



**P U T U S A N**

**NOMOR 369/PDT/2017/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **ROHANI MANURUNG, SPd**, Perempuan, Pegawai Negeri Sipil, Alamat Arief Rachman Hakim, Gg. Kolam No. 36, Kel. Pasar Merah Timur, Kec. Medan Area. Kota Medan, semula **Tergugat- I** sekarang **Pembanding-I**;
2. **Ir. WILSON OPPUSUNGGU**, laki-laki, Pensiunan PNS, alamat Jalan Sempurna Ujung Gg. Sosial No. 1, Kel. Binjai, Kec. Medan Denai, Kota Medan, selanjutnya disebut semula **Tergugat- IV** sekarang **Pembanding-II**;
3. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA Dan LELANG MEDAN**, beralamat di Jalan Pangeran Diponegoro No. 30 A Medan, semula **Tergugat- III** sekarang **Pembanding-III** ;

**L A W A N**

1. **NATALIA WIDYA PASCA TARIGAN**, Perempuan, lahir di Bandung, tanggal 15 Januari 1987, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Tempat tinggal di Perumahan Johor Indah Permai, Blok III, Lingkungan IX, Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, semula **Penggugat- I** sekarang **Terbanding- I**;
2. **YUNI MARIA TARIGAN**, Perempuan, lahir di Medan, tanggal 25 Juni 1993, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan : Mahasiswa, Tempat tinggal di Perumahan Johor Indah Permai, Blok III, Lingkungan IX, Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, semula **Penggugat - II** sekarang **Terbanding-II** ;
3. **BELUH MABASA SEBAYANG**, Perempuan Pegawai Negeri Sipil , alamat di Perumahan Johor Indah Permai, Blok III, Lingkungan IX, Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, semula **Tergugat - II** sekarang **Turut Terbanding**;

*Hal.1 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 3 Nopember 2017 Nomor: 369/PDT/2017/PT MDN tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor: 369/PDT/2017/PT MDN tanggal 3 Nopember 2017 oleh Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Medan untuk membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
3. Berkas perkara Nomor:348/Pdt.G/2016/PN.Mdn. dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Terbanding I, II semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Juni 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dalam Register Nomor : 348/Pdt.G/2016/PN.Mdn, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah merupakan ahli waris dari Alm. Drs. Budi Tarigan dan isterinya Beluh Mabasa Sebayang (ic. Tergugat II) sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 2 Maret 2016;
2. Bahwa semasa hidupnya Drs. Budi Tarigan, MPd dengan isterinya ada memperoleh harta bersama yaitu sebidang tanah seluas 139 m2 sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 190 / Hak Milik No. 2776 yang terletak dikelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, stempat dikenal dengan Perumahan Johor Indah Permai, Blok III 21, Lk. IX, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan jalan umum Blok III;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan dinding tembok;
  - Sebelah Timur berbatas dengan rumah No. 22;
  - Sebelah Barat berbatas dengan rumah No. 20.
3. Bahwa ayah Para Penggugat yaitu Drs. Budi Tarigan, MPd telah meninggal dunia pada tanggal 8 Pebruari 2007, maka oleh karena Drs. Budi Tarigan, MPd telah lebih dulu meninggal dunia, maka harta bersama Drs. Budi Tarigan dengan tergugat II menjadi budel warisan dari para ahli warisnya yaitu Tergugat II beserta anak-anaknya yaitu : 1. Natalia Widya

Hal.2 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasca Tarigan (ic. Penggugat I) 2. Sri Ulina Tarigan; 3. Edy Suranta Tarigan dan Yuni Maria Tarigan (ic. Penggugat II);

4. Bahwa oleh karena Drs. Budi Tarigan, MPd telah meninggal dunia maka wajar dan patut kiranya apabila tanah seluas 139 m2 beserta bangunan yang ada di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 190/Hak Milik No. 2776 yang terletak dikelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, stempat dikenal dengan Perumahan Johor Indah Permai, Blok III 21, Lk. IX, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan jalan umum Blok III;
- Sebelah Selatan berbatas dengan dinding tembok;
- Sebelah Timur berbatas dengan rumah No. 22;
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah No. 20.

Adalah merupakan budel warisan dari Para Penggugat; Tergugat II; Sri Ulina Tarigan dan Edy Suranta Tarigan yang belum dibagi;

5. Tergugat II dengan Tergugat I telah terjadi sengketa hukum dimana Tergugat I telah menggugat Tergugat II tentang adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Tergugat I yaitu adanya pinjaman dari Tergugat II kepada tergugat I sebesar Rp. 194.750.000 sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 52/PDT/2016/PT.MDN, tanggal 31 Desember 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 253/Pdt.G/2007/PN.Mdn, tanggal 18 Februari 2016;
6. Bahwa perkara antara Tergugat II dengan Tergugat I sesuai dengan register perkara No. 253/Pdt.G/2007/PN.Mdn. Perkara mana didasarkan adanya pinjaman uang dari tergugat II kepada Tergugat I, dimana pinjaman tersebut sama sekali tidak pernah diketahui oleh alm. Drs. Budi Tarigan, MPd selaku suami Tergugat II dan dalam pinjaman mana tidak pernah atau tidak ada sama sekali rumah (budel warisan menjadi jaminan dari pinjaman tersebut);
7. Bahwa tentang adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat I kepada tergugat II dan adanya sita yang diletakkan atas budel warisan tersebut sama sekali tidak diketahui oleh Para Penggugat dan ahli waris yang lain;
8. Bahwa sebagai wujud dari perkara tersebut Ketua Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 3 Maret 2010 telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi Lelang No. 09/Eks/2020/253/Pdt.G/2007/PN-Mdn atas sebidang tanah yang terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 190/Hak

Hal.3 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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)



Milik No. 2776 yang merupakan budel warisan dari Para Penggugat, Tergugat II, Edy Suranta Tarigan dan Sri Ulina Tarigan;

9. Bahwa oleh karena adanya Penetapan lelang eksekusi atas budel warisan tersebut, maka Para Penggugat bersama-sama dengan Edy Suranta Tarigan sebagai orang yang berhak atas budel warisan tersebut mengajukan gugatan Perlawanan (Derden Verzet) ke Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan register perkara No. 125/Pdt.Plw/2015, tanggal 13 Maret 2015 dan atas Perlawanan tersebut Para Pelawan telah mengajukan banding atas putusan pengadilan Negeri Medan ke Pengadilan Tinggi sesuai dengan register perkara No. 62/PDT/2016/PT.MDN;
10. Bahwa pada saat perkara disidangkan di Pengadilan Tinggi ternyata budel warisan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah melakukan Pelelangan melalui Tergugat III pada tanggal 18 Mei 2016, padahal menurut Para Penggugat putusan pengadilan tinggi belum pernah diketahui oleh Para Penggugat dan pada akhirnya hadir pada pelaksanaan lelang yang diadakan di Pengadilan Negeri Medan dan Para Penggugat bersama Tergugat II melakukan protes atas pelaksanaan lelang tersebut, dimana Para Penggugat menyampaikan keberatan atas pelaksanaan lelang tersebut karena objek yang akan dilelang tersebut masih dalam status perkara, namun Tergugat III tetap melangsungkan pelaksanaan lelang atas budel warisan tersebut dan hal ini jelas diketahui oleh Tergugat IV selaku peserta lelang seharusnya dan sepatutnya meneliti terlebih dahulu objek pelelangan sebelum mengikuti lelang tersebut, apalagi pada saat lelang dilaksanakan, Tergugat IV sudah jelas mengetahui bahwa benda yang akan dilelang masih dalam status perkara, namun Tergugat IV tetap mau mengikuti lelang tersebut, jika seandainya Tergugat IV membatalkan penawarannya maka lelang tersebut tidak jadi dilaksanakan karena Tergugat IV satu-satunya yang menjadi peserta lelang. Maka oleh karena itu Tergugat IV dapat dikatakan Pembeli Lelang yang tidak beritikad baik;
11. Bahwa oleh karena budel warisan tersebut telah dilelang padahal ada pihak lain yang memiliki objek yang dilelang tersebut, maka perbuatan tergugat I, II, III dan IV adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum; Bahwa Perbuatan Melawan hukum tersebut dapat kami simpulkan dalam uraian sebagai berikut :

*Hal.4 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan lelang bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013:

- A. Bahwa objek yang dilelang tersebut adalah budel warisan yang belum dibagi.
- Bahwa sesuai dengan data yang ada pada objek yang dilelang adalah Sertifikat Hak Milik No. 2776 atas nama Drs. Budi Tarigan yang telah meninggal tanggal 8 Februari 2007;
  - Bahwa sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia maka dengan meninggalnya Drs. Budi Tarigan, maka tanah dan bangunan yang terdapat pada sertifikat Hak Milik No. 2776 adalah menjadi budel warisan dari isteri dan anak-anak-anaknya;
  - Bahwa sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 02 Maret 2016 bahwa yang menjadi ahli waris dari Alm. Budi Tarigan adalah tergugat II, Para Penggugat, Sri Ulina Tarigan dan Edy Suranta Ginting;
- B. Status Objek Yang dilelang masih dalam Status Perkara.
- Bahwa Tergugat I telah melakukan permohonan Eksekusi atas barang atau objek yang bukan hanya milik Tergugat II;
  - Bahwa atas permohonan eksekusi tersebut sudah diajukan perlawanan dan perlawanan mana masih dalam status pada persidangan pada pengadilan Tinggi dan saat ini masih dalam proses kasasi;
  - Bahwa dapat disimpulkan bahwa terhadap Penetapan lelang Eksekusi No. 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn masih diuji di melalui perkara perlawanan di Pengadilan. Artinya barang yang menjadi objek eksekusi dari Putusan Pengadilan Tinggi No. 434/PDT/2008/PT.MDN tanggal 31 Desember 2008 Jo. Putusan Pengandilan Negeri Medean tanggal 18 Februari 2008 No. 253/Pdt.G/2007/PN. Mdn masih diperkarakan di Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan Register perkara No. 125/Pdt. Plw/2015/ Pn. Mdn Jo. Perkarara No. 62/PDT/2016/PT.MDN masih dalam pemeriksaan tingkat Kasasi artinya putusan terhadap perkara perlawanan tersebut belum berkekuatan hukum tetap;
- C. Bahwa Penetapan Harga tidak melalui prosedur yang ditetapkan peraturan perundang-undangan.
- Dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan kontruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah /dan bangunan sebagai berikut:

Hal.5 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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. Penetapan nilai limit, berdasarkan:

1. Penilaian oleh penilai; dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya;
2. Penaksiran oleh penaksir tidak berdasarkan tim appresial yang independent. b. Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
3. Bahwa peserta lelang sudah diatur oleh Tergugat I dan nantinya akan kami buktikan bahwa Tergugat IV adalah hanyalah orang suruhan yang dari tergugat I;

Bahwa mengacu kepada peraturan di atas ternyata penetapan limit harga atas objek yang dilelang tidak transparan apalagi peserta lelang hanyalah 1 (satu) orang dan melakukan penawaran sebesar Rp. 607.000.000,- padahal harga pasar di daerah tersebut untuk ukuran rumah dan tanah sudah di atas Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Maka oleh karenanya penetapan limit di bawah Rp. 607.000.000,- bertentangan dengan undang-undang dan bertentangan dengan kewajaran dan kepatutan;

Bahwa oleh karena perbuatan tergugat I, III dan IV dan mengingat eksekusi pelelangan itu untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Tinggi No. 434/PDT/2008/PT.MDN tanggal 31 Desember 2008 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 Februari 2008 No. 253/Pdt.G/2007/PN. Mdn, dimana Para Penggugat bukanlah pihak yang berperkara dan mengingat lagi Para Penggugat sudah melakukan perlawanan terhadap perkara antara Tergugat I dan tergugat II dan sampai saat ini masih dalam proses persidangan dan putusan atas perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap, maka sangatlah beralasan kiranya Para Penggugat Memohon agar Majelis Hakim memeriksa kembali seluruh berkas-berkas yang ada berkaitan dengan Perlawanan Putusan Pengadilan Tinggi No. 62/PDT/2016/PT.MDN tanggal 27 April 2016 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 30 September 2015 No. 125/Pdt. Plw/2015/PN.Mdn dan beralasan hukum kiranya apabila Pengadilan Negeri Medan menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum surat-surat yang menyangkut objek sengketa yang terdiri dari :

Hal.6 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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. Risalah Lelang No. 547/2016, tanggal 18 Mei 2016 dan segala surat-surat yang terbit sebagai akibat adanya Risalah Lelang No. 547/2016, tanggal 18 Mei 2016;
- b. Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 3 Maret 2010;

Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah didasarkan oleh bukti-bukti yang cukup eksepsionil adanya, maka patut dan beralasan kiranya menurut hukum apabila putusan di dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Vooraad);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dimohonkan kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Medan kiranya berkenan untuk memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk hadir pada suatu hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu serta mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah bersama-sama dengan Edy Suranta Tarigan dan Sri Ulian Tarigan adalah merupakan ahli waris dari Alm. Drs. Budi Tarigan;
4. Menyatakan tanah tanah seluas 139 m2 beserta bangunan yang terletak di atas tanah tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 190/Hak Milik N0. 2776 yang terletak dikelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, setempat dikenal dengan Perumahan Johor Indah Permai, Blok III 21, Lk. IX, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan jalan umum Blok III;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan dinding tembok;
  - Sebelah Timur berbatas dengan rumah No. 22;
  - Sebelah Barat berbatas dengan rumah No. 20.Adalah meupakan budel warisan dari Para Penggugat; Tergugat II; Sri Ulina Tarigan dan Edy Suranta Tarigan yang belum dibagi;
5. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang No. 547/2016, tanggal 18 Mei 2016;

Hal.7 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum segala surat-surat yang terbit sebagai akibat adanya Risalah lelang No. No. 547/2016, tanggal 18 Mei 2016.
7. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Penetapan Eksekusi Lelang No. Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 3 Maret 2010;
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, Verzet maupun Kasasi;
9. Menghukum tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono).

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

## A. EKSEPSI:

### I. Gugatan masih premature (Exception Dilatoria).

Bahwa yang dipermasalahkan Para Penggugat dalam perkara ini adalah tentang keabsahan Lelang Eksekusi, yang dilaksanakan berdasarkan Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 3 Maret 2010, sebagaimana termasuk dalam Risalah Lelang No.547/2016 tanggal 18 Mei 2016, ;

Bahwa dari hal-hal tersebut diatas terlihat bahwa Penetapan Lelang Eksekusi dan Risalah Lelang adalah merupakan satu kesatuan yang terintegral yang tidak dapat dipisahkan satu dari yang lainnya ;

Bahwa Para Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan tentang keabsahan Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 3 Maret 2010 , terdaftar dibawah Register perkara No. 125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn jo. No. 62/PDT/2016/PT.MDN., perkara mana saat ini masih dalam pemeriksaan pada tingkat Kasasi ( lihat Gugatan , halaman 6 (enam) poin 2(dua) dan poin 3 (tiga);

Bahwa karena Penetapan Lelang Eksekusi dan Risalah Lelang adalah merupakan satu kesatuan yang terintegral yang tidak dapat dipisahkan satu dari yang lainnya, maka Gugatan yang diajukan Para Penggugat terhadap keabsahan Risalah Lelang No.547/2016 tanggal 18 Mei 2016,

Hal.8 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara hukum harus menunggu putusan perkara No. 125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn jo. No. 62/PDT/2016/PT.MDN. memiliki kekuatan hukum yang tetap ( Inkracht Van Gewijsde) ;

Bahwa karena gugatan terhadap Penetapan Eksekusi belum memiliki kekuatan hukum yang tetap , maka gugatan terhadap Risalah Lelang menjadi premature ;

Bahwa karena gugatan premature maka patut dan berdasar hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;

## II. Materi Perkara masih diperiksa dan diadili dalam perkara yang lain( Exception Litis Pendentis).

Bahwa yang dipermasalahkan Para Penggugat dalam perkara ini adalah tentang keabsahan Risalah Lelang No.547/2016 tanggal 18 Mei 2016 dan tentang keabsahan Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 3 Maret 2010 ;

Bahwa tentang keabsahan Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 3 Maret 2010 , Para Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan yang terdaftar dibawah Reg.perkara No. 125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn jo. No. 62/PDT/2016/PT.MDN., perkara mana hingga saat ini belum memiliki kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewijsde) ;

Bahwa karena tentang Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 3 Maret 2010, masih diperiksa dan diadili dalam perkara yang lain maka untuk menghindari adanya tumpang tindih putusan atas materi / permasalahan yang sama namun dalam perkara yang berbeda, patut dan beralasan hukum jika gugatan Para Penggugat dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (Exception Litis Pendentis);

Bahwa karena materi perkara masih diperiksa dan diadili dalam perkara yang lain maka patut dan berdasar hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;

## B. POKOK PERKARA .

- Bahwa hal-hal yang disampaikan dalam Eksepsi secara mutatis mutandis mohon dianggap telah termasuk dalam pokok perkara untuk tidak diulangi kembali ;

Hal.9 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat IV, menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat terkecuali ada hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
- Bahwa yang dipermasalahkan Para Penggugat dalam gugatannya, selaku para ahli waris dari Alm.Drs.Budi Tarigan,MPd., ( meninggal dunia pada tanggal 8 Februari 2007) , adalah tentang keabsahan Risalah Lelang No.547/2016 tanggal 18 Mei 2016 dan tentang keabsahan Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 3 Maret 2010 , atas objek lelang eksekusi berupa sebidang tanah, luas 139 M2,beserta bangunan yang terletak diatasnya , yang terletak di Perumahan Taman Johor Indah Permai I Blok III No.21, Kel. Gedung Johor, Kec. Medan Johor, Medan, sebagaimana termaksud dalam Sertifikat HGB No.190 tahun 1990 an.Drs.Budi Tarigan ;
- Bahwa Risalah Lelang No.547/2016 tanggal 18 Mei 2016 adalah merupakan wujud dari pelaksanaan Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 3 Maret 2010, guna memenuhi bunyi putusan dalam perkara No.253/Pdt.G/2007/PN.Mdn tanggal 18 Februari 2008 jo. No.434/PDT/2008/PT.MDN, tanggal 31 Desember 2008 yang telah berkekuatan hukum yang tetap (Inkracht Vangewijsde);
- Bahwa putusan No: 125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn., tanggal 15 Maret 2015, berbunyi sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi dari para pelawan;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan bahwa para pelawan bukanlah pelawan yang baik;
  2. Menolak perlawanan para pelawan;
  3. Menghukum para pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.651.000,-(enam ratus lima puluh satu ribu rupiah);
- Bahwa putusan No. 62/PDT/2016/PT.MDN., tanggal 13 Mei 2016 berbunyi sebagai berikut :
    1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I,II,III semula Pelawan I,II,III ;
    2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 7 Oktober 2015 No. 125/Pdt.Plw/2015/PN.Medan yang dimohonkan banding tersebut ;

Hal.10 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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

3. Menghukum Para Pelawan/ Para Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam ke dua tingkat Pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).
- Bahwa karena terhadap Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 3 Maret 2010, Para Penggugat telah mengajukan gugatan perlawanan yang terdaftar dibawah Register perkara No. 125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn jo. No. 62/PDT/2016/PT.MDN, ( masih dalam pemeriksaan ditingkat Kasasi ), maka patut dan berdasar hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Para Penggugat ini ;
- Bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi sesuai dengan Risalah Lelang No.547/2016 tanggal 18 Mei 2016, adalah batal dan berkekuatan hukum berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
  - Bahwa lelang dilaksanakan padahal perkara No. 125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn jo. No. 62/PDT/2016/PT.MDN. belum berkekuatan hokum ;
  - Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek lelang adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 207 ayat (3) HIR;
  - Bahwa ketentuan Pasal 207 ayat (3) HIR berbunyi sebagai berikut : “ perlawanan tidak mencegah permulaan atau kelanjutan pelaksanaan kecuali bila mana ketua telah memberi perintah penghentian sementara menunggu putusan pengadilan”,
  - Bahwa karena itu perlawanan yang diajukan Para Penggugat tidak merupakan penghalang guna dilaksanakan Lelang Eksekusi dalam perkara ini ;
1. Bahwa Lelang hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang ;

Bahwa ketentuan pasal 4 ayat 1 PMK No.106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan atas PMK No.93/PMK.06/2010 berbunyi : “ Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu ) orang peserta lelang“;

Bahwa karena itu Lelang dalam perkara ini dapat dijalankan meskipun hanya diikuti oleh Tergugat IV sebagai peserta lelang ;
2. Bahwa penetapan harga lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlakuvide . ketentuan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Menteri

Hal.11 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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

Keuangan No : 106/PMK.06/2013 perubahan atas Peraturan Menteri

Keuangan No : 93/PMK.06/2010, yang berbunyi :

- o Ayat 1: “ Penjual/Pemilik barang dalam penetapan nilai Limit berdasarkan : a. Penilaian oleh penilai atau ;  
b. Penaksiran oleh Penaksir/ Tim Penaksir.”
- 3. Bahwa lelang dalam perkara ini adalah merupakan Lelang ke II (dua) setelah Lelang I (pertama ) tanggal 30 Januari 2015 tidak terlaksana karena tidak ada pesertanya ;
- 4. Bahwa karena Lelang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka dalil Para Penggugat yang menyebutkan Tergugat IV adalah pembeli lelang yang tidak beritikad baik dan dalil Para Penggugat yang menyebutkan menyatakan pelaksanaan Lelang adalah merupakan perbuatan melawan hukum adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak beralasan hukum , sehingga harus ditolak ;
- 5. Bahwa selaku Pembeli Lelang di Pengadilan, kepentingan hukum Tergugat IV atas objek lelang dilindungi oleh Undang-Undang, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No : 106/PMK.06/2013 perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No : 93/PMK.06/2010 Pasal 3 : “ Lelang yang telah dilaksanakan dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan “.
- Bahwa karena pelaksanaan Lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka patut dan beralasan hukum kiranya, jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang di uraikan di atas Tergugat I dan Tergugat IV, dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II, telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

- 1. Bahwa Tergugat II sependapat dengan Penggugat I, dan Penggugat II tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang berakibatkan adanya Penetapan Eksekusi Lelang No. 09/Eks/2020/253./Pdt.G/2007/PN-Mdn atas sebidang tanah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan

Hal. 12 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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)



- No. 190/Hak Milik No. 2776 yang merupakan budel warisan dari Para Penggugat, Tergugat II, Edy Suranta Tarigan dan Sri Ulina Tarigan ;
2. Bahwa terhadap objek eksekusi lelang adalah satu-satunya rumah tempat tinggal Tergugat II bersama keluarga, maka saat ini anak-anak/ahli waris dari pada Alm. Budi Tarigan yang turut berhak atas objek eksekusi lelang tengah berupaya melakukan upaya hukum dengan cara mengajukan Perlawanan (Derden Verzet) ke Pengadilan Negeri Medan sesuai dengan Register perkara No. 125/Pdt.Plw/2015, tanggal 13 Maret 2015 dan atas perlawanan tersebut para Pelawan telah mengajukan Kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 62/PDT/2016/PT-Mdn tanggal 13 Mei 2013 Jo Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn tanggal 07 Oktober 2015 ;
  3. Bahwa berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 13 Nopember 2007 No. 253/Pdt.G/2007/PN-Mdn. Jo Berita Acara Sita Jaminan atas satu bangunan rumah tempat tinggal Pemohon yang terletak di Perumahan Johor Indah Permai, Blok III No. 21, Lk. IX, Kelurahan Gedung Johor, Kec. Medan Johor, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara yang menjadi objek eksekusi lelang dalam perkara a quo ;
  4. Bahwa Tergugat II dengan sangat menyesal hingga perkara perdata No.253/Pdt.G/2007/PN-Mdn, telah diputus dan diproses di tingkat Banding Pengadilan Tinggi Medan tidak pernah menerima kabar apapun termasuk surat-surat yang menjadi pegang Tergugat II dari Kuasa Tergugat II hingga penerima kasus tersebut meninggal dunia, bahkan secara khusus Berita Acara Sita Jaminan (Conservator Beslag) tanggal 19 Nopember 2007 dan Surat An. Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Medan No. W2.U1/1137/Pdt.01-10/I/2015, Tanggal 27 Januari 2015, tidak pernah diterima dengan sempurna oleh Tergugat II ;
  5. Bahwa Tergugat II tetap berupaya menyelesaikan perkara sesuai dengan batas kemampuan Pemohon sebagai seorang janda, meskipun Pemohon tidak pernah mendapat peringatan terutama setelah terbitnya surat An. Ketua Pengadilan Negeri Medan Panitera/Sekretaris Nomor: W2.U1/1137/Pdt.04.10/I/2015, tanggal 27 Januari 2015, Perihal: "Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara No:09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn." Tergugat II bersama anak-anaknya yaitu ahli waris dari pada Alm. Budi Tarigan menghadap ke

*Hal.13 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah kediaman pemilik uang Rohani Manurung (dalam perkara ini sebagai Tergugat I) mengatakan agar Tergugat II dan Para Penggugat membayar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) plus bunga uang ;

6. Bahwa upaya hukum tentang kasasi dan Tergugat II dalam perkara No. 253/Pdt.G/2007/PN.Mdn dimana kuasa hukum Tergugat II tidak ada membuat laporan kepada Tergugat II dikarenakan tanpa setahu Tergugat II, Kuasa Tergugat II tersebut meninggal dunia sehingga tidak ada informasi tentang tenggang waktu untuk mengajukan kasasi telah habis ;
7. Bahwa Tergugat II bekerja sebagai Pegawai negeri Sipil merasa terjebak dalam kegiatan rentenir dalam menjalankan kegiatannya telah membungakan uang dengan bunga berbunga yang sangat tinggi ;
8. Bahwa Tergugat II pada tanggal 26 Oktober 2012 hendak mengembalikan sisa uang modal/pokok sebesar Rp. 79.000.000 + 21.000.000,- (uang pribadi Pemohon kasasi I,II dan Tergugat II) = Rp. 100.000.000,- kepada Rohani Manurung, Spd (Tergugat I) namun selalu ditolak oleh Tergugat I karena alasan bunga uang tersebut tidak cukup karena uang tersebut berada pada seorang peminjam bernama Elisabet Pinem yang telah berhenti membayar uang tersebut kepada Tergugat I ;
9. Bahwa Tergugat II tidak pernah berhutang kepada Tergugat I. Karena teman sekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Sekolah hubungan teman baik mempercayai Tergugat II untuk menjalankan bisnis membungakan uang milik Rohani Manurung, Spd. (Sebagai Pemodal),dimana jumlahnya bervariasi tergantung permintaan orang yang meminjam serta kesanggupan membayar bunga uang yang dipinjamkan tersebut dan dalam hubungan bisnis tersebut antara Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah diperjanjikan secara tertulis ;
10. Bahwa Tergugat I sebagai Pemilik Modal, dalam menjalankan uangnya apabila setiap orang lain memerlukan pinjaman uang selalu disalurkan melalui Tergugat II, sehingga Tergugat II menerima upah sebesar 1% dari bunga uang 6%, yang dimintakan Tergugat I, sehingga terlihat jelas lah hubungan antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah hubungan bisnis membungakan uang, bukan hubungan hutang ;
11. Bahwa Tergugat II tidak pernah menikmati hasil pinjaman uang dari Tergugat I, oleh karena itu alasan Tergugat I yang mengatakan bahwa Tergugat II berhutang kepada Tergugat I sebesar RP. 194.750.000,- (seratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) adalah alasan yang tidak benar dan mengada-ada karena jumlah uang

Hal. 14 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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

tersebut sebenarnya berada pada peminjam yaitu : 1. Elisabet Pinem, 2. H. Tengku Muhammad Dabiel dan 3. Hj. Siti Asman Daneil, sebagaimana diuraikan dalam Waarmeking "penitipan" nomor : 52/W/NBH/2006, tertanggal 03 Mei 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Belgiana T.Y Hutapea, S.H./ Sp.N ;

12. Bahwa tindakan Tergugat I sebagai rentenir yang menetapkan bunga yang sangat tinggi adalah bertentangan peraturan perundang-undangan. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa pinjam meminjam uang/ bisnis antara Tergugat I dengan Tergugat II dalam perkara a quo adalah merupakan "Perjanjian terselubung dengan bunga tinggi", dan Tergugat I tidak memiliki Izin sebagaimana ditentukan oleh Bank Indonesia, sehingga melanggar ketentuan Pasal 13 c UU No. 10 Tahun 1998 Jo. UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menentukan bahwa menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan jika dikaitkan dengan Pasal 16 ayat (1) UU No. 10 Tahun 1998 Jo. UU Nomor 7 tahun 1992 yang menentukan bahwa setiap pihak yang melakukan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan wajib terlebih dahulu memperoleh izin usaha sebagai Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat dari pimpinan Bank Indonesia dan pula jika dibandingkan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 2027 K/Pdt/1984 tanggal 23 April 1986 yang menentukan bahwa walaupun soal denda dan ongkos-ongkos diperjanjikan namun menurut Mahkamah Agung denda tersebut pada hakekatnya merupakan bunga terselubung yang jumlahnya terlalu besar, maka berdasarkan keadilan tidak dapat dibenarkan oleh karena itu ditolak ;

13. Bahwa untuk memperkuat dalil dari pada Tergugat II sebagaimana dalil pada point sebelumnya yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat I sebagai rentenir yang menetapkan bunga yang sangat tinggi adalah bertentangan peraturan perundang-undangan, maka Tergugat II kembali menampilkan apa yang telah ditampilkan oleh Para Pemohon Kasasi I,II dalam Memori Kasasinya yaitu adanya persoalan hutang-hutang antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat I juga memiliki persoalan yang serupa yakni dengan Rahmadayani yang mana persoalan tersebut juga telah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan yang sama yaitu pada Pengadilan Negeri Medan, dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.

Hal. 15 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2646/K/PDT,2012, tanggal 24 April 2012 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 322/PDT/2011/PT-MDN tertanggal 13 Februari 2012 Jo putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 357/Pdt.G/2010/PN.Mdn dalam perkara antara Rohani Manurung lawan Rahmadayani, yang dalam putusannya baik dari tingkat pengadilan Negeri sampai dengan Mahkamah Agung RI memberikan putusan “ Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya’ adapun yang menjadi pertimbangan hukum dari *judex factie* yang telah dikuatkan pula oleh *Judex Jurist* adalah “Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, maka pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara in casu merupakan perjanjian terselubung dengan bunga tinggi dan Penggugat tidak memiliki ijin sebagaimana yang ditentukan oleh Bank Indonesia, sehingga melanggar ketentuan Pasal 13 c UUNo. 10 Tahun 1998 jo. UU No. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan yang menentukan bahwa yang menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan jika dikaitkan dengan Pasal 16 ayat (1) UU No. 10 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menentukan bahwa setiap pihak yang melakukan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan wajib terlebih dahulu memperoleh ijin usaha sebagai Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat dari pimpinan Bank Indonesia dan pula jika dibandingkan dengan Putusan MARI No. 2027 K/Pdt/1984, tanggal 23 April 1986 yang menentukan bahwa walaupun soal denda dan ongkos-ongkos diperjanjikan namun menurut Mahkamah Agung denda tersebut pada Hakekatnya merupakan bunga terselubung yang jumlahnya terlalu besar, maka berdasarkan keadilan tidak dapat dibenarkan oleh karena itu ditolak ; (Lihat Direktori Putusan Mahkamah Agung RI No. 2646/K/PDT,2012, Tanggal 24 April 2013 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 322/PDT/2011/PT-MDN tertanggal 13 Februari 2012 Jo Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 17 Februari 2011 No. 357/Pdt.G/2010/PN.Mdn ;

14. Bahwa benar objek yang dilelang tersebut adalah budel warisan yang belum dibagi, yang mana yang berhak atas budel warisan tersebut bukan hanya Tergugat II melainkan juga Para Penggugat, Edy Suranta Tarigan dan Sri Ulina Tarigan ;
15. Bahwa benar objek yang dilelang tersebut masih dalam status perkara yang mana para ahli waris yang berhak atas objek yang dilelang yaitu

*Hal. 16 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I,II dan Edy Suranta Tarigan melakukan perlawanan sesuai dengan Register Perkara No. 125/Pdt.Plw/2015/PN. Mdn Jo perkara No. 62/PDT/2016/PT.Mdn yang mana perkara tersebut masih dalam pemeriksaan tingkat kasasi ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas. Tergugat III telah mengajukan Jawaban Sebagai berikut :

Legal Standing:

Mengenai legal standing Tergugat III atas pelaksanaan lelang eksekusi, sebagaimana disebutkan beberapa pasal pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/MK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

1. Pasal 1, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/MK.06/2013 menyebutkan:
  - 1) Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.
  - 2) Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.
  - 3) Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
  - 4) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - 5) Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan

Hal. 17 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara.

- 6) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
- 7) Balai Lelang adalah Badan Hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang.
- 8) Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.
- 9) Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela.
- 10) Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
- 11) Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
- 12) Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.
- 13) Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
- 14) Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.
- 15) Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang.

Hal. 18 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 16) Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
  - 17) Pokok Lelang adalah Harga Lelang yang belum termasuk Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara eksklusif atau Harga Lelang dikurangi Bea Lelang Pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara inklusif.
  - 18) Hasil Bersih Lelang adalah Pokok Lelang dikurangi Bea Lelang Penjual dan/atau Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPH Final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang eksklusif, dalam lelang dengan penawaran harga inklusif dikurangi Bea Lelang Pembeli.
  - 19) Kewajiban Pembayaran Lelang adalah harga yang harus dibayar oleh Pembeli dalam pelaksanaan lelang yang meliputi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli.
  - 20) Bea Lelang adalah bea yang berdasarkan peraturan perundang-undangan, dikenakan kepada Penjual dan/atau Pembeli atas setiap pelaksanaan lelang, yang merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak.
  - 21) Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
2. Pasal 2, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 menyebutkan Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.
  3. Pasal 3, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 menyebutkan Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.
  4. Pasal 10, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 menyebutkan 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.

Hal. 19 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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

5. Pasal 12, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 menyebutkan 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.
6. Pasal 13 ayat (1), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/MK.06/2013 menyebutkan dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi. Selanjutnya ayat (2), permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Pengadilan.
7. Pasal 24, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/MK.06/2013 menyebutkan Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan.
8. Pasal 36 ayat (5), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/MK.06/2013 menyebutkan, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai selanjutnya ayat (6) Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.
9. Pasal 41 ayat (1), Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 menyebutkan, penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Selanjutnya ayat (2), Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.
10. Pasal 77, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/MK.06/2010 menyebutkan, Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang.

Maka : Bahwa berdasarkan legal standing tersebut di atas, maka sangatlah berdasar perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak.

Dalam Eksepsi :

Hal.20 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III dalam jawaban ini.
2. Eksepsi Kapasitas Hukum Sebagai Pihak Dalam Perkara (Ekseptio Persona Standi In Judicio)
  - 2.1. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat III yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan sebagai persoon tanpa mengaitkan instansi atau unit atasan Tergugat III.
  - 2.2. Bahwa perlu Tergugat III jelaskan, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan bukan merupakan instansi yang berdiri sendiri, namun merupakan bagian dari Negara dimana secara berjenjang instansi atasan dari Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Sumatera Utara. Oleh karena itu Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.
  - 2.3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat III di atas, terbukti bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.
3. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak
  - 3.1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.07/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang, dalam perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Medan. Hal ini sesuai dengan pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan

Hal.21 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 93/PMK.07/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa:

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

- 3.2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo.

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini serta Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat sepanjang menyangkut Tergugat III kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat III dengan tegas menyampaikan dalil-dalilnya terkait substansi gugatan Para Penggugat, sebagai berikut:
  - a. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam posita gugatan tidak mempunyai kualitas dan tidak jelas sehingga menjadi sangat kabur, karena semua dalil kuasa hukum Para Penggugat tidak rinci dan berbelit-belit serta mengada-ngada terhadap pembelaannya kepada prinsipal Para Penggugat.
  - b. Bahwa Para Penggugat terlebih-lebih kepada kuasa hukum Para Penggugat pada prinsipnya harus mengetahui dan memahami pengetahuan tentang lelang yang telah dipublikasikan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo. PMK Nomor 106/PMK.06/2013.
  - c. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut di atas khususnya terkait Risalah Lelang yang oleh karenanya menduga dan mencoba mempelintir Peraturan Menteri Keuangan dengan dalil “menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang No. 547/2016 tanggal 18 Mei 2016”. Tergugat III sangat menyesalkan dugaan Penggugat tentang pengetahuan lelang sungguh sangat minim karena mencoba menafsir dan menduga-duga maksud dan penjelasan dari peraturan menteri sehingga menjadi salah dan tidak berdasar sama sekali.

Hal.22 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa dapat Tergugat III jelaskan bahwasanya berdasarkan Pasal 77 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan “Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut Risalah Lelang”. Selanjutnya dalam Pasal 1 ayat (32) PMK Nomor 106/PMK.06/2013 dengan tegas menyatakan bahwa “Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna”.
- e. Bahwa untuk melaksanakan permohonan lelang eksekusi yang dimohonkan oleh Pengadilan Negeri Medan dapat berjalan sesuai dengan ketentuan, maka berdasarkan Pasal 7 Vendu Reglement Staatsblad 1908-189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940-56 jo. Staatsblad 1941-3 yang menyatakan “Juru Lelang Negeri tidak berwenang menolak permintaan akan perantaranya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya” dan lebih lanjut dipertegas dalam Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010, menyebutkan “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”.
- f. Bahwa dengan demikian Tergugat III tidak dapat menolak Permohonan Lelang dari pihak Pengadilan Negeri Medan sebagai Pemohon Lelang yang telah menyerahkan legalitas formal objek lelang termasuk Nilai Limit objek lelang.
- g. Bahwa selain itu yang menjadi hal mendasar bahwasanya lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga lelang tertinggi dan maksimal, yang mencerminkan harga pasar sebenarnya untuk barang tersebut pada saat itu. Namun tetap perlu diingat, bahwa harga pasar tersebut adalah harga pasar untuk barang lelang eksekusi yang memiliki resiko-resiko, baik gugatan, pengosongan dan sebagainya atas barang yang dilelang tersebut, sehingga tidak relevan bila dibandingkan dengan harga Pasar jual beli sukarela. Namun tidak menutup kemungkinan dan seringkali terjadi harga pasar barang lelang eksekusi dapat melebihi harga pasar dalam jual beli sukarela

Hal.23 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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

akibat ada banyaknya peserta (tingginya permintaan/ demand) dan tingginya tingkat persaingan dan emosi diantara para peserta lelang.

3. Bahwa dapat Tergugat III jelaskan prosedur dan ketentuan peraturan terkait pelaksanaan lelang tanggal 18 Mei 2016 sesuai Risalah Lelang Nomor 547/2016, sebagai berikut:

- a. Bahwa pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Saudara Sugeng Wahyudi, SH, MM, Panitera Pengadilan Negeri Medan berkedudukan di Medan sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor : W2.U1/5163/Pdt.04.10/III/2016 tanggal 18 Maret 2016 berdasarkan Penetapan Aanmaning/Peneguran kepada tereksekusi dari Pengadilan Negeri Medan Nomor : 09/Eks/2010/253/Pdt.G/ 2007/PN.Mdn tanggal 03 Maret 2010, Berita Acara Peneguran (aanmaning) Nomor: 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn tanggal 10 Maret 2010, Penetapan Perintah Lelang Ketua Pengadilan Negeri Medan yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 09/Eks/2010/ 253/Pdt.G/2007/PN.Mdn tanggal 06 Mei 2014.
- b. Terhadap surat permohonan tersebut, Tergugat III telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan dan telah memberitahukan kepada pihak penjual in casu Pemohon Lelang melalui suratnya Nomor S-612/WKN.02/KNL.01/ 2016 tanggal 18 April 2016 hal Jadwal Lelang.
- c. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Termohon Eksekusi oleh Pemohon Lelang dengan surat Nomor : W2.U1/8154/Pdt.04.10/V/2016 tanggal 09 Mei 2016 yang pada pokoknya memberitahukan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara No. 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn.
- d. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual in casu Pemohon Lelang telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran Pengumuman Lelang Eksekusi-I tanggal 19 April 2016 dan Pengumuman Lelang Eksekusi-II melalui Koran Harian Tribun Medan yang terbit di Medan pada hari Rabu tanggal 04 Mei 2016.

Hal.24 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 22 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas PMK 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat III mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Medan guna melengkapi kewajiban dalam pelaksanaan lelang dan diterbitkan SKPT Nomor : 300/2016 tanggal 10 Mei 2016.
- f. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 12 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan 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.
- g. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- h. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan tidak bisa dibatalkan karena sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan hanya bisa dibatalkan dengan putusan dari lembaga peradilan umum, hal ini sesuai dengan Pasal 24 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- i. Bahwa perihal penetapan jadwal lelang merupakan kewenangan dari Tergugat III setelah menerima berkas permohonan pelaksanaan lelang yang sudah diteliti kelengkapan berkas dokumen persyaratannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang 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".

Hal.25 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum bahwa tidak ada dasar atau alasan yang sah menurut hukum untuk membatalkan dan/atau menyatakan batal pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Tergugat III karena telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, pelelangan yang telah dilaksanakan adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
5. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya karena hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

M a k a : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan KPKNL Medan in casu Tergugat III dikeluarkan sebagai para pihak dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun yang merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan proses pelelangan yang dilakukan Tergugat III adalah sah secara hukum;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini.

Hal.26 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 348/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 12 Januari 2017 yang amarnya sebagai berikut :

Tentang Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, III dan IV tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

Tentang pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebahgian;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan para Penggugat adalah bersama-sama dengan Edy Suranta Tarigan dan Sri Ulian Tarigan dan Tergugat II adalah merupakan ahli waris dari Alm. Drs. Budi Tarigan;
4. Memerintahkan Tanah seluas 139 m2 beserta bangunan yang terletak diatas tanah tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.190/Hak Milik No. 2776 yang terletak dikelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, setempat dikenal dengan Perumahan Johor Indah Permai, Blok III 21, Lk. IX, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Umum Blok III.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan dinding tembok.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No. 22.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 20.Adalah merupakan budel warisan dari Para Penggugat, Tergugat II, Sri Ulian Tarigan dan Edy Suranta Tarigan yang belum dibagi;
5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang No.547/2016 tanggal 18 Mei 2016;
6. Menyatakan tidak berkekuatan hukum segala surat-surat yang terbit sebagai akibat adanya Risalah Lelang No.547/2016 tanggal 18 Mei 2016;
7. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Eksekusi Lelang No. Pentapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007 tanggal 3 Maret 2010;
8. Menolak gugatan untuk selebihnya;
9. Menghukum Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.1.832.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Hal.27 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Medan kepada Para Tergugat I, II, III dan IV masing-masing tertanggal 6 dan 8 Februari 2017 dan 8 Maret 2017 yang dibuat oleh SUSANTO Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan, telah memberitahukan dengan sah dan patut tentang putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor :348/Pdt.G/2016/PN.Mdn tanggal 12 Januari 2017;

Membaca akta pernyataan permohonan banding Nomor : 18/2017 yang dibuat oleh TAVIP DWIYATMIKO,SH, MH Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 13 Pebruari 2017, bahwa ABEL ZEKONIA,SH.,MH., Kuasa hukum Tergugat I dan IV telah mengajukan permohonan banding terhadap perkara Nomor : 348/Pdt.G /2016/PN.Mdn. yang diputus pada tanggal 12 Januari 2017 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor: 348/Pdt.G/ 2016/PN.Mdn, yang dibuat oleh SUSANTO Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa masing – masing pada tanggal 3, 4 dan 6 Juli 2017 permohonan banding dari Tergugat-I dan IV tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Kuasa Hukum para Terbanding semula Penggugat – I, II dan kepada Turut Terbanding,semula Tergugat II ;

Membaca pernyataan permohonan banding No.20/2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan yang menyatakan bahwa pada tanggal 17 Februari 2017 bahwa Tambok Gultom,SH Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Medan telah mengajukan permohonan banding terhadap perkara No.348/Pdt.G/2016/PN-Mdn, yang diputus pada tanggal 12 Januari 2017 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para Terbanding atau Kuasanya yang sah dan turut terbanding masing-masing tertanggal 10 dan 17 April 2017 ;

Membaca Memori Banding dari dari Kuasa Hukum semula Tergugat-I dan IV / para Pembanding, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

Bahwa Para Pembanding merasa sangat keberatan dan dirugikan dengan keputusan Pengadilan Negeri Medan No. 348/Pdt.G/2016/PN-Mdn, tanggal 12Januari 2017 , karena itu mengajukan upaya hukum banding berdasarkan AktaPernyataan Banding No.18/ 2017, tanggal13 Februari 2017 ;

Hal.28 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena Permohonan Banding diajukan masih dalam tenggang waktu serta sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang, maka patut dan berdasar hukum kiranya jika Pengadilan menyatakan Permohonan Banding tersebut dapat diterima ;

Bahwa Keputusan perkara No.348/Pdt.G/2016/PN-Mdn., tanggal 12 Januari 2017, berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI :

Tentang Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I,II dan IV tidak dapat di terima (Niet ontvankelijk verklaard).

Tentang pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan Tergugat I,II,III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan Para Penggugat adalah bersama sama dengan Edy Suranta Tarigan dan Sri Ulian Tarigan dan Tergugat II adalah merupakan ahli waris dari Alm. Drs. Budi Tarigan;
4. Menyatakan tanah seluas 139 m<sup>2</sup> beserta bangunan yang terletak di atas tanah tersebut sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 190/Hak Milik No. 2776 yang terletak di kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor, Kota Medan setempat dikenal dengan Perumahan Johor Indah Permai, Block III 21, Lk IX, dengan batas batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan jalan umum Block III;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan dinding tembok
  - Sebelah Timur berbatas dengan rumah No. 22.
  - Sebelah Barat berbatas dengan rumah No. 20.Adalah merupakan budel warisan dari Para Penggugat, Tergugat II, Sri Ulian Tarigan dan Edy Suranta Tarigan yang belum di bagi;
5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang No. 547/2016, tgl 18 Mei 2016;
6. Menyatakan tidak berkekuatan hukum segala surat-surat yang terbit sebagai akibat adalah Risalah Lelang No. 547/2016, tgl 18 Mei 2016;
7. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Eksekusi Lelang No. Penetapan Eksekusi No. 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tgl 3 Maret 2010;
8. Menolak gugatan untuk selebihnya;
9. Menghukum Tergugat-I,II,III dan Tergugat-IV untuk membayar biaya perkara yang timbulnya sebesar Rp. 1.832.000,00 (Satu juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah).

Bahwa keberatan keberatan Para Pembanding adalah sebagai berikut :

## I.EKSEPSI

Bahwa yang dipermasalahkan Penggugat I/ Terbanding I dan Penggugat II/ Terbanding II, selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding dalam gugatannya adalah tentang keabsahan Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007 tgl 3 Maret 2010 dan keabsahan Risalah Lelang No.547/2016 tanggal 18 Mei 2016 yang diterbitkan oleh Kantor

Hal.29 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (ic. Tergugat III/ Turut Terbanding II) ;

Bahwa Eksepsi Para Tergugat/ Para Pembanding adalah tentang :

- I. Gugatan masih Premature (Exception Dilatoria).
- II. Materi perkara masih diperiksa dan diadili dalam perkara yang lain (exception litis pendentis).

Bahwa Eksepsi diajukan Para Tergugat/ Para Pembanding karena Para Terbanding dalam perkara ini menggugat kembali keabsahan Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007 tgl 3 Maret 2010, padahal Para Terbanding sebelumnya telah mengajukan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, yang terdaftar dibawah Reg.perkara No.125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn jo.No.62/PDT/2016/PT.MDN , hal mana telah diakui Para Terbanding dalam posita gugatan , point 9 yang bersesuaian dengan Bukti T I,IV-3 dan Bukti T I,IV-4 ;

Bahwa putusan perkara No.125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn , tanggal 15 Maret 2015 berbunyi sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi dari para pelawan ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan bahwa para pelawan bukan pelawan yang baik;
2. Menolak perlawanan para pelawan;
3. Menghukum para pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.651.000,- (enam ratus lima puluh satu ribu rupiah) ;

Bahwa putusan No.62/PDT/2016/PT.MDN, tanggal 13 Mei 2016 berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I, II, III semula Pelawan I, II, III;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 7 Oktober 2015 No. 125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menhukum Para Pelawan/ Para Pembanding untuk membayara seluruh biaya perkara yang timbul dalam ke dua tingkat Pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah ) ;

Bahwa terhadap putusan No.125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn jo.No.62/PDT/2016/PT.MDN , Para Terbanding dalam perkara ini mengajukan upaya hukum Kasasi (Bukti P-2) ;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tentang Eksepsi pada halaman 35 point 2, berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari keberatan maupun tanggapan dari para pihak, maka diperoleh fakta bahwa yang di persiapkan oleh pihak Penggugat adalah Tergugat II, dengan Tergugat I,

Hal.30 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terjadi sengketa hukum dimana Tergugat I telah menggugat Tergugat II tentang adanya wanprestasi yang dilakukan Tergugat II terhadap Tergugat I yaitu adanya pinjaman Tergugat II kepada Tergugat I, sebesar Rp. 194.750.000; sesuai dengan putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 52/PDT/2016/PT.Mdn, tanggal 31 Desember 2015 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan No.253/Pdt.G/2007PN.Mdn, tgl 12 18 Februari 2016, atas sengketa tersebut Ketua Pengadilan Negeri Medan telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007 tgl 3 Maret 2010 kemudian atas penetapan tersebut, para Penggugat telah mengajukan perlawanan namun Tergugat I, dan III, tetap melaksanakan pelelangan berdasarkan Risalah Lelang No.547/2016. dengan objek lelang sertifikat hak milik No.2776, atas nama Drs.Budi Tarigan, dan Tergugat IV sebagai pemenang lelang. **Sanggahan oleh pihak ketiga di luar pihak-pihak dalam perkara yang putusannya yang telah dilaksanakan, menurut praktik hukum acara yang berlaku di Indonesia, pada dasarnya harus di ajukan dalam bentuk gugatan dan tidak dalam bentuk bantahan/sanggahan (vide putusan Mahkamah Agung No.393K/Sip/1975 tanggal 24 Januari 1980). Oleh karena itu keberatan Tergugat I dan IV tidak beralasan menurut hukum, maka harus dinyatakan tidak dapat di terima”.**

Bahwa jika Eksepsi dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas, terlihat bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut **tidak berhubungan dan bukan mengenai materi Eksepsi** bahkan **Majelis Hakim tidak mempertimbangkan sama sekali hal-hal yang berhubungan dengan materi Eksepsi**, akan tetapi mengenai upaya hukum apa yang dapat ditempuh oleh pihak ketiga diluar pihak-pihak dalam perkara yang putusannya telah dilaksanakan, menurut hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia ;

Bahwa karena Para Terbanding sebelumnya telah mengajukan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007 tgl 3 Maret 2010, maka pengajuan kembali Gugatan dalam perkara ini oleh Subjek Hukum yang sama, tentang Penetapan Eksekusi yang sama dengan alasan-alasan hukum yang sama akan menyebabkan terjadinya kekacauan / kerancuan hukum, terutama mengenai pelaksanaan eksekusi putusan seandainya terdapat ada dua putusan yang bertolak belakang tentang keabsahan Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007 tgl 3 Maret 2010 aquo.;

Bahwa karena Penetapan Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007 tgl 3 Maret 2010, dalam perkara Perlawanan Reg.perkara No.125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn jo.No.62/PDT/2016/PT.MDN masih diperiksa pada tingkat Kasasi dan **Para Terbanding diperadilan tingkat pertama dan tingkat banding merupakan pihak yang dikalahkan** dan mengingat Penetapan Eksekusi aquo. merupakan satu kesatuan yang terintegral yang tidak dapat dipisahkan satu dari yang lainnya dengan Risalah Lelang No.547/2016 tanggal 18 Mei 2016, tanggal 3 Maret 2010, maka patut dan beralasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat Banding untuk mengabulkan Eksepsi Para Pemanding ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas Para Pemanding dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan

Hal.31 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara ini pada tingkat Banding untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*) ;

## II.TENTANG POKOK PERKARA.

### I.TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM .

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 52, point 4, berbunyi sebagai berikut “Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan kedua belah pihak berkara tersebut diatas, bukti kepemilikan objek lelang berada pada pihak ketiga yaitu Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Drs.Budi Tarigan, yang tidak turut digugat sebagai pihak maka pelaksanaan lelang atas objek perkara bertentangan dengan hukum, demikian pula dengan dipertimbangkannya bahwa Tergugat I yang menolak pembayaran hutang Tergugat II secara tunai dan tetap memohon agar dilakukan pelelangan atas rumah Tergugat II dan menyuruh Tergugat IV untuk mengikuti lelang guna untuk menguasai sendiri rumah tersebut adalah perbuatan melawan hukum, demikian juga Tergugat III yang melakukan pelelangan dengan harga murah diluar harga pasar tanpa mengindahkan nilai kepatutan dan kepantasan dalam masyarakat , maka patutlah dipandang sebagai perbuatan yang melanggar hukum karenanya petitum haruslah dikabulkan “;

Bahwa alasan-alasan keberatan Para Pembanding adalah sebagai berikut :

#### A. TENTANG HUTANG TERGUGAT II KEPADA TERGUGAT I.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 47 , point 1 berbunyi : “Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Ester Sitepu dan saksi Juragan diperoleh fakta para saksi hadir bersama Ibu Beluh ( Tergugat II ) dan anaknya 2 orang untuk mengantarkan uang sekitar jam 16.00 wib, karena ada niat dari Ibu Beluh untuk membayar Rp.250.000.000,- (dua ratus limapuluh juta rupiah) tetapi ibu Rohani tidak mau. Hal ini menunjukkan bahwa Tergugat telah menunjukkan itikad baik untuk membayar utang-utangnya , akan tetapi tidak terlaksana oleh karena ditolak oleh Tergugat I selaku pihak yang berpiutang;

Bahwa sesuai dengan keputusan perkara No.253/ Pdt.G/2007/PN.Mdn. tanggal 18 Februari 2008, hutang Tergugat II kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.194.750.000,- (seratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ditambah dengan hilangnya keuntungan yang diharapkan sebesar 3 % (tiga persen) setiap bulan terhitung sejak tanggal 21 Mei 2005 sampai Tergugat II membayar seluruh hutangnya kepada Penggugat secara tunai dan lunas ;

Bahwa sesuai dengan rincian hutang/ jumlah kewajiban tereksekusi yang dibuat oleh Pengadilan Negeri Medan Nomor : 09/Eks/2010/253/ Pdt.G/2007/PN.Mdn, tanggal 13 April 2016 , hutang/ kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I adalah Rp.960.117.500,- (sembilan ratus enam puluh juta seratus tujuh belas ribu limaratus rupiah ) , lihat lembar kedua dari Risalah Lelang Nomor : 547/2016 tanggal 18 Mei 2016 ;

Bahwa Tergugat I menolak pembayaran hutang dari Tergugat II karena uang yang ditawarkan hanya Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Rp.960.117.500,- (sembilan ratus enam puluh juta seratus tujuh

Hal.32 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN





belas ribu lima ratus rupiah ) atau 26 % dari seluruh hutang/ kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I, karena itu penolakan Tergugat I atas pembayaran Tergugat II adalah patut dan beralasan hukum ;

Bahwa karena itu penolakan Tergugat I atas pembayaran hutang Tergugat II kepada Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum ;

## **B. TENTANG BUKTI KEPEMILIKAN OBJEK LELANG .**

Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyebutkan, bukti kepemilikan objek lelang berada pada pihak ketiga yaitu Para Penggugat ;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 47, point 3 dan point 5 berbunyi :

point 3 : “Menimbang bahwa sudah merupakan fakta hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No.190/ Hak Milik No.2776 tercatat atas nama Budi Tarigan, tetap berada dalam kekuasaan pihak Para Penggugat “,

point 5 : Menimbang, bahwa oleh karena ternyata bukti kepemilikan objek lelang berada pada pihak ketiga yaitu ahli waris dari almarhum Drs.Budi Tarigan, yang tidak turut digugat sebagai pihak maka pelaksanaan lelang atas objek perkara bertentangan dengan hukum ;

Bahwa objek lelang dalam perkara ini adalah tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.190 yang telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No.2776 atas nama Budi Tarigan dan Surat Keterangan Tanah Nomor : 300/2016 tanggal 10 Mei 2016 (bukti T.III-9), tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal mana telah disita oleh Pengadilan Negeri Medan , sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Belag) nomor 253/Pdt.G/2007/PN.Mdn. tanggal 19 November 2007 (Bukti T.III-2 ) ;

Bahwa Panitera Pengadilan Negeri Medan atas nama Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Surat Pernyataan Nomor : 09/ Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn (Bukti T III- 11 ) , telah menyatakan :” bahwa surat-surat bukti hak kepemilikan atas bidang tanah yang dilelang tersebut tidak dikuasai oleh Pengadilan Negeri Medan selaku pihak Penjual ;

Surat Pernyataan Panitera Pengadilan Negeri Medan tersebut dibuat untuk memenuhi ketentuan pasal 18 ayat (1) PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang , bertalian dengan ketentuan pasal 6 ayat 2 huruf g Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ;

- Bahwa pasal 18 ayat (1) PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi :”Penjual/ Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual “;
- Bahwa pasal 6 ayat 2 huruf g Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan

Hal.33 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang, berbunyi : “ asli dan/ atau foto copy bukti kepemilikan/ hak , atau apabila bukti kepemilikan/ hak tidak dikuasai, harus ada surat pernyataan/ surat keterangan dari Penjual bahwa barang barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan / hak dengan menyebutkan alasannya “;

Bahwa bukti kepemilikan objek lelang semula adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 190 yang telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No.2776, masing-masing an. Drs.Budi Tarigan, karena itu bukti kepemilikan objek lelang yang berlaku dan memiliki kekuatan hukum adalah Sertifikat Hak Milik No.2776 (vide.Risalah Lelang No.547/2016 tanggal 18 Mei 2016) ;

Bahwa Para Penggugat mengajukan bukti P-4 , berupa foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 190 an. Drs.Budi Tarigan, namun tidak mengajukan sebagai bukti Sertifikat Hak Milik No.2776, an.Drs .Budi Tarigan ;

Bahwa karena Para Penggugat tidak mengajukan Sertifikat Hak Milik No.2776, an.Drs .Budi Tarigan sebagai bukti dalam perkara ini, maka Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik No.2776 aquo. berada dalam kekuasaan Para Penggugat ;

Bahwa karena itu pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan pelaksanaan lelang atas objek lelang merupakan perbuatan melawan hukum karena bukti kepemilikan objek lelang berada pada pihak ketiga yaitu Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Drs.Budi Tarigan, adalah keliru dan tidak bedasar hukum ;

## C. TENTANG HARGA LIMIT OBJEK LELANG

Bahwa penentuan **harga limit** objek lelang sebesar Rp.606.402.000,- (enam ratus enam juta empat ratus dua ribu rupiah) adalah sesuai dengan Ketetapan Limit Harga objek lelang yang dibuat oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan dalam Surat Penetapan Harga Limit Nomor : 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn yang ditetapkan berdasarkan Laporan Penilaian No.XIV/KJPP.MS/10172/JKT, tanggal 24 Oktober 2014, dari KJPP MASRONI SINGAISDAM Register Public Appraiser (Bukti T.III -12) ;

Bahwa penetapan harga limit objek lelang oleh Appraiser dibuat guna memenuhi ketentuan pasal 35 ayat (2) PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : “ Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/ Pemilik barang “, sedangkan menurut ketentuan pasal 36 ayat (1) huruf a dan ayat (2) , penilaian dilakukan oleh penilai independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya ;

Bahwa yang dinilai oleh Appraiser adalah harga limit objek lelang bukan harga pasaran objek lelang, karena itu dalam lelang harga objek lelang dapat melebihi harga limit yang ditetapkan tergantung pada penawaran yang disampaikan oleh peserta lelang ;

Bahwa untuk memenuhi asas publisitas dalam pelaksanaan lelang, Lelang Eksekusi dalam perkara ini diumumkan melalui Pengumuman Lelang Eksekusi di harian Mimbar Umum tanggal 30 Januari 2015 (Bukti T .I, IV- 5 ) dan Pengumuman Lelang Eksekusi di harian Tribun Medan tanggal 04 Mei

Hal.34 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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

2016 bukti T .I, IV- 6, dimana dalam pengumuman tersebut dicantumkan harga limit objek lelang sebesar Rp.606.402.000,- (enamratus enam juta empatratus dua ribu rupiah) ;

Bahwa Lelang Eksekusi yang dilaksanakan pada tanggal 30 Januari 2015 ( bukti T .I, IV- 5) batal dilaksanakan karena tidak ada peserta lelang , sedangkan Lelang Eksekusi tanggal 30 Januari 2015 ( bukti T .I, IV- 6 ), hanya diikuti oleh satu peserta yakni Tergugat IV ;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim menyebutkan :”....demikian juga Tergugat III yang melakukan pelelangan dengan harga murah diluar harga pasar tanpa mengindahkan nilai kepatutan dan kepantasan dalam masyarakat maka patutlah dipandang sebagai perbuatan yang melanggar hukum “ , pertimbangan Majelis Hakim aquo. semata-mata didasarkan kepada keterangan saksi Wahidin Surya selaku Kepala Lingkungan Perumahan Johor Baru (tempat objek lelang) yang menyebutkan : “ bahwa pasaran rumah dengan tipe dan bentuk yang sama ditempat tinggal Tergugat adalah sekitar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) “;

Bahwa saksi Wahidin Surya selaku Kepala Lingkungan Perumahan Johor Baru (tempat objek lelang), tidak memiliki keahlian/ kompetensi dalam melakukan penaksiran/ appraisal harga limit objek lelang ;

Bahwa karena itu pertimbangan Majelis Hakim mengenai harga limit objek lelang berdasarkan harga pasaran objek lelang jika dijual secara sukarela yang semata-mata didasarkan kepada keterangan saksi Wahidin Surya adalah tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan pasal 35 ayat (2) jo. pasal 36 ayat (1) huruf a dan ayat (2) PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Bahwa karena itu penentuan **harga limit** objek lelang sebesar Rp.606.402.000,- (enam ratus enam juta empat ratus dua ribu rupiah) oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan dalam Surat Penetapan Harga Limit Nomor : 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn yang ditetapkan berdasarkan Laporan Penilaian No.XIV/KJPP.MS/10172/JKT, tanggal 24 Oktober 2014, dari KJPP MASRONI SINGAISDAM Register Public Appraiser, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum ;

## D. TENTANG PEMENANG LELANG

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim menyebutkan Tergugat I menyuruh Tergugat IV untuk mengikuti lelang guna untuk menguasai sendiri rumah tersebut adalah perbuatan melawan hukum ;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas adalah berdasarkan keterangan saksi Juragan Ginting, saksi Ester Sitepu,SPd dan saksi Rosmiati Parulia Sitepu yang mendengar Tergugat I sering mengatakan bahwa rumah Tersebut adalah sudah menjadi rumahnya **karena sudah dibelinya melalui pelelangan** ;

Bahwa sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 547/2016 tanggal 18 Mei 2016, pemenang/ pembeli Lelang adalah Ir.Wilson Ompusunggu ( Tergugat IV/ Pembanding II ), dengan harga objek lelang sebesar Rp.607.000.000,- (enamratus tujuh juta rupiah) ;

Hal.35 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pemenang lelang bukan Rohani Manurung (ic. Tergugat I ), Tergugat IV/ Pembanding IV dalam lelang bertindak untuk kepentingannya sendiri , bukan untuk Tergugat I, karena itu Tergugat sangat keberatan dengan keterangan saksi Juragan Ginting, saksi Ester Sitepu,SPd dan saksi Rosmiati Parulia Sitepu ;

Bahwa Tergugat I tidak pernah mengatakan kepada saksi Juragan Ginting, saksi Ester Sitepu,SPd dan saksi Rosmiati Parulia Sitepu bahwa objek lelang telah dibelinya melalui pelelangan ;

Bahwa Tergugat IV tidak mengenal saksi Juragan Ginting, saksi Ester Sitepu,SPd dan saksi Rosmiati Parulia Sitepu dan selaku pembeli lelang Tergugat IV tidak terikat pada keterangan saksi-saksi mengenai apa yang menurut saksi-saksi disebutkan oleh Tergugat I , terkecuali tentang hal tersebut Tergugat IV ada menyebutkan/ mengakuinya kepada saksi-saksi ;

Bahwa karena itu pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan Tergugat IV adalah merupakan suruhan dari Tergugat I untuk membeli secara lelang objek lelang adalah keliru dan tidak beralasan hukum ;

## II.TENTANG OBJEK LELANG.

- Bahwa point 4 , putusan Pengadilan perkara No. 253/Pdt.G/2007/PN.Mdn jo. No.434/PDT/2008/PT.Mdn. tanggal 31 Desember 2008 berbunyi : “ Menyatakan secara hukum Tergugat telah Wanprestasi, karena **pada tanggal 21 Mei 2005** tidak membayar seluruh hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.194.750.000,- (seratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus limapuluh ribu) rupiah ;
- Bahwa suami Tergugat, Alm.Drs.Budi Tarigan , meninggal dunia **pada tanggal 8 Februari 2007** ;
- Bahwa jika point 4 amar putusan perkara No. 253/Pdt.G/2007/PN.Mdn jo. No.434/PDT/2008/PT.Mdn. tanggal 31 Desember 2008, dihubungkan dengan waktu Alm. Drs. Budi Tarigan meninggal dunia , dapat ditarik fakta hukum bahwa hutang-piutang antara Tergugat II (ic. Beluh Mabasah Sebayang ) dengan Tergugat I ( Rohani Manurung) terjadi sebelum Drs. Budi Tarigan meninggal dunia ;
- Bahwa secara hukum harta kekayaan bersama perkawinan/ harta gono – gini Tergugat II dengan Alm. Drs.Budi Tarigan yang menjadi objek lelang dalam perkara ini , menjadi jaminan untuk pelunasan hutang Tergugat II kepada Tergugat I ;
- Bahwa dengan meninggalnya Drs. Budi Tarigan, tidak berarti Tergugat I kehilangan haknya untuk menuntut pemenuhan kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I dari harta kekayaan bersama perkawinan/ harta gono – gini Tergugat I dengan Alm. Drs. Budi Tarigan tersebut ;
- Bahwa karena itu lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas objek lelang, sesuai risalah lelang No. 547/2016, tanggal 18 Mei 2016, berdasarkan penetapan eksekusi lelang No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007 tanggal 4 Maret 2010 adalah sah dan berkekuatan hukum ;

Hal.36 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



**III. TENTANG KEABSAHAN PENETAPAN EKSEKUSI LELANG NO.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, TANGGAL 4 MARET 2010 DAN TENTANG KEABSAHAN RISALAH LELANG NO.547/2016, TANGGAL 18 MEI 2016;**

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 53 point 1, berbunyi sebagai berikut : “ Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat pada point 5 yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum risalah lelang No. 547/2016, tanggal 18 Mei 2016 dan juga petitum pada point 6 yang menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum segala surat-surat yang terbit sebagai akibat adanya risalah lelang No. 547/2016, tanggal 18 Mei 2016 serta petitum pada point 7 agar menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum penetapan eksekusi lelang No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 4 Maret 2010 , oleh karena petitum-petitum ini berhubungan satu dengan yang lainnya dan dengan dipertimbangkannya bahwa bukti kepemilikan objek lelang berada pada pihak ketiga yaitu Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Drs.Budi Tarigan, yang tidak turut digugat sebagai pihak maka pelaksanaan lelang atas objek perkara bertentangan dengan hukum dan peserta lelang yang hanya diikuti hanya oleh satu satunya Tergugat IV dan dikategorikan pemenang lelang yang tidak beritikad baik, serta dengan dipertimbangkannya bahwa harga lelang yang tidak mencerminkan keadilan, kepantasan, kepatutan dalam masyarakat serta dengan dipertimbangkan bahwa eksekusi lelang tersebut dilakukan pada saat masih adanya upaya hukum perlawanan eksekusi, sehingga segala produk surat-surat yang menyangkut pelaksanaan lelang tersebut baik menyangkut risalah lelang No. 547/2016, tanggal 18 Mei 2016, penetapan eksekusi lelang No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 4 Maret 2010 adalah menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga oleh karenanya petitum-petitum diatas haruslah dikabulkan “;

Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas, Para Pembanding menyampaikan alasan-alasan keberatan sebagai berikut :

- Bahwa penetapan eksekusi lelang No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 4 Maret 2010 diterbitkan Pengadilan Negeri Medan adalah untuk melaksanakan bunyi putusan perkara No.253/ Pdt.G/2007/ PN.Mdn. tanggal 18 Februari 2008 jo. No.434/PDT/2008/PT.Mdn., tanggal 31 Desember 2008 (bukti T I, IV-1 , T I, IV-2 ), yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
- Bahwa terhadap penetapan eksekusi lelang No.09/Eks/ 2010/253/ Pdt.G/2007 tanggal 4 Maret 2010 tersebut , Para Penggugat telah mengajukan upaya hukum perlawanan terdaftar dibawah Reg.perkara No.125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn jo.No.62/PDT/2016/PT.MDN (bukti T I, IV- 3, T I,IV-4 ) ;

Bahwa putusan perkara No.125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn , tanggal 15 Maret 2015 , berbunyi sebagai berikut :  
DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi dari para pelawan ;

Hal.37 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan bahwa para pelawan bukan pelawan yang baik;
2. Menolak perlawanan para pelawan;
3. Menghukum para pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.651.000,- (enam ratus lima puluh satu ribu rupiah) ;

Bahwa putusan perkara No.62/PDT/2016/PT.MDN, tanggal 13 Mei 2016 , berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I, II, III semula Pelawan I, II, III;
  2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 7 Oktober 2015 No. 125/Pdt.Plw/2015/PN.Mdn yang dimohonkan banding tersebut ;
  3. Menghukum Para Pelawan/ Para Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam ke dua tingkat Pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus limapuluh ribu rupiah ) ;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 207 ayat (3 ) HIR : “ perlawanan tidak mencegah permulaan atau kelanjutan pelaksanaan kecuali bilamana ketua telah memberi perintah penghentian sementara menunggu putusan Pengadilan “ ;
  - Bahwa sejalan dengan ketentuan pasal 207 ayat (3 ) HIR , Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 51, mempertimbangkan sebagai berikut : “ Menimbang, bahwa sekalipun dalam peraturan perundang-undangan ditentukan **bahwa permohonan upaya hukum perlawanan dan permohonan peninjauan kembali tidak menangguhkan pelaksanaan eksekusi**, akan tetapi demi azas keadilan, dan azas kepastian hukum adalah bijaksana bilamana pelaksanaan eksekusi tersebut ditangguhkan pelaksanaannya mengingat sifat dari pelaksanaan eksekusi tersebut tidak dapat dikembalikan kepada keadaan semula ;
  - Bahwa objek lelang dalam perkara ini adalah tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.190 yang telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No.2776 atas nama Budi Tarigan dan Surat Keterangan Tanah Nomor : 300/2016 tanggal 10 Mei 2016 (bukti T.III-9), tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal mana telah disita oleh Pengadilan Negeri Medan , sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Belag) nomor 253/Pdt.G/2007/PN.Mdn. tanggal 19 November 2007 (Bukti T.III-2 ) ;
  - Bahwa penentuan **harga limit** objek lelang sebesar Rp.606.402.000,- (enamratus enam juta empatratus dua ribu rupiah) adalah sesuai dengan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tentang Harga Limit Nomor : 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn yang ditetapkan berdasarkan Laporan Penilaian No.XIV/KJPP.MS/10172/JKT, tanggal 24 Oktober 2014, dari KJPP MASRONI SINGAISDAM Register Public Appraiser ( vide ketentuan pasal 35 ayat (2) jo. pasal 36 ayat (1) huruf a dan ayat (2) PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ) ;

Hal.38 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa guna memenuhi ketentuan pasal 18 ayat (1) PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bertalian dengan ketentuan pasal 6 ayat 2 huruf g Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Panitera Pengadilan Negeri Medan atas nama Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Surat Pernyataan Nomor : 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn (Bukti T III- 11), telah menyatakan :” bahwa surat-surat bukti hak kepemilikan atas bidang tanah yang dilelang tersebut tidak dikuasai oleh Pengadilan Negeri Medan selaku pihak Penjual ;
- Bahwa guna memenuhi azas publisitas, pelelangan atas objek lelang telah diumumkan oleh Pengadilan Negeri Medan selaku Penjual melalui selebaran tempel Nomor : 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn pada tanggal 19 April 2016 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar harian “Tribun Medan” Nomor : 09/ Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn pada tanggal 04 Mei 2016 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, bukti T .I, IV- 6;
- Bahwa pemenang/ pembeli Lelang adalah Ir.Wilson Ompusunggu ( Tergugat IV), dengan harga objek lelang sebesar Rp.607.000.000,- (enamratus tujuh juta rupiah) (vide. Risalah Lelang Nomor : 547/2016 tanggal 18 Mei 2016 ) ;
- Bahwa Pembanding II / Tergugat IV sebagai pembeli lelang di Pengadilan secara hukum harus dikwalifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik (vide. ketentuan pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 yang berbunyi : “ Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku , tidak dapat dibatalkan “ jo. Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29Maret 1982 ) ;
- Bahwa karena pelaksanaan lelang adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku , maka patut dan berdasar hukum jika No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 4 Maret 2010 dan Risalah Lelang Nomor : 547/2016 tanggal 18 Mei 2016 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas Pembanding I / Tergugat I dan Pembanding II / Tergugat IV, dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding untuk : menerima permohonan banding yang diajukan Pembanding I / Tergugat I dan Pembanding II / Tergugat IV dan membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Medan No. 348/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 12 Januari 2017, selanjutnya menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;

Membaca Memori Banding dari Kuasa Hukum semula Tergugat-III/Pembanding-III sebagai berikut :

Hal.39 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



## **I. PENGAJUAN BANDING DILAKUKAN DALAM TENGGANG WAKTU YANG DITENTUKAN OLEH UNDANG-UNDANG.**

Bahwa putusan PN Medan No. 348/Pdt.G/2016/PN.Mdn. tanggal 12 Januari 2017 tersebut di atas diberitahukan kepada Pembanding III semula Tergugat III pada tanggal 08 Pebruari 2017 melalui Relaas Pemberitahuan Isi Putusan. Selanjutnya atas relaas pemberitahuan tersebut pada tanggal 17 Pebruari 2017 Pembanding III (Tergugat III) telah mengajukan pernyataan permohonan Banding ke Pengadilan Tinggi (PT) Medan melalui Kepaniteraan PN Medan, sesuai dengan Akte Banding No. 20/2017. Dengan demikian permohonan Banding dan penyerahan Memori Banding ini telah memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga secara formal dapat diterima.

## **II. AMAR /DIKTUM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN.**

Bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor :

348/Pdt.G/2016/PN.Mdn. tanggal 12 Januari 2017 selengkapnya

menyatakan sebagai berikut:

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

Tentang Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, III dan IV tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Tentang pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian
2. Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah bersama-sama dengan Edy Suranta Tarigan dan Sri Ulian Tarigan dan Tergugat-II adalah merupakan ahli waris dari Alm. Drs. Budi Tarigan;
4. Menyatakan tanah seluas 139 m<sup>2</sup> beserta bangunan yang terletak di atas tanah tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 190/Hak Milik No. 2776 yang terletak dikelurahan Gedung Johor , Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, setempat dikenal dengan Perumahan Johor Indah Permai, Blok III 21, Lk. IX, dengan batas-batas sebagai berikut : ----
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan umum Blok III;
  - Sebelah Utara berbatas dengan dinding tembok;
  - Sebelah Timur berbatas dengan rumah No. 22;
  - Sebelah Barat berbatas dengan rumah No. 20;Adalah merupakan budel warisan dari Para Penggugat, Tergugat-II, Sri Ulina Tarigan dan Edy Suranta Tarigan yang belum dibagi;
5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang No. 547/2016, tanggal 18 Mei 2016;
6. Menyatakan tidak berkekuatan hukum segala surat-surat yang terbit sebagai akibat adalah Risalah Lelang No. 547/2016, tanggal 18 Mei 2016;
7. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Eksekusi Lelang No. Penetapan Eksekusi No. 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tanggal 3 Maret 2010;
8. Menolak gugatan untuk selebihnya;

Hal.40 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



9. Menghukum Tergugat-I, II, III dan Tergugat-IV untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 1.832.000,00 (Satu juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah).

### **III. ALASAN-ALASAN PENGAJUAN MEMORI BANDING.**

Bahwa Pembanding III sangat keberatan terhadap amar putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 348/Pdt.G/2016/PN.Mdn. tanggal 12 Januari 2017, yang sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding III baik dalam Jawaban, Duplik, Kesimpulan yang telah didukung dengan bukti-bukti. Adapun keberatan-keberatan Pembanding III terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan a quo (*Judex Factie* Tingkat Pertama), adalah sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI:**

#### **KEBERATAN PERTAMA**

##### **1. Tentang Eksepsi Persona Standi Non Judicio.**

- 1.1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim PN Medan terhadap eksepsi Persona Standi Non Judicio sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil Pembanding III/Tergugat III.
- 1.2. Bahwa dengan berdasar pada ketentuan pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
- 1.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Pembanding III/Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya, dimana dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut.
- 1.4. Bahwa dengan demikian, sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi (PT) Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan pertimbangan hukum sendiri terhadap eksepsi yang diajukan oleh Pembanding III/Tergugat III, yang amarnya menyatakan gugatan Para Terbanding/Para Penggugat tidak dapat diterima.

##### **2. Tentang Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.**

- 2.1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Medan halaman 36 dan halaman 37 mengenai Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak adalah pertimbangan yang keliru dan dengan begitu saja menyatakan eksepsi Pembanding III/Tergugat III dimaksud ditolak, tanpa memberikan alasan-alasan hukum.
- 2.2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang demikian sangat merugikan Pembanding III. Karena telah jelas sebagaimana

Hal.41 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



disebutkan pada pasal 16 ayat (2) PMK No. 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010, yang menyatakan bahwa *Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.*

2.3. Bahwa berdasarkan penjelasan Pembanding III tersebut di atas, maka sangat jelas bahwa tidak pernah terdapat hubungan hukum antara Pembanding III dengan Penggugat. Dengan demikian, gugatan Para Terbanding/Para Penggugat yang ditujukan/dialamatkan kepada Pembanding III/Tergugat III adalah salah alamat dan keliru, sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya Pembanding III dinyatakan untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

## DALAM POKOK PERKARA:

### KEBERATAN KEDUA

1. Bahwa Pembanding III/Tergugat III menyatakan keberatan terhadap pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim PN Medan dalam pokok perkara halaman 47 yang sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil Pembanding III/Tergugat III baik dalam Jawaban, Duplik dan Kesimpulan yang didukung pula dengan Bukti-bukti, yaitu:  
***"Menimbang, bahwa oleh karena ternyata bukti kepemilikan objek lelang berada pada pihak ketiga yaitu ahli waris dari almarhum Drs Budi Tarigan, yang tidak turut digugat sebagai pihak maka pelaksanaan lelang atas objek perkara bertentangan dengan hukum;"***
2. Bahwa sesuai dengan pasal 18 ayat (1) PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan "*Penjual/Pemilik Barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lama 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh Penjual*".
3. Bahwa selanjutnya pada pasal 6 ayat 2 huruf g Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, menyatakan "*asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan/hak, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada surat pernyataan/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya*".
4. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Nomor : 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn, Panitera Pengadilan Negeri Medan atas nama Ketua Pengadilan Negeri Medan pada intinya menyatakan bahwa surat-surat bukti hak kepemilikan atas bidang tanah yang di lelang tersebut tidak dikuasai oleh Pengadilan Negeri Medan selaku pihak Penjual.
5. Bahwa pelaksanaan eksekusi berupa penjualan objek perkara *a quo* adalah melalui pelelangan yang dilaksanakan melalui perantara

Hal.42 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN





KPKNL Medan (*in casu* Pembanding III/Tergugat III), dengan terlebih dahulu menerbitkan Pengumuman Lelang Eksekusi-I Nomor : 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn tanggal 19 April 2016 (*vide* bukti T III – 7) melalui selebaran/tempelan dan Pengumuman Lelang Eksekusi-II Nomor : 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn tanggal 04 Mei 2017 (*vide* bukti T III – 8) pada surat kabar harian Tribun Medan, dengan jadwal pelaksanaan lelang terhadap barang sitaan/objek perkara *a quo* yaitu pada tanggal 18 Mei 2016, sehingga telah memenuhi asas publisitas sebagaimana diatur dalam pasal 41 PMK No. 93/PMK.06/2010.

## **KEBERATAN KETIGA**

1. Bahwa Pembanding III/Tergugat III menyatakan keberatan terhadap pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim PN Medan dalam pokok perkara halaman 52, yaitu:

***“.....Tergugat III yang melakukan pelelangan dengan harga murah diluar harga pasar tanpa mengindahkan nilai kepatutan dan kepatutan dalam masyarakat maka patutlah dipandang sebagai perbuatan yang melanggar hukum.....”***

2. Bahwa sesuai dengan pasal 35 ayat (2) PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan “Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab *Penjual/Pemilik Barang*”. Selanjutnya pada pasal 36 ayat (1) huruf a dan ayat (2) yang pada intinya menyatakan bahwa penilaian dilakukan oleh penilai independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
3. Bahwa berdasarkan surat Penetapan Harga Limit Nomor : 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/ PN.Mdn, Ketua Pengadilan Negeri Medan menetapkan harga limit atas objek perkara adalah sebesar Rp.606.402.000,- (enam ratus enam juta empat ratus dua ribu rupiah) yang didasarkan atas Laporan Penilaian No.XIV/KJPP.MS/10172/JKT, tanggal 24 Oktober 2014, dari KJPP MASRONI SINGAISDAM Registered Public Appraiser.
4. Bahwa perlu Pembanding III/Tergugat III sampaikan terkait harga pasar tersebut adalah harga pasar untuk barang lelang eksekusi yang memiliki resiko-resiko, baik gugatan, pengosongan dan sebagainya atas barang yang dilelang tersebut, sehingga tidak relevan bila dibandingkan dengan harga pasar jual beli sukarela (*vide* Jawaban Tergugat III halaman 5 angka 2 huruf g).
5. Bahwa oleh karena itu, telah jelas dan terang pelelangan yang dilakukan oleh Pembanding III/Tergugat III terhadap objek perkara *a quo* adalah tindakan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan hukum.
6. Bahwa terkait dengan masalah lelang eksekusi, terhadap permohonan lelang eksekusi Pengadilan perlu kiranya untuk dipahami, walaupun undang-undang dan yurisprudensi adalah sama-sama merupakan sumber hukum, tapi undang-undang adalah produk legislatif yang bersifat umum, sehingga setiap orang harus mengakui eksistensinya sebagai undang-undang yang aturan-aturannya berlaku dan mengikat

Hal.43 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagi setiap orang. Sedangkan yurisprudensi atau putusan pengadilan adalah produk yudikatif, berisi kaedah atau peraturan hukum, hanya mengikat pihak-pihak yang bersangkutan atau orang-orang tertentu saja, dan tidak mengikat setiap orang secara umum seperti undang-undang. Bahkan, seorang hakim tidak terikat pada *precedent* atau putusan hakim terdahulu mengenai perkara atau persoalan hukum yang serupa dengan perkara yang akan diputuskannya.

7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka amar putusan Majelis Hakim PN Medan yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah terbukti didasarkan atas pertimbangan hukum yang keliru, tidak berdasar hukum, dan sangat tidak beralasan, sehingga sangat patut dan layak untuk dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Pembanding III/Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding Pembanding III/Tergugat III;
2. Membatalkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Nomor : 348/Pdt.G/2016/PN.Mdn yang diputus pada tanggal 12 Januari 2017;
3. Menyatakan Pembanding III/Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan proses pelelangan yang dilakukan Pembanding III/Tergugat III adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 547/2016 tanggal 18 Mei 2016;
6. Menyatakan berkekuatan hukum segala surat-surat yang terbit sebagai akibat adanya Risalah Lelang Nomor 547/2016 tanggal 18 Mei 2016;
7. Menghukum Para Terbanding/Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

Membaca Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum semula Penggugat-I, II/Terbanding-I, II sebagai berikut :

Kami yang bertanda tangan di bawah ini : **MARTHIN SIMANGUNSONG, S.H., M.Hum., ANDREAS B. SINAMBELA, S.H** masing-masing Pengacara/Advokat pada kantor **MARTHIN SIMANGUNSONG & PARTNERS**, beralamat di Jalan Syailendra No. 25 Medan, bertindak untuk dan atas nama serta kepentingan hukum dari : **NATALIA WIDYA PASCA TARIGAN dan YUNI MARIA TARIGAN**

Dengan ini datang dihadapan Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Medan, mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding tertanggal 31 Mei 2017 yang diajukan oleh Pemohon Banding **Dra. ROHANI MANURUNG, MM**, Dkk, terhadap Keputusan Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor : 348/Pdt.G/2016/PN.Mdn, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Hal.44 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



**MENGADILI**

**Tentang Eksepsi**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I,II,III dan IV tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

**Tentang Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I,II,III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan para Penggugat adalah bersama-sama dengan Edy Suranta Tarigan dan Sri Ulian Tarigan dan Tergugat II adalah merupakan ahli waris dari Alm. Drs. Budi Tarigan;
4. Menyatakan tanah seluas 139 m2 beserta bangunan yang terletak di atas tanah tersebut sesuai dengan sertifikat Hak Bangunan No. 190/Hak Milik No. 2776 yang terletak di kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan setempat dikenal dengan Perumahan Johor Indah Permai, Block III 21, LK IX, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan jalan umum Block III;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan dinding tembok;
  - Sebelah Timur berbatas dengan rumah no. 22;
  - Sebelah Barat berbatas dengan rumah no. 20Adalah merupakan budel warisan dari para Penggugat, Tergugat II, Sri Ulina Tarigan dan Edy Suranta Tarigan yang belum dibagi;
5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang No. 547/2016, tgl 18 Mei 2016;
6. Menyatakan tidak berkekuatan hukum segala surat-surat yang terbit sebagai akibat adalah Risalah Lelang No. 547/2016, tgl 18 Mei 2016;
7. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Penetapan Eksekusi Lelang No. 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007, tgl 3 Maret 2010;
8. Menolak gugatan untuk selebihnya;
9. Menghukum Tergugat-I,II,III dan Tergugat-IV untuk membayar biaya perkara yang timbulnya sebesar Rp. 1.832.000,00 (Satu juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah).

Bahwa keberatan para Pembanding yang tentunya tidak sependapat dengan Para Terbanding adalah sebagai berikut :

**A. Tentang Eksepsi**

*Hal.45 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Memori Bandingnya Para Pembanding menyatakan pada pokoknya **"Bahwa jika Eksepsi dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas, terlihat bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut tidak berhubungan dan bukan mengenai yang berhubungan dengan materi Eksepsi"**

Bahwa dalil Para Pembanding tersebut adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan hanya sebatas asumsi daripada Para Pembanding sehingga harus dikesampingkan.

## B. Dalam Pokok Perkara

- Bahwa pada intinya Para Terbanding sependapat dan setuju dengan keseluruhan pertimbangan hukum serta amar putusan pada pengadilan tingkat pertama.
- Bahwa menurut Para Terbanding, secara hukum amar putusan dan pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama telah sesuai dengan hukum serta telah berdasarkan asas keadilan, kepastian serta kemanfaatan hukum.
- Bahwa pada halaman 5 dalam Memori Bandingnya Para Pembanding menyatakan keberatan terhadap pertimbangan hukum hakim yang pada pokoknya menyatakan **"Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan kedua belah pihak berperkara tersebut diatas, bukti kepemilikan objek lelang berada pada pihak ketiga yaitu Para Penggugat selaku ahli waris dari Alm. Drs. Budi Tarigan, yang tidak turut digugat sebagai pihak, maka pelaksanaan lelang atas objek perkara bertentangan dengan hukum, demikian pula dengan dipertimbangkannya bahwa Tergugat I yang menolak pembayaran hutang Tergugat II secara tunai dan tetap memohon agar dilakukan pelelangan atas rumah Tergugat II dan menyuruh Tergugat IV untuk mengikuti lelang guna untuk menguasai sendiri rumah tersebut adalah perbuatan melawan hukum, demikian juga Tergugat III yang melakukan pelelangan dengan harga murah diluar harga pasar tanpa mengindahkan nilai kepatutan dan kepantasan dalam masyarakat, maka patutlah dipandang sebagai perbuatan yang melanggar hukum karenanya petitium haruslah dikabulkan"**.
- Bahwa pertimbangan hukum tersebut telah sesuai dengan FAKTA-FAKTA hukum yang terungkap selama persidangan berlangsung dalam perkara aquo, yang mana Majelis Hakim dalam perkara ini telah

Hal.46 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pertimbangan hukum yang telah sesuai dengan rasa keadilan, kemanfaatan serta kepastian hukum.

- Bahwa merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan dalam persidangan perkara aquo bahwa Para Penggugat adalah ahli waris daripada Drs. Budi Tarigan bersama dengan Tergugat II, yang mana tentunya sebagai ahli waris alm. Drs. Budi Tarigan, Para Penggugat/Para Terbanding berhak atas objek lelang sehingga sangat tidak adil dan bijaksana bilamana pelaksanaan lelang tersebut tetap dilaksanakan.
- Bahwa selanjutnya tentang pertimbangan hukum pada paragraph yang sama yang mana *Judex Factie* mempertimbangkan tentang suatu keadaan dimana Pembanding I tidak bersedia menerima uang perdamaian dan tetap meminta agar dilaksanakannya lelang serta menyuruh Tergugat IV untuk melakukan pelelangan, adalah telah menunjukkan bahwa Para Pembanding adalah pihak yang tidak memiliki etika baik dan oleh karenanya tidak layak untuk dilindungi secara hukum.
- Bahwa begitu juga dengan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat III yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, yang melakukan pelelangan terhadap objek perkara jauh dibawah harga pasar tanah serta bangunan yang ada, yang mana harga tanah dan bangunan diatasnya tersebut lebih besar daripada satu miliar rupiah sementara Tergugat III menentukan harga tanah dan bangunan tersebut dilelang jauh dibawah harga satu miliar rupiah.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka patut dan layak bilamana keseluruhan dalil dari pada Para Pembanding dalam Memori Bandingnya harus dikesampingkan dan di tolak.

Membaca relaas pemberitahuan mempelajari berkas (Inzage) Nomor :348/Pdt.G/2016/PN.Mdn., kepada para Terbanding semula Penggugat-I, II dan Tergugat-II, -III / Turut Terbanding II, III masing – masing tanggal 10 November 2016, dan kepada Pembanding I, IV semula Tergugat-I, IV / Para Pembanding, masing – masing pada tanggal 16 November 2016 yang dibuat oleh Dinner Sinaga, SH Jurusita pada Pengadilan Negeri Medan, telah diberi kesempatan untuk mempelajari / membaca berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas)

Hal.47 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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

hari kerja terhitung setelah pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat I, III dan IV/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan PN Medan No.348/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 12 Januari 2017 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Surat Memori Banding yang diajukan oleh Tergugat I dan IV serta Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya masing-masing , serta Kontra Memori Banding dari Penggugat I dan II/Terbanding, maka Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dengan alasan-alasan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- Bahwa sebelum perkara a quo diperiksa, diadili dan diputus oleh PN Medan, telah diputus terlebih dahulu perkara perdata No.253/Pdt.G/2007/PN-Mdn terhadap Objek yang sama antara Tergugat I sekarang/Pembanding I (selaku Penggugat) melawan Tergugat II sekarang Turut Terbanding (selaku Tergugat) tanggal 18 Pebruari 2008, yang dimenangkan oleh Tergugat I sekarang/Pembanding I (selaku Penggugat); (vide bukti T.1, IV-1).
- Bahwa atas putusan perkara tersebut diatas Tergugat II sekarang/ Turut Terbanding (selaku Tergugat) mengajukan upaya hukum banding yaitu perkara Perdata No.434/Pdt.G/2008/PT-Mdn dan oleh Majelis Hakim tingkat banding dalam putusannya tanggal 13 Desember 2008 telah menguatkan putusan PN Medan No.253/Pdt.G/2007/PN-Mdn tanggal 18 Pebruari 2008 baik dalam Konpensi dan Dalam Eksepsi juga Dalam Pokok Perkara demikian juga Dalam Rekonpensi; (vide bukti TI.IV-2).
- Bahwa Tergugat II sekarang Turut Terbanding (selaku Tergugat) dalam perkara tersebut diatas (No.253/Pdt.G/2007/PN-Mdn) tidak mengajukan upaya hukum Kasasi pada Mahkamah Agung sehingga perkara tersebut berkekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan eksekusi;

Hal.48 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 26 Maret 2014 Tergugat -I / sekarang Pembanding-I (Selaku Penggugat) dalam perkara tersebut diatas melalui Kuasa Hukumnya Sdr. Charles Tigor Silalahi,SH.MH dan zulkifli Panjaitan,SH telah mengajukan Permohonan eksekusi atas tanah dan rumah Objek sengketa dan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor:09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN-Mdn tgl 6 Mei 2014 telah mengabulkan permohonan Pemohon Eksekusi tersebut dengan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Medan untuk mengadakan Pengumuman EksekusiLelang dalam perkara No.253/Pdt.G/2007/PN-Mdn dengan cara-cara yang ditetapkan oleh undang-undang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan; (Vide bukti T.III-3 (Lampiran);
- Bahwa sebelum dilaksanakan Eksekusi Lelang, pada tanggal 5 Nopember 2014 Ketua Pengadilan Negeri Medan telah mengeluarkan Penetapan Harga Limit/terendah atas Objek perkara yang akan dieksekusi lelang berdasarkan lokasi bangunan yang akan dilelang dan harga pasaran setempat serta laporan penilaian dari Appraiser, maka ditetapkan harga limit atas objek perkara yang akan di Eksekusi lelang sebesar Rp.606.402.000,- (Vide bukti T.III-3);
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 13 Maret 2015 anak-anak dari Tergugat II sekarang/TurutTerbanding (Beluh Mabasa Sebayang-Tergugat dalam perkara No.253/Pdt.G/2007/PN-Mdn) masing-masing bernama 1. Natalia Widya Pasca Tarigan 2. Edy Suranta Tarigan dan 3. Yuni Maria Tarigan yang bertindak sebagai Pelawan-Pelawan telah mengajukan Perlawanannya terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tanggal 6 Mey 2014 tentang Eksekusi Lelang atas objek sengketa dalam perkara Perdata No.253/Pdt.G/2007/PN-Mdn;
- Bahwa perlawanan para pelawan tersebut diatas terdaftar dengan perkara No.125/Pdt-Plw/2015/PN-Mdn dan oleh Majelis Hakim tingkat pertama telah memutus perkara tersebut tanggal 7 Oktober 2015 dengan amar putusan pada pokoknya sebagai berikut :

## Dalam Provisi:

Menolak permohonan provisi dari para pelawan;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan bahwa para pelawan bukanlah pelawan yang baik;
2. Menolak perlawanan para pelawan;

Hal.49 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide bukti T I. IV-3);

- Bahwa dalam tingkat banding dengan perkara No.62/PDT/2016/PT.Mdn, Majelis Hakim tingkat banding telah memutus perkara tersebut tanggal 13 Mei 2016 dengan amar putusan pada pokoknya sebagai berikut :
  - Menerima permohonan banding dari pembanding I, II, III semula Pelawan I, II ;
  - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 7 Oktober 2015 Nomor 125/Pdt.Plw/2015/PN-Mdn yang dimohon banding tersebut; (vide bukti T.I,T.IV, -4);
- Bahwa sekalipun ada perlawanan para pelawan, namun proses eksekusi lelang atas objek perkara tetap jalan, karena gugatan perlawanan tidaklah menghalangi / menunda eksekusi;
- Bahwa atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan tertanggal 6 Mei 2014, No.09/Eks/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn tersebut diatas, Panitera Pengadilan Negeri Medan telah menghubungi Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan melalui Surat tertanggal 18 Maret 2016 No:W2.U1/5163/Pdt.04.10/III/2016, mohon diberikan waktu guna pelaksanaan Lelang Eksekusi dalam perkara No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN-Mdn; (vide bukti T III-4);
- Bahwa atas Surat Panitera Pengadilan Negeri Medan tersebut diatas, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan tanggal 18 April 2016 telah menetapkan pelaksanaan Lelang dimaksud pada hari Rabu, tanggal 18 Mei 2016 pukul 14.00 wib s/d selesai bertempat di Kantor Pengadilan Negeri Medan Jalan Pengadilan No.8 Medan; (vide bukti T.III-5);
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 April 2016, Panitera Pengadilan Negeri Medan mengumumkan Lelang Eksekusi No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN-Mdn atas objek perkara dan agar diketahui oleh khalayak umum lelang Eksekusi tersebut diiklankan di Koran Tribun Medan; (vide bukti T.III-7 dan bukti T.III-8);
- Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi perkara No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN-Mdn oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan melalui suratnya tertanggal 9 Mei 2016 No.W2.U1/8154/Pdt.04.10/V/2016 juga diberitahukan secara resmi kepada Tergugat -I sekarang /Pembanding-I (ROHANI MANURUNG SPd) selaku Pemohon Eksekusi melalui kuasa hukumnya sdr. Charles Tigor Silalahi,SH.MH

Hal.50 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/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

dan Tergugat II sekarang / Turut Terbanding (BELUH MABASA SEBAYANG) selaku Termohon Eksekusi, serta Lurah Kelurahan Gedung Johor, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, (vide bukti T.III-6);

- Bahwa pada tanggal 18 Mei 2016 bertempat di Pengadilan Negeri Medan, Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan telah melaksanakan eksekusi Lelang atas objek perkara berupa tanah dan rumah yang terletak pada Perumahan Taman Johor Indah Permai I Blok III No.21 Kelurahan Gedung Johor Kecamatan Medan Johor, Kota Medan dan Pemenang lelang penawaran tertinggi dengan harga Rp.607.000.000,-(enam ratus tujuh juta rupiah) adalah atas nama Ir.WILSON OMPUSUNGGU (Tergugat IV sekarang/Pembanding II) sesuai Risalah Lelang No.547/2016 tgl 18 Mei 2016; (vide bukti T.III-10);
- Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan perkara No.253/Pdt.G/2007/PN-Mdn tanggal 18 Februari 2008 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan No.434/PDT/2008/PT-Mdn tanggal 13 Pebruari 2008, Tergugat II sekarang / Turut Terbanding (BELUH MABASA SEBAYANG) selaku Tergugat dalam perkara Perdata No.253/Pdt.G/2007/PN-Mdn telah mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung RI melalui Kuasa Hukumnya tertanggal 29 Agustus 2016; (vide bukti P-3);
- Bahwa demikian pula terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan perkara No.125/Pdt.Plw/2015/PN-Mdn tanggal 7 Oktober 2015 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan No.62/PDT/2016/PT-Mdn tanggal 13 Mei 2016, Pelawan I (Natalia Widya Pasca Tarigan), Pelawan II (Edy Suranta Tarigan) dan Pelawan III (Yuni Maria Tarigan) telah mengajukan upaya hukum Kasasi pada Mahkamah Agung RI ; (vide bukti P-2);
- Bahwa upaya hukum Peninjauan Kembali dan Perlawanan pihak ketiga (Derden Verzet) tersebut diatas terhadap objek perkara tidaklah menghalangi dilaksanakannya Eksekusi terhadap objek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding berdasarkan segala tindakan yang telah dilakukan terhadap objek perkara telah memenuhi syarat-syarat sesuai dengan prosedur/ketentuan hukum yang berlaku;

Hal.51 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding akan mempertimbangkan perkara a quo ( No.348/Pdt.G/2016/PN.Mdn ) dimana Penggugat-I dan Penggugat-II / Terbanding (dahulu dalam perkara Perlawanan No.125/Pdt.Plw/2015/PN-Mdn bertindak selaku Pelawan-I dan Pelawan-II) mendalilkan dalam posita gugatannya point 4 (empat) bahwa objek perkara adalah merupakan “budel warisan” para Penggugat, Tergugat-II/Turut Terbanding (Beluh Mabasa Sebayang), Sri Ulina Tarigan dan Edy Suranta Tarigan yang belum dibagi, peninggalan Ayahnya Alm. Drs. Budi Tarigan MPD;

Menimbang, bahwa dalam perkara No.125/Pdt.Plw/2015/PN-Mdn, Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya halaman 24 mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari saksi-saksi baik yang diajukan oleh para Pelawan, Terlawan-I maupun Terlawan II semuanya menerangkan bahwa hubungan Terlawan –I dengan Terlawan-II adalah bisnis menjalankan uang yaitu Terlawan-II menjalankan uang Terlawan –I, untuk dipinjamkan kepada orang lain dengan bunga dimana Terlawan-I mematok bunga 5% perbulan sedangkan Terlawan-II mematok bunga 6% perbulan, sehingga Terlawan-II mendapat keuntungan 1% perbulan, disamping itu saksi-saksi menerangkan bahwa Terlawan-II mempunyai hutang kepada Terlawan-I, dan menurut saksi Halomoan Silalahi menerangkan bahwa saksi adalah teman Budi Tarigan Alm. (suami Terlawan-II) karena sesama Dosen di UNIMED, dan saksi ada sebanyak 3 (tiga) kali mengingatkan suami Terlawan-II (Alm. Drs. Budi Tarigan) agar menyelesaikan hutang Terlawan-II kepada Terlawan-I, sehingga dari keterangan saksi Halomoan Silalahi tersebut dapat membuktikan kalau suami Terlawan II mengetahui adanya hutang Terlawan –II pada Terlawan-I tersebut;

Menimbang, bahwa para Pelawan adalah anak dari Terlawan –II dan Drs. Budi Tarigan, sedangkan rumah yang menjadi objek Sita Eksekusi Lelang adalah harta gono gini dari Terlawan-II dengan suaminya Budi Tarigan, dimana harta gono gini menjadi jaminan untuk melunasi hutang- hutang salah satu pihak suami istri dan anak-anak nya belum bisa mewarisi harta orang tuanya sebelum dibayarkan hutang-hutangnya, bahkan kalau harta orang tuanya tidak mencukupi membayar hutangnya maka kewajiban anak-anaknya sebagai “ **Ahli Waris** “ membayarkan hutang orang tuanya itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah membaca dan mencermati dalil gugatan Penggugat dalam perkara No.253/Pdt.G/2007/PN-Mdn (vide bukti T.I, T.IV-1) (dalam perkara a quo selaku Tergugat-I/Pembanding) dalam dalil gugatannya poin 2 (dua) menyebutkan Tergugat (dalam perkara a quo selaku Tergugat –II/Turut

*Hal.52 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding mempunyai hutang kepada Penggugat/sekarang Tergugat – I/Pembanding, sebesar Rp.194.750.000,- (sertus Sembilan puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang dimulai sejak tanggal 28 April 2004 dan berjanji akan dibayar lunas tanggal 21 Mei 2005, namun sampai dengan dilaksanakan lelang eksekusi oleh Pengadilan Negeri Medan dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang m(KPKNL) Medan tanggal 18 Mei 2016 ( $\pm$  12 tahun) hutangnya Tergugat (sekarang Tergugat-II/Turut Terbanding) telah mencapai Rp.964.733.500,- (Sembilan ratus enampuluh empat juta tujuh ratus tigapuluh tiga lima ratus rupiah); (vide bukti T-III-10 tentang Risalah Lelang) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah dapat dibuktikan terjadinya hutang-piutang antara Terguat-II/Turut Terbanding dengan Tergugat-I/Pembanding adalah jauh sebelum Drs. Budi Tarigan, MPD meninggal tanggal 8 Pebruari 2007 sementara hutang-piutang terjadi sejak tanggal 28 April 2004;

Menimbang, bahwa Tergugat-I dan Tergugat-IV/Pembanding dalam memori bandingnya halaman 8 dan 9 pada bahagian II tentang objek lelang menyebutkan sebagai berikut :

- Bahwa point 4 , putusan Pengadilan perkara No. 253/Pdt.G/2007/PN.Mdn jo. No.434/PDT/2008/PT.Mdn. tanggal 31 Desember 2008 berbunyi : “ Menyatakan secara hukum Tergugat telah Wanprestasi, karena **pada tanggal 21 Mei 2005** tidak membayar seluruh hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.194.750.000,- (seratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus limapuluh ribu) rupiah ;
- Bahwa suami Tergugat, Alm.Drs.Budi Tarigan , meninggal dunia **pada tanggal 8 Februari 2007** ;
- Bahwa jika point 4 amar putusan perkara No. 253/Pdt.G/2007/PN.Mdn jo. No.434/PDT/2008/PT.Mdn. tanggal 31 Desember 2008, dihubungkan dengan waktu Alm. Drs. Budi Tarigan meninggal dunia , dapat ditarik fakta hukum bahwa hutang-piutang antara Tergugat II (ic. Beluh Mabasah Sebayang ) dengan Tergugat I ( Rohani Manurung) terjadi sebelum Drs. Budi Tarigan meninggal dunia;
- Bahwa secara hukum harta kekayaan bersama perkawinan/ harta gono – gini Tergugat II dengan Alm. Drs.Budi Tarigan yang menjadi

Hal.53 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN





objek lelang dalam perkara ini , menjadi jaminan untuk pelunasan hutang Tergugat II kepada Tergugat I ;

- Bahwa dengan meninggalnya Drs. Budi Tarigan, tidak berarti Tergugat I kehilangan haknya untuk menuntut pemenuhan kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I dari harta kekayaan bersama perkawinan/ harta gono – gini Tergugat I dengan Alm. Drs. Budi Tarigan tersebut ;
- Bahwa karena itu lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat III atas objek lelang, sesuai risalah lelang No. 547/2016, tanggal 18 Mei 2016, berdasarkan penetapan eksekusi lelang No.09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007 tanggal 4 Maret 2010 adalah sah dan berkekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa Tergugat-III/Pembanding dalam Memori Bandingnya halaman 4 menyebutkan sbagai berikut :

- **Tentang Pelaksanaan Eksekusi:**  
Bahwa pelaksanaan Eksekusi berupa penjualan objek perkara a quo, bahwa oleh karena ternyata bukti kepemilikan objek lelang berada pada pihak ketiga yaitu ahli waris dari almarhum Drs.Budi Tarigan, yang tidak turut digugat sebagai pihak maka pelaksanaan lelang atas objek perkara bertentangan dengan hukum ;  
Bahwa objek lelang dalam perkara ini adalah tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.190 yang telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No.2776 atas nama Budi Tarigan dan Surat Keterangan Tanah Nomor : 300/2016 tanggal 10 Mei 2016 (bukti T.III-9), tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal mana telah disita oleh Pengadilan Negeri Medan , sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Belag) nomor 253/Pdt.G/2007/PN.Mdn. tanggal 19 November 2007 (Bukti T.III-2 ) ;  
Bahwa Panitera Pengadilan Negeri Medan atas nama Ketua Pengadilan Negeri Medan melalui Surat Pernyataan Nomor : 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn (Bukti T III- 11 ) , telah menyatakan :” bahwa surat-surat bukti hak kepemilikan atas bidang tanah yang dilelang tersebut tidak dikuasai oleh Pengadilan Negeri Medan selaku pihak Penjual ;  
Surat Pernyataan Panitera Pengadilan Negeri Medan tersebut dibuat untuk memenuhi ketentuan pasal 18 ayat (1) PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang , bertalian dengan ketentuan pasal 6 ayat 2 huruf g Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ;
- **Tentang harga limit :**  
Bahwa berdasarkan Surat Penetapan Harga Limitif Surat Penetapan Harga Limit Nomor : 09/Eks/2010/253/Pdt.G/2007/PN.Mdn yang ditetapkan berdasarkan Laporan Penilaian No.XIV/KJPP.MS/10172/ JKT, tanggal 24 Oktober 2014, dari KJPP MASRONI SINGAISDAM

Hal.54 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Register Public Appraiser, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding apa yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara No.253/Pdt.G/2007/PN-Mdn sudah tepat dan benar, demikian pula tentang proses Eksekusi Lelang terhadap objek perkara seluruhnya telah memenuhi prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa Penggugat-I dan II/ Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding dan setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca dan mencermatinya ternyata isinya hanya berupa pengulangan sebagaimana telah dipertimbangkan selengkapya oleh Majelis hakim tingkat pertama dalam perkara No.253/Pdt.G/2007/PN-Mdn sehingga tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan yang dapat membatalkan putusan tersebut diatas, sehingga Kontra Memori Banding Penggugat-I dan II/Terbanding tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya dalam perkara a quo halaman 51 menyebutkan bahwa : sekalipun dalam peraturan Perundang-undangan ditentukan bahwa permohonan upaya hukum Perlawanan dan permohonan Peninjauan Kembali tidak menagguhkan pelaksanaan Eksekusi, akan tetapi demi Azas keadilan dan azas kepastian hukum adalah bijaksana bilamana pelaksanaan Eksekusi tersebut ditangguhkan pelaksanaannya mengingat sifat dari pelaksanaan Eksekusi tersebut tidak dapat dikembalikan kepada keadaan semula;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diatas, Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat karena Tergugat IV/Pembanding sebagai “ Pembeli Beritikat Baik “ juga perlu mendapat perlindungan hukum karena Tergugat-IV/Pembanding membeli tanah dan rumah objek perkara berdasarkan Eksekusi Lelang atas putusan Pengadilan Negeri Medan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap sebagaimana telah dipertimbangkan diatas yang justru dilaksanakan tujuannya adalah untuk memperoleh kepastian hukum dengan demikian sudah selayaknya menurut hukum gugatan Penggugat-I dan II/ Terbanding ditolak seluruhnya;

Hal.55 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperhatikan uraian pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor:348/Pdt.G/2016/PN.Mdn tanggal 12 Januari 2017 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara a quo sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat-I dan II/Terbanding dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat peraturan hukum dari Perundang-Undangan yang berlaku khusus Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang No.02 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 04 Tahun 2004, Jo Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta Reglement untuk Tanah Seberang ( Rbg ) ;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat- I, III dan IV tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 348/Pdt.G /2016/PN Mdn tanggal 12 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;

## MENGADILI SENDIRI

1. Menolak gugatan Penggugat-I dan II/Terbanding untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat-I dan II/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari KAMIS tanggal 7 Desember 2017 oleh kami: **DHARMA E. DAMANIK,S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **H. DASNIEL,S.H.,M.H.**, dan **PRASETYO IBNU ASMARA,S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga **KAMIS tanggal 7 Desember 2017**, oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri oleh kedua Hakim Anggota, dibantu

Hal.56 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**KHAIRUL, S.H.,M.H.**, sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

TTD

Hakim Ketua,

TTD

**H. D A S N I E L, S.H., M.H.**,

TTD

**DHARMA E. DAMANIK,S.H., M.H.**,

**PRASETYO IBNU ASMARA,S.H., M.H.**,

Panitera Pengganti:

TTD

**K H A I R U L, S.H., M.H.**,

## Perincian Biaya:

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

Hal.57 dari Halaman 57 PUTUSAN Nomor 369/PDT/2017/PT MDN