : 50/PDT/2016/PT-MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Zamilah** : Nik 119067112830054, umur 31 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat/tanggal lahir : Tanjung Tiram, 31 Desember 1983, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Tempat tinggal sekarang : Jl. Rakyat Lk. VIII/II Kec. Tanjung Tiram Kab. Batubara. Dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya **Edy Murya, S.H** Advokat/Penasihat Hukum/ Pembela Umum pada Kantor Laboratorium Ilmu Hukum Unit Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU) berkedudukan di Jl. Universitas Nomor 4 Kampus USU Padang Bulan Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Nopember 2014. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

**MELAWAN:**

**1.PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk** berkedudukan di Jakarta Selatan dalam hal ini melalui cabangnya di KCPUMK Indrapura. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : **Sentot Ahmadi, S.H, Budi Nuryadi, S.H, Agus P, S.H, Anang S, S.H, Bambang Sugiri, S.H, Prima Putra P, Suyanto** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Januari 2015. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;



**2.Erwan Efendi** : bertempat tinggal di Jalan Rakyat Lk VIII Tanjung Tiram RT 00/RW 00 Tanjung Tiram Batubara. Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**3.Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran, Kementrian Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Sumatera Utara,** beralamat di Jalan Prof, H. M. Yamin Nomor 47 Kisaran – 21234. Dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya **Sabar Marpaung, S.E, Robert Bonar M.P, S.H, Sumedi, S.H, Vina Imelda br Silaen, S.H, Marodi, S.H, Ambrozka Ogilvy Damara** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Januari 2015. Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**4.Noval alias Nauval** : bertempat tinggal di Jalan Merdeka Desa Bogak Kecamatan Tanjung Tiram, Kab. Batubara. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **Bahren Samosir, S.H** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Januari 2015. Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

**5.Kepala Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kementrian Agrariadan Tata Ruang Republik Indonesia Kabupaten Asahan** di Kisaran Jalan Mahoni Kisaran. Dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya **Adi Irwansyah, S.H,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 013/600.14-0710/I/2015. Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat V

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 Pebruari 2016, Nomor: 50/PDT/2016/PT.MDN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat Banding ;
2. Berkas perkara Nomor: 40/Pdt.G/2014/PN.KIS. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 10 Desember 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri kisaran dibawah Register Nomor: 40/Pdt.G/2014/PN.Kis. mengemukakan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dan bangunan rumah tempat tinggal seluas 285 m terletak di Desa Suka Maju/ Kampung Lalang Kec. Tanjung Tiram Kab. Batu Bara sebagaimana disebut dan diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142. Surat Ukur No. 09/Suka Maju/2007 tanggal 21 Agustus 2007 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Kab. Asahan tanggal 30 Agustus 2007 atas nama Zamilah dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 yang diterbitkan Pemerintahan Kab. Batu Bara Dinas Pendapatan tanggal 1 Desember 2014;
2. Bahwa, Penggugat pada tanggal 21 Juli 2010 memberikan Jaminan kepada Tergugat-I dengan Sertifikat Hak Milik atas Tanah No. 142 atas nama Zamilah seluas 285 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Merdeka Lingk. VIII untuk kepentingan Jaminan Kredit Tergugat II kepada Tergugat I melalui Perjanjian Kredit No. 0000540-SPK-7434-010 tanggal 21 Juli 2010, tanggal 16 Agustus 2012 yang jatuh temponya tanggal 16 Agustus 2017 sejumlah Rp 220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
3. Bahwa Tergugat I melalui Tergugat III telah melakukan Pelelangan atas Jaminan yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I tanpa pemberitahuan dan tanpa seizin Penggugat lebih dahulu, dan tidak dilakukan secara procedural menurut Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat IV membeli dengan cara lelang atas Jaminan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat IV melalui Kepolisian Negara RI Daerah Sumatera Utara Resort Batubara dengan suratnya No. S.Pgl/581.4/XI/2014/Reskrim tanggal 26 Nopember 2014 dan tanggal 10 Nopember 2014 Jo. Laporan Polisi No. LP/270/X/2014/SU/Res B. Bara tanggal 24 Oktober 2014 mengaku sebagai pemilik dari Jaminan Penggugat, kepada Tergugat- I ;
6. Bahwa Penggugat telah pula melakukan Investigasi Kepada Tergugat V untuk mengecek kebenaran atas pengakuan Tergugat IV di Resort Kepolisian RI Kab. Batubara yang secara informal menyatakan telah melakukan peralihan atas permintaan Tergugat IV;
7. Bahwa atas perbuatan Tergugat I terhadap Tergugat II maka Tergugat V mengalihkan jaminan hutang Tergugat II kepada Tergugat IV, Penggugat merasa dirugikan secara material sebesar Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
8. Bahwa dari uraian peristiwa peralihan Hak Milik Penggugat kepada Tergugat IV tersebut diatas, Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan Hukum (*onrechtmetige daad*);
9. Bahwa oleh karenanya Tergugat II dan Tergugat I berkewajiban mengembalikan barang jaminan Penggugat dalam keadaan baik dan utuh sebagaimana keadaan semula;
10. Bahwa untuk menjaga agar jaminan yang diserahkan kepada Tergugat I tidak berpindah kepada Tergugat IV atau pihak lainnya terhadap jaminan Penggugat, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kisaran meletakkan sita atas jaminan Penggugat berupa tanah dan bangunan bersertifikat No. 142 Surat Ukur No. 9/Suka Maju/2007 tanggal 21 Agustus 2007 yang diterbitkan Knator BPN Asahan tanggal 30 Agustus 2007 sampai Keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan alasan dan dalil-dalil yang dikemukakan diatas, cukup alasan bagi Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kisaran untuk menerima gugatan serta menentukan persidangan serta memanggil para pihak guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini dengan amar putusan sebagai berikut :

## A. PRIMAIR

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

---

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 50/PDT/2016/PT.Mdn

Halaman 4



2. Menyatakan demi Hukum tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Merdeka Desa Suka Maju/ Kampung Lalang Kec. Tanjung Tiram Kab. Batu Bara seluas 285 m<sup>2</sup> sebagaimana yang diterangkan dalam sertifikat Hak Mlik No. 142 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Kab. Asahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang adalah kepunyaan dan milik sah dari Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I melakukan barang jaminan kepada Tergugat IV melalui pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan oleh karenanya batal demi hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat V mengalihkan barang jaminan Penggugat kepada Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan oleh karenanya batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat I mengembalikan jaminan kepada Penggugat melalui Tergugat II dalam keadaan semula dan baik tanpa syarat;
6. Menghukum Tergugat V membatalkan peralihan Hak melalui cara lelang atas barang jaminan Penggugat kepada Tergugat III;
7. Menyatakan batal demi Hukum dan tidak sah jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat IV;
8. Meletakkan sita (*conservatoir beslag*) atas jaminan Penggugat uang diserahkan kepada Tergugat I sampai ada Keputusan pengadilan yang berkekuatan Hukum tetap;

#### B. SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas surat Gugatan dari Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi/jawaban sekaligus gugatan Rekonsensi secara tertulis dipersidangan tanggal 16 Juni 2014 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa dikarenakan **sudah terjualnya** tanah/bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 142 atas nama Zamilah yang terletak di Desa Suka Maju, Kecamatan Tanjung Tiram, Kabupaten Asahan (Objek sengketa) melalui lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 27 Nopember 2013 sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor 212/2013, dan telah diakui oleh Penggugat dalam dalil posita angka 4, maka gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima**;

Sebagaimana berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 yang menyebutkan:

**“Gugatan eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima**

2. Bahwa PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing, hal ini dikarenakan PENGGUGAT bukan pemilik objek sengketa, dan saat ini telah beralih hak kepemilikannya kepada TERGUGAT IV. Sehingga sudah selayaknya gugatan PENGGUGAT ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima. Sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, **Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958** yang menyatakan:

*“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.”*

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa PENGGUGAT telah mengakui dalam dalil angka 2 posita PENGGUGAT, yakni Sertipikat Hak Milik No. 142 atas nama Zamilah yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Suka Maju, Kecamatan Tanjung Tiram, Kabupaten Asahan telah menjadi jaminan atas Kredit TERGUGAT II selaku Debitur kepada TERGUGAT I selaku Kreditur, sebagaimana PENGUGAT telah sepakat untuk memasang hak tanggungan atas tanah tersebut, sebagaimana dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 89 tanggal 16 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT TATA ULINA SINAGA, SH. jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 477/2012 tanggal 3 September 2012 yang dibuat dihadapan PPAT TATA ULINA SINAGA, SH. jo. Sertipikat Hak Tanggungan No. 249 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan.

2.Bahwa TERGUGAT I menolak dalil angka 3 posita gugatan PENGUGAT, hal ini dikarenakan sejak bulan Juli 2013 TERGUGAT II sudah wanprestasi dengan tidak membayar angsuran kepada TERGUGAT I, sebagaimana TERGUGAT I telah memberikan bebrapa surat peringatan antara lain :

- surat peringatan I No. 197/SP/0513 Tanggal 10 Mei 2013;
  - surat peringatan II No. 211/SP/7343/0713 Tanggal 22 Juli 2013;
  - surat peringatan III No. 216/SP/7343/0813 Tanggal 2 Agustus 2013;
- dan Surat pemberitahuan pra lelang, serta TERGUGAT I telah mengumumkan lelang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar tanggal 20 November 2013 melalui surat kabar harian Metro Asahan, dengan demikian proses lelang eksekusi hak tanggungan telah sah sebagaimana Pasal 43 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

**“Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota/kabupaten tempat barang berada”.**

3.Bahwa dengan **sudah terjualnya** objek sengketa, sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam dalil posita angka 4, maka gugatan PENGUGAT tersebut haruslah dinyatakan ditolak, hal ini berdasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 yang menyebutkan:



**"Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan"**

4.Bahwa TERGUGAT I menolak dalil ganti rugi sebagaimana dalam posita PENGUGAT angka 7, hal ini dikarenakan tuntutan tersebut tidak mempunyai dasar hukum, sehingga sudah selayaknya ditolak;

5.Bahwa TERGUGAT I menolak dalil angka 8 dan 9 posita gugatan PENGUGAT, hal ini dikarenakan dokumen lelang sudah lengkap , sebagaimana telah tercantum dalam Risalah Lelang No. 212/2013 sebagai akta otentik hal ini disebutkan dalam Pasal 1 Angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/Pmk.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu:

**"Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna";**

6.Bahwa TERGUGAT I menolak dalil angka 10 posita gugatan PENGUGAT, hal ini dikarenakan Permohonan sita jaminan (CB) PENGUGAT tidak mempunyai dasar hukum, hal ini dikarenakan PENGUGAT bukan pemilik tanah tersebut, sehingga tidak mempunyai dasar hukum untuk memohon sita jaminan atas tanah/ bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 142 atas nama Zamilah yang terletak di Desa Suka Maju, Kecamatan Tanjung Tiram, Kabupaten Asahan. Hal ini sesuai dengan Putusan MARI nomor 476 K/Sip/1974 Tanggal 14 Nopember 1974 yang menyebutkan:

**"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga";**

7.Bahwa Permohonan sita jaminan (CB) PENGUGAT haruslah dinyatakan ditolak, dikarenakan tidak sesuai dengan kaedah hukum sebagaimana hal ini didasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 394/K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 disebutkan bahwa :

**"Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan conservatoir beslaag";**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka TERGUGAT I mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memeriksa, mengadili, serta memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM PUTUSAN SELA**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

## **DALAM POKOK PERKARA**

### **PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

### **SUBSIDAIR**

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II** memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya menyatakan "Bahwa Penggugat memiliki sebidang Tanah dan Bangunan Rumah tempat tinggal seluas 285 M2 yang terletak di Desa Suka Maju/ Kampung Lalang Kecamatan Tanjung Tiram Kabupaten Batu Bara sebagaimana disebut dan diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 142 Surat Ukur Nomor 09/Suka Maju/2007 tanggal 30 Agustus 2007 atas nama ZAMILAH dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2014 yang diterbitkan Pemerintahan Kab. Batu Bara Dinas Pendapatan tanggal 1 Desember 2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ya Memang Benar tanah dan bangunan milik ZAMILAH dan pajaknya pun atas nama Penggugat;

- Bahwa benar Penggugat ada memberikan jaminan kepada Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 142 atas nama ZAMILAH seluas 285 M terletak di Jalan Merdeka Lk.VIII untuk kepentingan Jaminan Kredit Tergugat II kepada Tergugat I melalui Perjanjian kredit Nomor 0000540-SPK-7434-010 tanggal 21 Juli 2010, tanggal 16 Agustus 2012 yang Jatuh Temponya tanggal 16 Agustus 2017 sejumlah Rp 220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) memang benar;
- Bahwa benar Tergugat I melalui Tergugat III telah melakukan pelelangan Atas Jaminan yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I tanpa pemberitahuan dan tanpa seizin Penggugat lebih dahulu, dan tidak dilakukan secara procedural menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Jo. Nomor 106/PMK.06/2010 tentang perubahan atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, BENAR kami tidak mengetahui terjadinya lelang itu;
- Bahwa benar atas perbuatan Tergugat I, Tergugat IV membeli dengan cara lelang atas jaminan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I. Tergugat II tidak mengetahui atas jual beli Tergugat I kepada Tergugat IV;
- Bahwa benar Tergugat IV melalui Kepolisian Negara RI Daerah Sumatera Utara Resort Batu Bara dengan suratnya Nomor S.Pgl/581.4/IX/2014/Reskrim tanggal 26 Nopember 2014 dan tanggal 10 Nopember 2014 Jo. Laporan Polisi No. LP/270/X/2014/SU/Res. B. Bara tanggal 24 Oktober 2014 mengaku sebagai pemilik dari Jaminan Penggugat. kepada Tergugat I. Benar Tergugat IV telah melaporkan Penggugat kepada Polisi atas Laporan menguasai rumah dan tanah tanpa hak;
- Bahwa benar Penggugat telah pula melakukan investigasi kepada Tegugat V untuk mengecek kebenaran atas pengakuan Tergugat IV di Resort Kepolisian Negara RI Kab. Batu Bara yang secara informal menyatakan telah melakukan peralihan atas permintaan Tergugat IV. Hal tersebut di atas memang benar;

---

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 50/PDT/2016/PT.Mdn

Halaman 10



- Bahwa benar atas perbuatan Tergugat I terhadap Tergugat II maka Tergugat V mengalihkan Jaminan Hutang Tergugat II kepada Tergugat IV, Penggugat merasa dirugikan secara material sebesar Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) Itu memang benar karena Penggugat merasa dirugikan;
- Bahwa benar dari uraian peristiwa peralihan Hak Milik Penggugat kepada Tergugat IV tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan Hukum (*onnrechtmatige daad*). BENAR, saya Tergugat II tidak tau sama sekali atas Peralihan Hak Milik Penggugat;
- Bahwa benar oleh karenanya Tergugat I berkewajiban mengembalikan barang Jaminan Penggugat dalam keadaan baik dan utuh sebagaimana keadaan semula. BENAR Tergugat II setuju dengan mencicil sisa hutang Tergugat II kepada Tergugat I tanpa bunga karena usaha Tergugat sudah tidak berjalan;
- Bahwa untuk menjaga agar jaminan yang diserahkan kepada Tergugat I tidak berpindah kepada Tergugat IV atau pihak lainnya terhadap jaminan Penggugat, Tergugat II setuju atas permohonan Penggugat kepada Pengadilan Negeri Kisaran melakukan sita atas jaminan Penggugat berupa tanah dan bangunan bersertifikat No. 142 Surat Ukur No. 91 Suka Maju/2007, tanggal 21 Agustus 2007 yang diterbitkan Kantor BPN Asahan tanggal 30 Agustus 2007 sampai Keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap : YA, BENAR, saya setuju sampai hutang Tergugat II lunas kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

Bahwa dengan tegas Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

### 1. Eksepsi Dikeluarkan Sebagai Pihak



- a. Bahwa substansi pokok dari gugatan Penggugat adalah sehubungan gugatan berkaitan dengan pelelangan objek gugatan yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III;
- b. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini terbukti dengan adanya surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I No. 004/SP-LELANG/8945/1113 tanggal 15 November 2013 yang menyatakan bahwa Tergugat I menjamin dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara yang berwenang terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat lelang terhadap objek dimaksud;
- c. Bahwa berdasarkan surat pernyataan tersebut, Tergugat III akan dijamin dan dibebaskan oleh Tergugat I terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan obyek perkara a quo;
- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat III mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat III atas pelelangan objek gugatan telah dialihkan kepada Tergugat I;

Maka berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat, dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan memutuskan dengan menyatakan menerima **eksepsi Tergugat III**;

## **2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**

- a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran *In Casu* Tergugat III tidak ada satu dalilpun yang menyebutkan tentang perbuatan Tergugat III yang merugikan Penggugat sehingga dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena pada dasarnya seluruh pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kisaran tunduk dan mengikuti ketentuan dan peraturan yang berlaku;



- b. Bahwa ketentuan dan peraturan yang menjadi pedoman pelaksanaan lelang adalah Undang-undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Pebruari 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan staatsblad 1941:3) jis Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 23 April 2010 Jo. Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas PMK Nomor:93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Peraturan Dirjen Kekayaan Negara Nomor : PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
- c. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** sebagaimana telah diubah dengan **PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi** dengan tegas menyatakan bahwa :
- “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”*
- d. Bahwa karena pelaksanaan lelang yang dijalankan oleh Tergugat III telah mengikuti ketentuan dan aturan yang berlaku dan karena landasan hukum dalam gugatan belum jelas dan diteliti secara cermat tidak ada argumen Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat III sehingga cukup beralasan apabila gugatan terhadap KPKNL Kisaran *in casu* Tergugat III tidak dapat diterima karena tidak jelas;

## **B. DALAM POKOK PERKARA**





1. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat pada angka 3 dalam posita yang menyatakan pelelangan yang dilaksanakan tidak dilakukan secara prosedural menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan angka 8 dalam posita pada gugatan yang menyatakan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena:

**Lelang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku**

2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah berdasarkan permohonan lelang dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk MUR Cabang Indrapura melalui surat permohonan lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 005/PLE-HT/8945/1113 tanggal 15 November 2013;

Hal ini sesuai dengan **Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK)**

**Nomor 93/PMK.06/2010** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan **PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi:** *Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya;*

3. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk MUR Cabang Indrapura merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU HT sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER- 03/KN/2010 tanggal 5 Oktober 2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, **yang berbunyi:** *Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri dari:*

- a) *Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;*
- b) *Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d) Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- e) Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- f) Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- g) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

4. Terkait dengan hal tersebut pada angka 3 di atas, PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk MUR Cabang Indrapura telah melengkapi dokumen syarat-syaratnya, antara lain :

- a) Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit
  - Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: 0000540-SPK-7343-0710 tanggal 21 Juli 2010
  - Fotokopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 7000726-ADDPK-7343-0211 tanggal 22 Februari 2011.
  - Fotokopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 7001406-ADDPK-7343-0812 tanggal 16 Agustus 2012.
- b) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan
  - Fotokopi Hak Tanggungan Peringkat I No. 338/2011 tanggal 9 Maret 2011;
  - Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 155/2011 tanggal 2 Maret 2011 atas SHM Nomor 142/Suka Maju;
  - Fotokopi Hak Tanggungan Peringkat II No. 2049/2012 tanggal 10 September 2012;
  - Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 477/2012 tanggal 3 September 2012 atas SHM Nomor 142/Suka Maju
- c) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan

---

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 50/PDT/2016/PT.Mdn

Halaman 15

#### Disclaimer

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

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

Halaman 15



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 142 desa Suka Maju seluas 285 m2 atas nama Zamilah;
- d) Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
  - Perincian hutang/jumlah kewajiban debitur yang dibuat oleh PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk MUR Cabang Indrapura dengan total jumlah kewajiban yang harus dilunasi sebesar Rp. 237.410.555,00.
- e) Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor
  - Surat dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk Cabang Indrapura Nomor: 197/SP/7343/0513 tanggal 10 Mei 2013 perihal: Surat Peringatan I;
  - Surat dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk Cabang Indrapura Nomor: 211/SP/7343/0713 tanggal 22 Juli 2013 perihal: Surat Peringatan II;
  - Surat dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk Cabang Indrapura Nomor: 216/SP/7343/0813 tanggal 2 Agustus 2013 perihal: Surat Peringatan III;
  - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 100/2013 tanggal 22 Oktober 2013 atas SHM No. 142 a.n. Zamilah.
- f) Surat Pernyataan dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk Cabang Indrapura No. 004/SP-LELANG/8945/1113 Tanggal 15 November 2013 yang menyatakan bahwa PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk Cabang Indrapura akan bertanggung jawab apabila dikemudian hari timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun.
- g) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
  - Surat dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk Cabang Indrapura dengan Nomor :003/PL-EHT/7343/1113 tanggal 25 November 2013 perihal Pemberitahuan Lelang;



5. Bahwa atas permohonan lelang dari PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk MUR Cabang Indrapura sebagaimana tersebut pada angka 3 diatas, maka Kepala KPKNL Kisaran telah mengeluarkan Surat Nomor: S-725/WKN.02/KNL.03/2013 tanggal 19 November 2013 hal Penetapan Jadwal Lelang yang menetapkan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 27 November 2013 Pukul 10.00 WIB. Hal ini sesuai dengan Pasal 21 **PMK Nomor 93/PMK.06/2010** sebagaimana telah diubah dengan **PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi: Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II;**
6. Bahwa sebagaimana surat gugatan Penggugat maka objek yang diperkarakan dalam perkara a quo adalah **Sertifikat Hak Milik No. 142 yang terletak didesa Suka Maju a.n. Zamilah** yang dijual lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat III pada tanggal 27 November 2013;
7. Bahwa lelang terhadap obyek yang disengketakan telah didahului dengan Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian "Metro Asahan" yang terbit pada tanggal 20 November 2013, sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas), vide pasal 47 ayat (1) huruf a Nomor 1 **PMK 93/PMK.06/2010** sebagaimana telah diubah dengan **PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi: Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari sejak pelaksanaan lelang terdahulu atau sejak pelaksanaan lelang terakhir;**
8. Bahwa Pelaksanaan Lelang sesuai Risalah Lelang Nomor: 212/2013 tanggal 27 November 2013 adalah merupakan Lelang Ulang dari Lelang sebelumnya tanggal 7 November 2013 sesuai Risalah Lelang Nomor: 207/2013 yang telah diumumkan melalui selebaran pengumuman lelang pertama tanggal 9 Oktober 2013 dan pengumuman lelang kedua melalui surat kabar harian "Metro Asahan" yang terbit tanggal 24 Oktober 2013;
9. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang dalam hal ini PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk MUR Cabang Indrapura bertanggung jawab



terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang, dokumen kepemilikan, gugatan perdata maupun pidana dan tuntutan ganti rugi jika terjadi ketidakabsahan barang serta dokumen persyaratan lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (1), (2) dan (3)

**PMK 93/PMK.06/2010** sebagaimana telah diubah dengan **PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi yang berbunyi :**

*Pasal 16 ayat (1)*

*Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap: a. keabsahan kepemilikan barang; b. keabsahan dokumen persyaratan lelang; c. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; dan d. dokumen kepemilikan kepada Pembeli;*

*Pasal 16 ayat (2)*

*Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang;*

*Pasal 16 ayat (3)*

*Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang;*

10. Bahwa permohonan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang dimohonkan oleh PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk MUR Cabang Indrapura telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut Tergugat III tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang hal ini sesuai dengan Pasal 12 **PMK 93/PMK.06/2010** sebagaimana telah diubah dengan **PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi: Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;**



11. Bahwa pelaksanaan lelang dilaksanakan tanggal 27 November 2013 dengan nilai limit sebesar Rp. 223.300.000,- yang telah ditetapkan oleh Penjual. Hal ini sesuai dengan Pasal 35 ayat (2) **PMK 93/PMK.06/2010** sebagaimana telah diubah dengan **PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi: Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang;**
12. Bahwa selanjutnya objek lelang dimaksud laku terjual sebesar Rp. 234.000.000,- dengan pembeli lelang *Sdr. Nauval (Tergugat IV)*. Hal ini telah sesuai dengan Pasal 66 ayat (1) **PMK Nomor 93/PMK.06/2010** sebagaimana telah diubah dengan **PMK Nomor 106/PMK.06/2013 yang berbunyi: Pejabat lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui nilai limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan nilai limit;**
13. Berdasarkan uraian kami diatas, maka Mohon Majelis Hakim **menolak atau mengesampingkan dalil-dalil Penggugat pada angka 3 dan 8 dalam posita pada gugatan** yang pada intinya menyatakan pelaksanaan lelang tidak dilakukan secara prosedural menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan alasan:
  - Berdasarkan surat-surat peringatan Tergugat I kepada Debitor (sesuai angka 4 huruf e di atas) dan Surat Pernyataan Wanprestasi dari PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk Cabang Indrapura tanggal 15 November 2013, maka debitor a.n. Erwan Efendi telah terbukti WANPRESTASI sehingga berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka “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”, dengan demikian Kreditor (Tergugat I) mempunyai Hak





untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui lelang umum.

- Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat III pada angka 3 sampai dengan angka 11 diatas proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III telah sesuai dengan prosedur peraturan yang berlaku sehingga segala tindakan Tergugat III tidak mengandung adanya unsur perbuatan melawan hukum.

14. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil atau alasan Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas objek-objek sengketa.

15. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 menjelaskan bahwa “barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank, tidak dapat dikenakan sita jaminan”. Dengan demikian objek sengketa yang merupakan barang agunan tidak dapat diletakkan sita jaminan sehingga permohonan sita jaminan Penggugat terhadap objek sengketa harus ditolak;

16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka pelaksanaan lelang tanggal 27 November 2013 terhadap obyek perkara telah dilaksanakan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Tergugat III adalah sah secara hukum dan terhadap proses lelang tidak dapat dimintakan pembatalannya, **vide pasal 3 PMK 93/PMK.06/2010 yang berbunyi: lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;**

17. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan **Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum** huruf AJ angka **21 halaman 100** dan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1210 K/SIP/1973 tanggal 19 Nopember 1973** dengan tegas menyatakan “**bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat**





**dibatalkan.”.** Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan oleh Tergugat III ***tidak dapat dibatalkan dan telah sah secara hukum;***

Maka, berdasarkan uraian-uraian Jawaban tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran berkenan memutus dengan amar sebagai berikut;

**Dalam Eksepsi:**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat ***tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)***;
  - Menyatakan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan segala tindakan Tergugat III adalah sah secara hukum;
  - Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;
- Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kisaran telah menjatuhkan Putusan tanggal 09 September 2015 Nomor: 40/Pdt.G/2014/PN.KIS. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**Dalam Konvensi.**

**Dalam Eksepsi.**

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara;**

**1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;**

**Dalam Rekonvensi.**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 285 m2 yang diatasnya berdiri 1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu) pintu bangunan rumah yang terletak setempat dikenal dengan nama Desa Suka Maju Kecamatan Tanjung Tiram Kabupaten Batubara (dahulu Kabupaten Asahan) sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 142/Desa Suka Maju tanggal 30 Agustus 2007 an. Nauval yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi yang telah menempati tanah dan bangunan terperkara tanpa hak dan izin dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi atau siapa saja yang menempati tanah dan bangunan rumah terperkara tanpa hak dan persetujuan dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi, untuk segera mengosongkan dan mengembalikan/ menyerahkan tanah dan bangunan terperkara kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat IV Konvensi dalam keadaan baik;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

## **Dalam Konvensi dan Rekonvensi.**

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.996.000,00 (dua juta sembilan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor: 40/Pdt.G/2014/PN.Kis. tanggal 09 September 2015 telah diberitahukan kepada Tergugat II pada tanggal 23 September 2015 , kepada Tergugat III pada tanggal 27 September 2015 , kepada Tergugat V pada tanggal 23 September 2015 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor: 13 /Akta /Pdt. /2015/PN. Kis. tanggal 23 September 2015 yang dibuat oleh Nirwan Sembiring ,SH. MH. Panitera Pengadilan Negeri Kisaran yang

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 50/PDT/2016/PT.Mdn

Halaman 22



menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor: 40/Pdt.G/2014/PN. Kis. tanggal 09 September 2015 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Tergugat I pada tanggal 28 September 2015, kepada Tergugat II pada tanggal 23 September 2015, kepada tergugat III pada tanggal 23 September 2015, kepada tergugat IV melalui kuasanya tanggal 30 September 2015 dan kepada tergugat V pada tanggal 23 September 2015;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 18 Nopember 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 18 Nopember 2015 dan Memori Banding tersebut telah di serahkan kepada Tergugat tanggal 01 Desember 2015, kepada tergugat II pada tanggal 02 Desember 2015, kepada tergugat III tanggal 02 Desember 2015 kepada tergugat IV tanggal 01 Desember 2015 dan kepada tergugat V pada tanggal 02 Desember 2015; pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Kisaran **tidak cukup menimbang** dalam putusannya tentang perbuatan melawan hukum Tergugat I Terbanding I yakni adanya perjanjian kredit antara Tergugat I / Terbanding I dengan Tergugat II/ Terbanding II yang belum jatuh tempo yakni **perjanjian Kredit No, 700/406- ADDPK-7343-0812 tanggal 16 Agustus 2012 yang baru jatuh tempo tanggal 17 Agustus 2017 sejumlah hutang 220,000,000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah)** yang telah dibayar 7 (tujuh) kali angsuran kepada Tergugat I dalam Konvensi / Terbanding I dalam Konvensi sebagaimana disebut dan diakui dalam **Duplik** Tergugat I / Terbanding I.  
Dengan demikian tidak cukup alasan menyatakan Tergugat II telah melakukan wanprestasi atas kewajibannya kepada Tergugat I / Terbanding I dalam Konvensi selaku Kreditur;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Kisaran melalui Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini juga tidak cukup menimbang bahwa jaminan hutang berupa tanah dan bangunan sebagaimana disebut dalam SHM No. 142 an.



Zamilah terletak di Jl. Merdeka Lk. VIII Kel. Suka Maju Kec. Tanjung Tiram Kab. Asahan yang dijadikan jaminan hutang kredit Tergugat II / Terbanding **II hanyalah sebatas perianjian kredit vang disebut dalam perjanjian No. 0000540-SPK-7343-0710 tanggal 21 Juli 2010** antara Bank selaku Kreditur dengan Erwand Efendi selaku debitur sebagaimana disebut dan diterangkan dalam Bukti Serah Terima Jaminan/ Tanah/ Tanah Bangunan **No. 0000540 BSTJ - 7343-0710** pada hari **Rabu tanggal 21 Juli 2010** (bukti terlampir) yang **tidak ada hubungan dengan hutang Tergugat II kepada Tergugat I selaku Kreditur dalam perjanjian selanjutnya;**

3. Bahwa Pengadilan Negeri Kisaran melalui Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini **tidak cukup menimbang** tentang syarat-syarat pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III dalam Konvensi / Terbanding III berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Jo. No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang harus memenuhi ketentuan antara lain : adanya poin(6) PMK No. 93/PMK.06/2010 Jo No. 106/PMK.06/2013 yang menyatakan peserta lelang wajib menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) yang saat pelelangan tanggal 27 Nopember 2013 sebagai lelang ulang sebelumnya tanggal 7 Nopember 2013 merupakan cacat hukum karena syarat melampirkan NPWP dan NOP (Nomor Obyek Pajak) tidak ada karena NOP

Hal. 2 dari 3

berada pada dan masih dikuasai Penggugat/ Pembanding sebagaimana dimuat dan diterangkan dalam STTS (Surat Tanda Terima Setoran) NOP. 12.21.110.036.009-0150.0 tanggal 01 Desember 2014 yang merupakan svarat pembavaran BPHTB agar bisa terjadi peralihan Hak Kepemilikan atas tanah sertifikat No. 142 an. Zamilah vang dalam hal ini tidak dipenuhi oleh Tergugat I I Terbanding I dalam Konvensi untuk mengaiukan lelang dan Tergugat III dalam Konvensi/ Terbanding III dalam melakukan lelang serta Tergugat V dalam konvensi I Terbanding V dalam melaksanakan peralihan



Hak Milik atas sertifikat tanah dan bangunan yang ada di atasnya bersertifikat No. 142 an. Zamilah, yang secara tegas menyatakan di masing-masing bantahan dan jawabannya menyerahkan tanggung jawab sepenuhnya kepada Tergugat I / Terbanding I secara hukum;

4. Bahwa Pengadilan Negeri Kisaran melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini juga **tidak mempertimbangkan dengan cukup bahwa sengketa ini adalah diatur dalam hukum perjanjian Buku III Kitab Undang- Undang Hukum Perdata**, sehingga dalil-dalil yang telah diajukan Penggugat dalam Konvensi/ Pembanding adalah relevan untuk dipertimbangkan;
5. Bahwa berdasarkan alasan dan keberatan yang pembanding/ Penggugat dalam konvensi sebutkan pada point 1 s/d 4 di atas, **Pembanding/ Penggugat dalam Konvensi dengan ini menolak semua dalil-dalil yang diajukan Tergugat I s/d Tergugat V sekarang para Terbanding I s/d Terbanding V kecuali secara nyata dan tegas diakui baik dalam posita gugatan konvensi maupun iawaban/ bantahan penggugat sebelumnya;**
6. Bahwa dengan alasan dan dalil-dalil yang Pembanding/ Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Tinggi Medan berkenan memutuskan ;
  - a. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 40/Pdt.G/PN.Kis tgl. 09 September 2015, dan **dengan mengadili sendiri;**
  - b. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya sekarang Pembanding
  - c. Mebebaskan biaya perkara kepada para Terbanding I s/d V dahulu Tergugat I s/d V secara tanggung renteng karena berkonspirasi melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 21 Desember 2015, dan Kontra Memori Banding tersebut telah di beritahukan dan disampaikan dengan seksama kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 Desember 2015, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :



-Bahwa seluruh pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama sudah tepat, oleh karenanya dalil –dalil keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tidak berdasar ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III t telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 14 Januari 2016, dan Kontra Memori Banding tersebut telah di beritahukan dan disampaikan dengan seksama kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 20 Januari 2016, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

-Bahwa seluruh pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama sudah tepat, oleh karenanya dalil –dalil keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tidak berdasar ;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi Medan sesuai dengan relaas pemberitahuan membaca berkas kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 7Desember 2015, kepada tergugat I tanggal 4 Desember 2015, kepada tergugat II, III, IV dan V tanggal 5 Desember 2015 ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkara No. 40/Pdt.G/2014/PN.Kis. dan salinan resmi

---

*Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 50/PDT/2016/PT.Mdn*

*Halaman 26*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Kisaran tanggal 09 September 2015 serta memori banding dari Pembanding semula Penggugat, dan kontra memori banding dari Terbanding III, semula tergugat III serta kontra memori banding dari Terbanding IV semula Tergugat IV

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat pertama telah tepat dan benar dan Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama menjadi pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri, ditambah dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka memori banding dan kontra memori banding dari Terbanding I / Pembanding semula Tergugat I dan memori banding dari Terbanding II / Pembanding semula Tergugat II, tidak mempunyai alasan hukum yang tepat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dan Peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini

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

- Menerima perohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kisaran No. 40/Pdt.G/2014/PN.

KIS, tanggal 09 September 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dikedua tingkat Pengadilan yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,-( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 27 April 2016 oleh kami : BANTU GINTING , SH. Hakim Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, BENAR KARO – KARO , SH.MH. dan YANSEN PASARIBU, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 Pebruari 2016 Nomor: 50/PDT/2016/PT-MDN, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kemis tanggal 12 Mei 2016, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut P. RAMBE,SH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Medan tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

dto

dto

**BENAR KARO –KARO, SH.MH.**

**BANTU GINTING , SH**

dto

**YANSEN PASARIBU,SH**

PANITERA PENGANTI

dto

**P. RAMBE,SH.**

## Biaya :

1. Redaksi	Rp.	5.000,-
2. Meterai	Rp.	6.000,-
3. Pemberkasan	Rp.	139.000,-
<b>Jumlah</b>	<b>Rp.</b>	<b>150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)</b>

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 50/PDT/2016/PT.Mdn

Halaman 28

## 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)